



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN ARQUITECTURA

REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO FAMILIAR

TESINA

**PARA OBTENER EL GRADO DE LA ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN
INMOBILIARIA**

PRESENTA:

ARQ. ERIC YOVANY ALEMAN GALICIA

DIRECTOR

EVI. ARQ. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA

PROPIETARIOS:

EVI. ING. MANUEL GARCIA CORDOBA

MTRO. LORENZO BARRAGAN ESTRADA

CIUDAD UNIVERSITARIA, CDMX, A 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2016



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN (PROBLEMÁTICA VIVIENDA EN MÉXICO)	4
2. ANTECEDENTES	6
2.1 SOCIALES	
NATURALEZA DEL CONDOMINIO	6
IMPORTANCIA SOCIAL Y ECONÓMICA DE CONDOMINIO.	8
2.2 NORMATIVOS	8
ANTECEDENTES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.	8
ANTECEDENTES DE DERECHO DE COPROPIEDAD POR PISOS, DEPARTAMENTOS O PROPIEDAD HORIZONTAL.	10
PALABRAS CLAVE (LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL)	11
LEGISLACIÓN SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDÓMINO.	12
2.3 FORMA DE CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE CONDÓMINO.	13
DE ACUERDO A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	13
DESCRIPCIÓN DE LOS DISTINTOS RÉGIMENES DE PROPIEDAD PRIVADA	13
DESCRIPCIÓN DE LOS CASOS EN QUE UNA PROPIEDAD PRIVADA SE PUEDE CONVERTIR EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y FORMA DE CONSTITUIRLO.	14
CONDOMINIO FAMILIAR (INVI)	14
REQUISITOS PARA CONSTITUIR UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO FAMILIAR.	15
CHECK LIST PARA SABER LOS REQUISITOS EN LA ELABORACIÓN DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO (DESCRIPCIÓN)	16
3. DESARROLLO	21
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	21

MEMORIA DESCRIPTIVA	29
CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES DE INMUEBLES SUJETOS A RÉGIMEN DE	34
DESCRIPCIÓN UNIDADES PRIVATIVAS, MEDIDAS Y COLINDANCIAS	36
INVESTIGACIÓN DE MERCADO	55
HOMOLOGACIÓN.	56
FACTOR DE EFICIENCIA DE LAS CONSTRUCCIONES.	56
HOMOLOGACIÓN.	56
FACTOR DE EFICIENCIA DE LAS CONSTRUCCIONES.	56
MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO.	57
ESTIMACIÓN DE LAS ÁREAS VENDIBLES POR CADA TIPO DE CONSTRUCCIÓN.	57
INVESTIGACIÓN DE MERCADO POR DEPARTAMENTO	59
TABLA DE INDIVISOS	66
VIDA MINIMA REMANENTE	67
ENSAMBLE DE OBRA DEPARTAMENTO 7	69
ESTUDIO DE MERCADO (TERRENOS)	69
VALOR FÍSICO	70
AVANCE DE OBRA	71
FACTOR A APLICAR EN LA HOMOLOGACIÓN	7
VALOR FÍSICO CON DEMERITO POR AVANCE DE OBRA	73
VALOR DE MERCADO CON DEMERITO POR AVANCE DE OBRA	74
4. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPIEDAD	75
BOLETA PREDIAL, DATOS DE TÍTULO DE PROPIEDAD	76
5. CONCLUSIONES	77
6. BIBLIOGRAFÍA	79

1. INTRODUCCIÓN

VIVIENDAS PROGRESIVAS

Las estadísticas constatan que en casi dos décadas se ha duplicado la población urbana del país, en su mayoría se trata de familias de bajos ingresos que se han asentado en las periferias de las ciudades y que han demostrado la capacidad de procurarse a sí mismas un espacio habitable y de ampliarlo progresivamente de acuerdo con sus posibilidades económicas.

El incipiente conocimiento acerca de este fenómeno ha impedido que se tenga una percepción real del problema de déficit de vivienda en México, por lo mismo, también las políticas gubernamentales para resolverlo han sido erróneas.

Existe un acentuado proceso de urbanización en México, como antecede en el resto del mundo. La necesidad de vivienda es resultante inmediata de este fenómeno y está directamente relacionado con las limitaciones del suelo.

Así mismo el individuo es elemento fundamental de la sociedad, la vivienda es parte esencial de la ciudad. De ahí que toda modificación en sistema de propiedad influye indudablemente en la estructura social y económica de la población. El crecimiento cuantitativo y desordenado de las ciudades exige una transformación cualitativa, congruente y eficaz. El sistema de propiedad en condominio, en gran parte es la respuesta a ese cambio.

Actualmente el condominio está adquiriendo una singular importancia en el panorama urbano. Se encuentra desplazando a las tradicionales formas jurídicas de propiedad, lo que se explica por sus innumerables ventajas como son, entre otras, el permitir construir y vender, con mayor facilidad, casa unifamiliar, departamentos, oficinas y locales comerciales y obtener el óptimo aprovechamiento de la superficie urbana, así como de los servicios públicos.

El régimen de propiedad en condominio constituye una nueva forma jurídica que permite convivir dentro de un marco solidario y abre una nueva perspectiva en esta época en que el habitante de la gran ciudad está hoy más que nunca solo ante innumerables asechanzas de la metrópoli. Ciertamente el condominio es un sistema criticado desde sus primeras manifestaciones concretas, señalándose deficiencias subjetivas en cuanto ánimo de propiedad.

El condominio encierra esa concepción filosófica en su derecho singular y exclusivo que le corresponde, pero implica también un derecho de copropiedad sobre elementos y partes comunes. En síntesis, es un nuevo sistema de propiedad más acorde con la función social.

2. ANTECEDENTES

2.1 SOCIALES

NATURALEZA DEL CONDOMINIO

Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Atendiendo a su estructura:

a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;

b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.

c) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales;

II.- Atendiendo a su uso; podrán ser:

a) Habitacional.- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;

b) Comercial o de Servicios.- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido;

c) Industrial.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;

d) Mixtos.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o mas usos de los señalados en los incisos anteriores.

Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley:

I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia.

II.- Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.

En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

I.- El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley;

II.- El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y

III.- En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la notificación del término de la manifestación de obra y permiso de ocupación que realice ante el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Artículo 11 de esta Ley.

En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado.

Artículos 6, 7 y 8 LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

IMPORTANCIA SOCIAL Y ECONÓMICA DE CONDOMINIO.

Uno de los principales problemas de la actualidad es un explosivo crecimiento de la población, que produce un desequilibrio en relación con los recursos de que disponen los gobiernos para satisfacer las necesidades de sus gobernantes.

Dentro de estas necesidades insatisfechas se encuentra la escasez de vivienda, que ha hecho necesario buscar nuevas fórmulas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren sustancialmente el bienestar de la población. De esta manera, el criterio individualista, que sobre el derecho de propiedad había estado vigente durante mucho tiempo, queda corto frente a una realidad que exige soluciones rápidas. Mediante el impulso al régimen de propiedad en condominio, se puede contribuir a resolver el problema habitacional que se plantea en nuestro país.

Para satisfacer la creciente demanda de vivienda, es necesario apartarse de los criterios de urbanización que nos heredó la tradición colonial; es decir, el crecimiento de las ciudades en forma horizontal, ya que en este sistema se requieren millones de metros cuadrados que reclaman una enorme inversión en servicios públicos. El régimen de propiedad en condominio permite mejorar el aprovechamiento del suelo en las zonas urbanizadas, como en el caso de la regulación urbana; por lo que es necesario conocer este nuevo sistema de propiedad.

2.2 NORMATIVOS

ANTECEDENTES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

La propiedad ha sido vértice de sistemas de vida de todos los pueblos, por lo que gran medida es un reflejo de la evolución histórica de la sociedad.

El derecho de propiedad se ha señalado como un “un abstracto señorío del hombre sobre la cosa”. Sin embargo, a la propiedad urbana le ha pasado lo que a la patria protestad: de “poder” se ha convertido en “función”. Por lo tanto, sin lugar a duda, la propiedad ha ido perdiendo paulatinamente su férreo sentimiento individualista, más romanista que el romano que delimitaba la propiedad por arriba hasta el cielo y por abajo hasta el centro de la tierra.

En la antigua roma se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar. El carácter de Derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disfrutar y disponer de una cosa, del que se invistió la

propiedad romana, era acorde con el espíritu que alentaba a su sistema de propiedad.

En la última etapa del imperio romano de occidente comienza la socialización de las instituciones. De esta manera, la propiedad se concibe como una función social.

En el régimen medieval la propiedad otorga un poder absoluto al propietario, es decir el dominio se extendió no solo sobre la tierra sino también solo los que la habitan: los vasallos.

Este concepto feudal llegaría hasta la revolución francesa, etapa en la que se le dio un nuevo giro a la propiedad: el de retornar a la caracterización romana antigua. Magnífico exponente de esa época es el código napoleónico.

El código civil de 1870 de nuestro país definió la propiedad como “el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes”. Esta definición fue similar en el código de 1884.

La constitución de 1917 otorga a la propiedad características sociales, como se puede observar en el artículo 27, primer párrafo, “la propiedad de las tierras y aguas, comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”. En el mismo precepto constitucional se establece que las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Destaca su profunda orientación social al expresar que “la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dicta las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

ANTECEDENTES DE DERECHO DE COOPROPIEDAD POR PISOS, DEPARTAMENTOS O PROPIEDAD HORIZONTAL.

Según parece, en todos los pueblos, la propiedad en su origen ha sido colectiva: los bienes pertenecían a la tribu, propiedad colectiva, familiar, individual, éstas fueron las etapas. La evolución continúa hoy en sentido inverso: la propiedad colectiva está reconquistando, en sus modernas concepciones, el lugar que había perdido.

Ante las relaciones de lo urbano y los problemas que genera, tales como: especulación, plusvalía, rentismo y acaparamiento. O sea, ante los conflictos suscitados por un exacerbado individualismo en la propiedad urbana, la socialización del sueldo se presenta como una realidad futura.

La copropiedad de pisos o departamentos ha adquirido un desarrollo considerable con la crisis de la vivienda en el mundo contemporáneo.

Antes de la revolución Francesa, la copropiedad por pisos no era usual, sino en Grenoble y en Rennes. En Grenoble por que la ciudad, encerrada entre murallas, carecía de espacio y obligada a la construcción de varios pisos con un elevado costo. En Rennes, porque a consecuencia de un incendio, que devastó la población en el siglo XVIII, los propietarios urbanos afectados por el siniestro tuvieron que reunirse para construir mediante gastos en común.

En Alemania se le denomina “propiedad en mancomún”, que es más bien una propiedad colectiva que una indivisión; la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse, sino por acuerdo de todos.

Nuestros síntomas de propiedad en mancomún son más avanzados que la indivisión francesa o que la propiedad en mancomún alemana. Dentro de la nuestra legislación vigente, el derecho de los condominios puede considerarse un derecho doble: derecho de propiedad privativa sobre su departamento, casa, local, etc. y derecho de copropiedad con indivisos forzosa, sobre las partes comunes.

PALABRAS CLAVE

Ley De Propiedad En Condominio De Inmuebles Para El Distrito Federal

CONDominio: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

CONDÓMINO: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

CONJUNTO CONDOMINAL: Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

POSEEDOR: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, que no tiene la calidad de condómino.

RÉGIMEN: Modo de gobernarse o regirse en algo. Conjunto de normas o reglas que dirigen o gobiernan una cosa, o que definen la administración de un estado o de una entidad.

INDIVISO: Es el porcentaje que representa el derecho de copropiedad que corresponde a cada área privativa sobre los bienes y áreas comunes del Condominio de que se trate, y que es proporcional al valor de dicha área privativa en relación con el propio Condominio, encontrándose detallado en el documento que bajo el título de "Tabla de Indivisos" se anexa a la Escritura Constitutiva. (Pagina Web: español.answers.yahoo.com)

UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo. (Ley de Propiedad en Condominio, Capítulo I, Artículo 2,)

Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Atendiendo a su estructura:

CONDominio VERTICAL.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad.

Artículo 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría.

LEGISLACIÓN SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDÓMINO.

Lo diferentes ordenamientos jurídicos de esta materia, son los siguientes:

*Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o viviendas o locales de dos de diciembre de 1954 (publicada en el diario oficial de la federación el 11 de enero de 1955).

* Ley sobre el régimen de propiedad en condominio vertical, horizontal o mixto del veinticinco de octubre de 1972 (publicada en el diario oficial de la federación el 28 de diciembre de 1972).

* Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal de veintiuno de diciembre de 1998 (publicada en el diario oficial de la federación el 31 de diciembre de 1998).

Esta última es la que actualmente se encuentra vigente.

2.3 FORMA DE CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE CONDÓMINO.

DE ACUERDO A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

De conformidad con lo que se establece en el artículo 3 de la ley de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal, es necesario comparecer ante notario público y realizar por parte del propietario o apoderado, una declaración unilateral de voluntad para cambiar de régimen de propiedad particular al de condominio.

La escritura relativa debe inscribirse en el registro público de la propiedad (artículo 10) y servirá como título suficiente para enajenar, por separado, las unidades privativas que queden inscritas, independientemente, en un folio real individual o mediante folios progresivos derivados de un folio matriz.

Es indispensable también registrar, en la tesorería del distrito federal, la escritura constitutiva del régimen de condominio y lograr de esta manera la individualización catastral de los departamentos.

Cuando se venda una unidad privativa, con un porcentaje de indiviso y estacionamiento a parte, se presenta el problema de que la tesorería del D.F. giro dos boletas diferentes y cobran impuesto predial por cada una.

DESCRIPCIÓN DE LOS DISTINTOS REGÍMENES DE PROPIEDAD PRIVADA.

Propiedad individual.

El régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual un individuo, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidad que fijan las leyes (art. 830 código civil)

Copropiedad.

Existe en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o un derecho. Es importante subrayar que en la copropiedad todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo; es decir, lo son en pro indiviso (art. 938 del código civil)

Condominio.

El régimen de propiedad en condominio existe cuando combinan las dos formas de propiedades anteriores: la individual y la copropiedad. De ambos sistemas de propiedad mencionados (la propiedad exclusiva y la copropiedad), surge el régimen de propiedad en condominio, distinto de los demás y como una fisonomía propia.

De esta manera se puede definir el condominio como un inmueble construido en formar vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible (art. 3º de la de propiedad en condominio).

DESCRIPCIÓN DE LOS CASOS EN QUE UNA PROPIEDAD PRIVADA SE PUEDE CONVERTIR EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y FORMA DE CONSTITUIRLO.

De acuerdo con la ley de materia, el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, puede originarse en los siguientes supuestos.

- 1.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, de que conste un edificio, tengan partes de uso común y permanezcan a distintos dueños.
- 2.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, que se construyeran dentro de un inmueble, se destinen en una enajenación de personas distintas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada que sea indivisible.
- 3.- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividen en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada que sea indivisible.

Para constituir el régimen de propiedad en condominio, que se puede originar por los casos que se han mencionado, deberán observarse los artículos 9, 10, 11 de la ley en referencia, los cuales señalan el procedimiento que deberán seguir ante las autoridades correspondientes y los documentos necesarios que deben presentarse.

CONDOMINIO FAMILIAR

La figura jurídica del condominio familiar, es un instrumento legal mediante el cual es posible regularizar las construcciones de unas 300 mil viviendas en la Ciudad, en donde habitan 3 millones de personas, principalmente de escasos recursos económicos, los cuales no han logrado consolidar un patrimonio familiar inmobiliario por el costo de los permisos y licencias, la complejidad de los procedimientos administrativos y lo extenso de los procesos legales que ello implica. Con el fin de apoyar a las familias de escasos recursos a obtener la escritura de sus viviendas, el Gobierno del Distrito Federal expidió el "Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de viviendas de interés social o popular, así como para la escrituración de las unidades privativas resultantes, y se emite Resolución de Carácter General, para la condonación del pago de las contribuciones y aprovechamientos que se indican", a través del cual el Instituto de Vivienda del Distrito Federal desarrolla Condominio Familiar, otorgando facilidades administrativas y estímulos fiscales a las familias que solicitan su integración.

REQUISITOS PARA CONSTITUIR UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO FAMILIAR

DEL INMUEBLE:

- *El valor catastral de cada una de las viviendas debe ser menor a los **\$629,550.00**
- *Que los inmuebles no se ubiquen en zona de alto riesgo o de protección ecológica.
- *Que las viviendas cuenten con por lo menos, baño y dormitorio.
- *Que los baños sin ventilación natural, tengan un dispositivo de ventilación no menor a 4" de diámetro o estén ventilados por medios mecánicos.
- *Que cuenten con iluminación y ventilación natural en espacios habitables.
- *Que cuente con conexión de drenaje a la red pública o en su defecto tengan fosa séptica.
- *El uso de suelo distinto al habitacional (locales comerciales, oficinas, etc.) no deberá rebasar el 30% del total del inmueble en planta baja.

<http://www.invi.df.gob.mx/portal/condominio.aspx>

CHECK LIST PARA SABER LOS REQUISITOS EN LA ELABORACIÓN DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO

Otorgantes o solicitantes del Régimen en Condominio.

*Ubicación del inmueble, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen.

*Título de propiedad.

*4 ejemplares de los siguientes documentos:

*Licencia de construcción o a falta de esta la constancia de regularización de construcción.

*Reglamento de condominio.

*Descripción de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse. (Memoria Descriptiva).

*La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera que los componen.

*Partes comunes y destino (enumeración, superficies y linderos).

*Tabla de valores e indivisos y valor total.

*Planos (un juego autorizado y 3 copias reducidas a tamaño carta).

I. Generales.

II. Memoria técnica.

III. Propiedad exclusiva.

IV. Instalaciones Hidráulicas.

V. Instalaciones Sanitarias.

VI. Instalaciones eléctricas.

VII. Instalación de Gas.

VIII. Estructurales.

IX. Áreas Comunes.

*Boleta predial o empadronamiento catastral.

*Certificado de gravámenes.

*Informe de adeudos.

SE REALIZA UN RÉGIMEN EN CONDOMINIO QUE INCLUYE TODOS LOS PASOS QUE SE DEBEN DE SEGUIR, EN EL ORDEN QUE SE MENCIONA, BASÁNDOSE EN UN CHECK LIST MENCIONADO.

OTORGANTES O SOLICITANTES DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO.

Es la persona física o moral que solicita la elaboración del Régimen en Condominio.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE, DIMENSIONES, MEDIDAS, LINDEROS Y COLINDANCIAS DEL INMUEBLE QUE SE SUJETARA AL RÉGIMEN.

Es la información que nos determina, la ubicación del inmueble, su superficie, sus medidas y colindancias; así como el croquis de ubicación, mostrando su forma y su localización dentro de la manzana, para determinar cuántos frentes tiene (intermedio, en esquina, dos frentes, tres frentes o manzanero).

Es importante que se muestre en este apartado las características del terreno, tanto en el rubro de la superficie, medidas y colindancias, tanto como en la parte grafica (croquis), ya que esto facilitara la realización del avalúo, y con esto ya no tendremos que recurrir a consultar la Escritura respectiva, ya que con el solo hecho de plasmar está correctamente esta información será más práctico para el fin deseado.

TITULO DE PROPIEDAD.

Escritura que acredita la propiedad de una vivienda o finca y en la que se describe la fecha y forma en que se adquirió, así como las características principales del inmueble o cualquier limitación a la titularidad o a las facultades de disposición de la misma. El título de propiedad de un inmueble confiere ser dueño legal de su propiedad. Su poseedor tiene el derecho legal de poseer, ocupar, disfrutar pacíficamente, y vender su propiedad.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

Es un permiso que otorga el Departamento del Distrito Federal, previo al pago correspondiente. La cual se solicita para construir, modificar, remodelar o demoler parcial o totalmente una construcción.

CONSTANCIA DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN:

Trámite que permite regularizar la obra o instalación cuando ésta se construyó sin registro de manifestación de construcción, o licencia de construcción.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO.

Se refiere al Reglamento del Condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta ley de acuerdo a las características de cada condominio. (Art. 2 de la Ley de Propiedad en Condominio)

MEMORIA DESCRIPTIVA.

Es la parte del proyecto que nos informa de la solución definitiva elegida, dando ideas sobre: funcionamiento, materiales a emplear, coste aproximado de la solución elegida, las causas que hemos tenido en cuenta para elegir esa solución de entre todas las posibles.

En realidad una memoria descriptiva trata de informar sobre el proceso seguido y sobre la solución elegida. La memoria descriptiva es un documento informativo que debe contener la descripción y justificación de las soluciones técnicas adoptadas en un proyecto arquitectónico.

Por lo que se recomienda ser lo más precisos en los datos del proyecto que ese esté desarrollando, precisando claramente el tipo de estructura, cimentación, losas, muros y todos los acabados empleados en la construcción del inmueble en estudio; así como los acabados empleados en el mismo, tratando de ser lo más claros y puntuales, proporcionando así la claridad y facilidad para el llenado del avalúo en los campos correspondientes.

La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera que los componen.

Es la información que nos determina, las medidas de una unidad privativa (inmueble), la cual nos permitirá conocer su superficie; y a su vez nos determina con que colinda en cada una de esas medidas.

Siendo lo más claras y sencillas, tomando en cuenta que cualquier persona que no entiende del tema las pueda comprender, esto se facilita, en el dibujo de cada unidad privativa la cual se deberá marcar con una letra o un número en cada vértice del inmueble, y siguiendo el sentido de las manecillas del reloj se determinaran las medidas y colindancias, haciéndolo así más comprensible y practico

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE LAS ÁREAS COMUNES.

Es la información que nos determina, las medidas de las áreas comunes de un conjunto, constituido en condominio, la cual nos permitirá conocer su superficie; y a su vez nos determina con que colinda en cada una de esas medidas.

Siendo lo más claras y sencillas, tomando en cuenta que cualquier persona que no entiende del tema las pueda comprender, esto se facilita, en el dibujo de cada unidad privativa la cual se deberá marcar con una letra o un número en cada vértice del inmueble, y siguiendo el sentido de las manecillas del reloj se determinaran las medidas y colindancias, haciéndolo así más comprensible y practico

CÁLCULO DE INDIVISOS Y TABLA DE INDIVISOS.

Es el cálculo de los porcentajes que le corresponden a cada unidad privativa, para determinar qué cantidad tiene derecho de terreno, áreas comunes, obras complementarias, elementos y accesorios e instalaciones especiales.

El cual se puede calcular, de acuerdo a las siguientes alternativas:

a) La superficie privativa y el prorroto de las áreas y servicios comunes.

En esta opción lo que se estudia y determina fundamentalmente, es la superficie privativa por cada unidad condominal y la identificación de las superficies destinadas para uso común entre otras, las que se pueden mencionar están las ocupadas por espacios abiertos, vialidades peatonales y/o vehiculares, interiores de circulación para acceso a los condominios, bardas azoteas e inclusive fachada.

b) La superficie privativa respecto al total del área constructiva habitable. Se determina la superficie privativa de cada unidad integrante del condominio y la total del régimen, con la finalidad de que a partir de esta última se determine el porcentaje.

c) Relación del valor de mercado del departamento, casa, oficina o local, con respecto al valor de mercado total que se haya estimado para el inmueble donde está inmerso el

TABLA DE INDIVISOS:

Es el documento en donde se refieren todas las unidades privativas que conforman un conjunto, ya sea vertical, horizontal o mixto, puntualizando en este su superficie en m² y su porcentaje de indiviso que les corresponde; así como su valor por unidad privativa.

3. DESARROLLO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Debido a la necesidad de crear espacios habitables independientes en el lecho familiar, a consecuencia de la carencia económica, los individuos que forman el núcleo de la misma (hijos y familias) realizan construcciones horizontales o verticales según sea el caso, siendo de forma ordenada o desordenada, el problema viene después a las siguientes generaciones cuando desean individualizar o enajenar el patrimonio otorgado por sus padres, es normal que quieran asegurar su patrimonio, en este caso estudiaremos la propiedad de una familia establecida en la Delegación Azcapotzalco en la colonia Santiago Ahuizotla, siendo un núcleo conformado por 3 hermanos los cuales desplantan el primer núcleo de 3 departamentos, a estos les siguen sus hijos que construyen 3 departamentos sobre los ya existentes, no obstante existe un último que construye en la planta alta de todos una unidad siendo esta la más grande del núcleo, se observa que se puede realizar el régimen correspondiente, pues por la desinformación de las personas provoca la problemática de tratar de enajenar estas unidades sin su previa individualización, dado que la única escritura que existe es por el predio total.

A continuación se presenta reporte fotográfico de las unidades.

FACHADA DEL INMUEBLE



DEPARTAMENTO 1.



ESTANCIA



COMEDOR



COCINA



MEDIO BAÑO



BAÑO



ÁREA DE LAVADO



RECAMARA

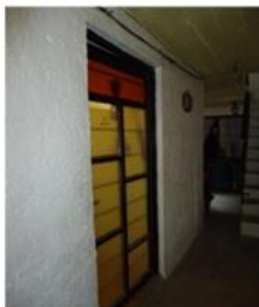


RECAMARA



RECAMARA

DEPARTAMENTO 2



ESTANCIA

COMEDOR



BAÑO

COCINA



RECAMARA



RECAMARA

DEPARTAMENTO 3



ESTANCIA



ESTANCIA



COMEDOR



COMEDOR



COCINA



BAÑO



BAÑO



RECAMARA

DEPARTAMENTO 4



ESTANCIA



ESTANCIA



VESTIBULO



BAÑO



COCINA



RECAMARA



RECAMARA

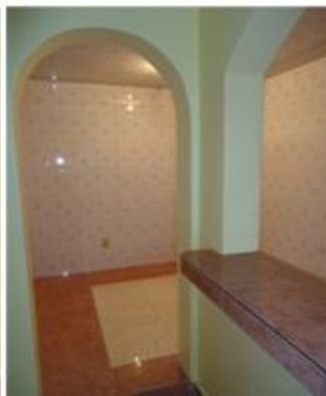
DEPARTAMENTO 5



ESTANCIA



ESTANCIA



COCINA



BAÑO



BAÑO



RECAMARA



COMEDOR

DEPARTAMENTO 6



CUARTO REDONDO



COCINA



BAÑO

DEPARTAMENTO 7



ESTANCIA



COMEDOR



COCINA



BAÑO



1/2 BAÑO



RECAMARA



RECAMARA

MEMORIA DESCRIPTIVA

TERRENO.

LOTE DE TERRENO VEINTISEIS DE LA MANZANA TRES, COLONIA SANTIAGO AHUIZOTLA, PREDIO "VARIOS", DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, DISTRITO FEDERAL, QUE SEGÚN LAS INSTRUCCIONES DE ESCRITURACIÓN RESPECTIVAS, TIENE LA SUPERFICIE, MEDIDAS, COLINDANCIAS Y LINDEROS QUE A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN.

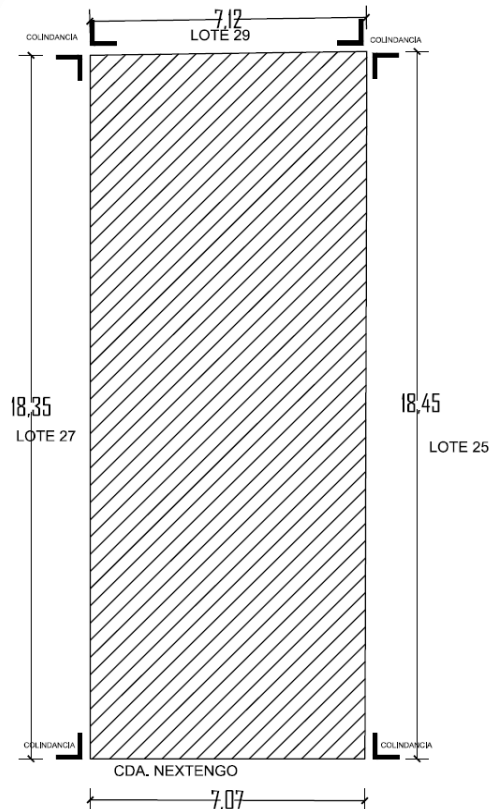
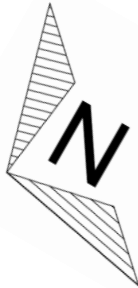
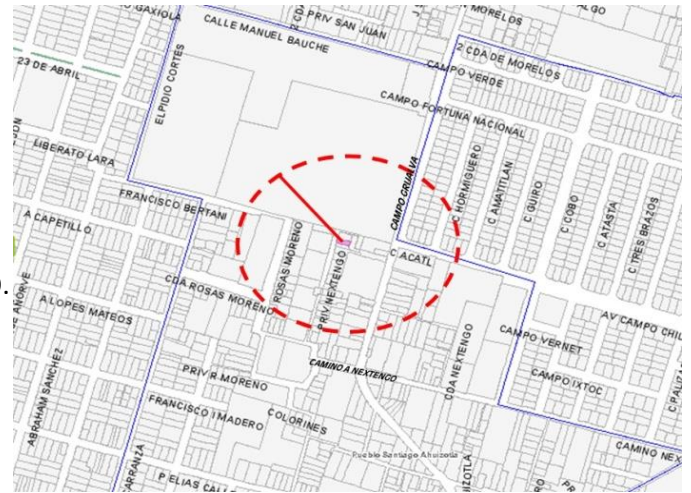
SUPERFICIE: CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS, CINCUENTA Y CUATRO DECIMETROS (130.54 M²)

AL: NORESTE EN 18.35 METROS CON LOTE 27.

AL: SURESTE EN 7.12 METROS CON LOTE 29.

AL: SUROESTE EN 18.45 METROS CON LOTE 25

AL: NOROESTE EN 7.07 METROS CON CDA. NEXTENGO.



MEMORIA DESCRIPTIVA

PLANTA BAJA. En esta planta se localizan:

- ACCESO AL INMUEBLE
- PASILLO DE DISTRIBUCION Y CUBOS DE ILUMINACION
- ESCALERAS
- DEPARTAMENTO 1
- DEPARTAMENTO 2
- DEPARTAMENTO 3

PASILLO DE DISTRIBUCIÓN

Este cuenta con una superficie de 15.21 m² el cual sirve de vestibulación y acceso a los departamentos en planta baja y donde se ubican las escaleras a planta alta.

ESCALERAS

Esta diseñada en un solo tramo, con un ancho aproximado de 70 cm. contando con 13 escalones con medidas promedio de 0.25 m de huella por 17 cm de peralte.

DEPARTAMENTO 1

Con una superficie construida de 80.04 m² dividida en 2 niveles planta baja de 33.61 m² y planta alta de 46.43 m² con la siguiente distribución arquitectónica: planta baja vestíbulo de acceso, estancia comedor, cocina, medio baño y cubo de escaleras, en planta alta cuenta con vestíbulo, tres recamaras, un baño completo común y una bodega.

DEPARTAMENTO 2

Con una superficie construida de 35.25 m² desarrollado en un nivel con la siguiente distribución arquitectónica: vestíbulo de acceso, estancia-comedor, cocina, dos recamara y un baño completo común.

DEPARTAMENTO 3

Con una superficie construida de 41.58 m² desarrollado en un nivel con la siguiente distribución arquitectónica: vestíbulo de acceso, estancia-comedor, cocina, una recamara y un baño completo común.

PRIMER NIVEL. En esta planta se localizan.

- PASILLO DE DISTRIBUCION Y CUBOS DE ILUMINACION
- ESCALERAS
- DEPARTAMENTO 4
- DEPARTAMENTO 5

PASILLO DE DISTRIBUCIÓN

Este cuenta con una superficie de 8.55 m² el cual sirve de vestibulación y acceso a los departamentos en primer nivel y donde se ubican las escaleras a segundo nivel.

ESCALERAS

Está diseñada en un solo tramo, con un ancho aproximado de 70 cm. contando con 13 escalones con medidas promedio de 0.25 m de huella por 17 cm de peralte.

DEPARTAMENTO 4

Con una superficie construida de 39.32 m² desarrollado en un nivel con la siguiente distribución arquitectónica: vestíbulo de acceso, estancia-comedor, cocina, dos recamara y un baño completo común.

DEPARTAMENTO 5

Con una superficie construida de 41.58 m² desarrollado en un nivel con la siguiente distribución arquitectónica: vestíbulo de acceso, estancia-comedor, cocina, una recamara y un baño completo común.

SEGUNDO NIVEL. En esta planta se localizan.

- PASILLO DE DISTRIBUCION Y CUBOS DE ILUMINACION
- ESCALERAS
- DEPARTAMENTO 6
- DEPARTAMENTO 7

PASILLO DE DISTRIBUCIÓN

Este cuenta con una superficie de 9.15 m² el cual sirve de vestibulación y acceso a los departamentos en primer nivel y donde se ubican las escaleras a segundo nivel.

ESCALERAS

Está diseñada en un solo tramo, con un ancho aproximado de 70 cm. contando con 13 escalones con medidas promedio de 0.25 m de huella por 17 cm de peralte.

DEPARTAMENTO 6

Con una superficie construida de 41.58 m² desarrollado en un nivel con la siguiente distribución arquitectónica: vestíbulo de acceso, área para cocina, salón de usos múltiples y un medio baño completo común.

DEPARTAMENTO 7

Con una superficie construida de 83.82 m² desarrollado en un nivel con la siguiente distribución arquitectónica: vestíbulo de acceso, estancia-comedor, cocina, medio baño, dos recamaras, un baño completo.

AZOTEA. En esta planta se localizan servicios.

- BODEGA
- AREA DE SERVICIOS.

BODEGA

Con una superficie de 6.58 m² área de bodega de uso común al condominio.

AREA DE SERVICIOS.

Se localizan servicios y área de tendido de uso común al condominio.

CIMENTACIÓN.

Se supone cimentación a base de piedra braza con refuerzos de concreto.

ESTRUCTURA.

Se suponen castillos, dalas y trabes de concreto reforzado.

ENTREPISOS Y AZOTEAS.

Se suponen losas macizas de concreto reforzado en claros cortos y medianos.

ESCALERA.

Rampa de concreto armado, con escalones de concreto acabado aparente.

INSTALACIÓN HIDRÁULICA.

Se supone ramaleo de tubería oculta de cobre.

INSTALACIÓN SANITARIA.

Se supone ramaleo de tubería oculta de pvc.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

Se supone ramaleo de tubería oculta de poli ducto de pvc.

INSTALACIÓN DE GAS.

Se supone ramaleo de tubería de cobre.

PISOS.

Loseta cerámica calidad media comercia, firme de concreto pulido.

MUROS.

Aplanados de yeso a regla y nivel, terminado con pintura vinílica.

PLAFONES:

Aplanados de yeso a regla y nivel, terminado con pintura vinílica.

LÁMBRINES.

Loseta cerámica calidad media comercial, azulejo de tipo económico de 11 x 11 cms.

CARPINTERÍA.

Puertas y clósets de madera, tipo tambor terminado al barniz.

CANCELERÍA.

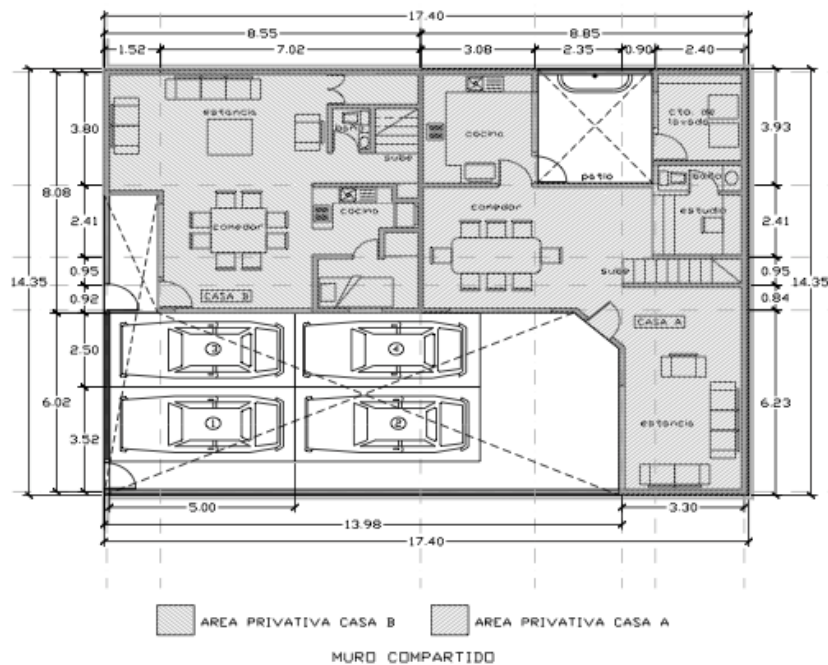
Perfiles tubulares de lámina de acero.

ESCALERAS.

Rampa de concreto con escalones de concreto terminado aparente.

CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES DE INMUEBLES SUJETOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

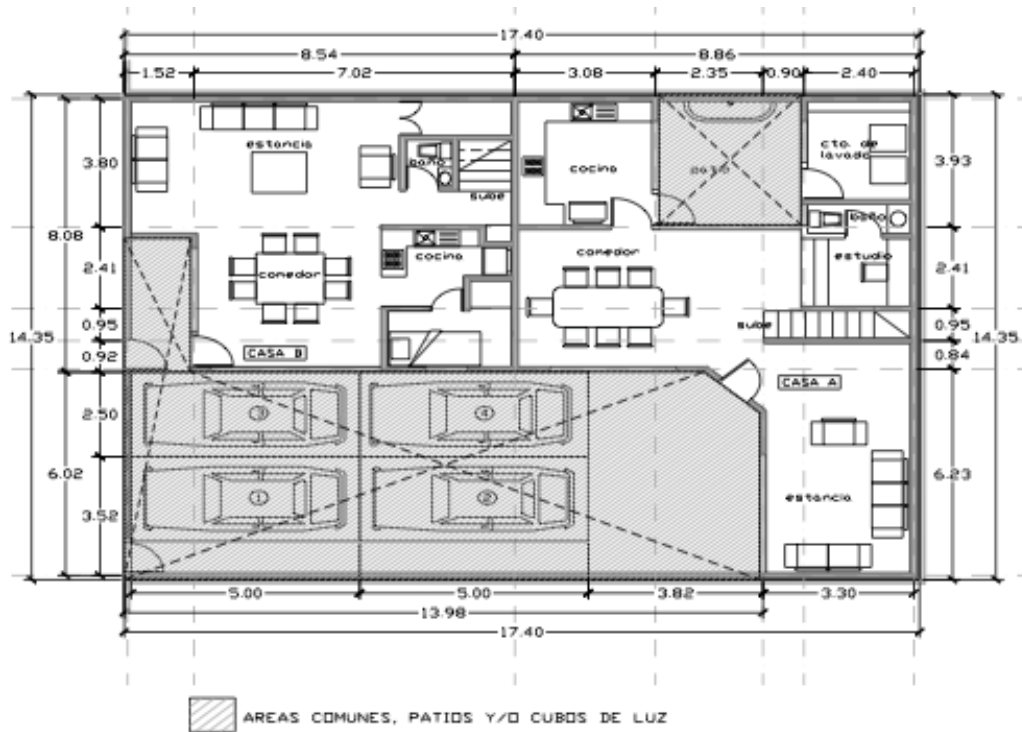
Área privativa.- Es el área utilizada por un solo condómino propietario y que en ningún momento comparte para circulación, acceso o salida del edificio, se calcula con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a ejes o paños exteriores de los muros perimetrales según aplique y descontando los huecos verticales que estén descubiertos.



El cálculo se plasma en un croquis con cotas legibles que sirve como soporte del trabajo valuatorio. Cálculo del área de uso común:

- Se identifican por cada nivel o piso las áreas de uso común, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores del área.
- Se calcula el área de uso común del inmueble.
- Se identifican las áreas de uso común del condominio, que son las áreas que proveen

servicios a los condóminos, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores de muros.



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TECNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

MEDIDAS Y COLINDANCIAS UNIDADES PRIVATIVAS

DEPARTAMENTO 1.

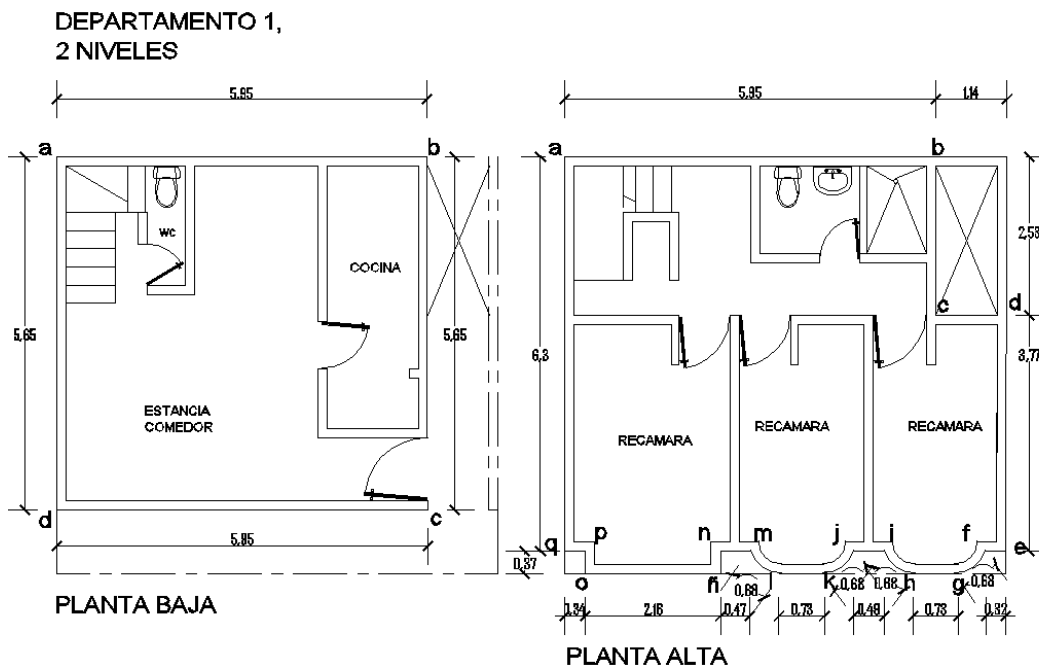
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

80.04 M2

Se localiza en planta baja, desarrollado en 2 niveles, y cuenta con la siguiente distribución arquitectónica:

Planta Baja: planta baja vestíbulo de acceso, estancia comedor, cocina, medio baño y cubo de escaleras

Planta alta: con vestíbulo, tres recamaras, un baño completo común y una bodega.



MEDIDAS Y COLINDANCIAS.

PLANTA BAJA.

Comenzando en el vértice a y siguiendo el sentido de las manecillas del reloj.

Al Suroeste en tramo a-b 5.95 m con departamento 2.

Al Noroeste en tramo b-c en 5.65 m con pasillo común.

Al Noreste en tramo c-d en 5.95 m con calle de acceso Cerrada Nextengo.

AL Sureste en tramo d-a en 5.65 m con lote 27.

Abajo con terreno

Arriba con planta alta mismo departamento.

PLANTA ALTA

Al Suroeste en tramo a-b 5.95 m con departamento 4.

Al Noroeste en tramo b-c 2.53 m con cubo de iluminación.

Al Suroeste en tramo c-d 1.14 m con cubo de iluminación.

Al Noroeste en tramo d-e 3.37 m con lote 25.

Al Noreste en tramo línea recta e-f 0.32 m, en línea curva tramo f-g 0.68 m, línea recta g-h 0.73 m, línea curva tramo h-i 0.68 m, el línea recta tramo i-j 0.49m, el línea curva tramo j-k 0.68 m, en línea recta tramo k-l 0.73 m, en línea curva tramo l-m 0.68 m, en línea recta tramo m-n 0.47 m, todas con calle de acceso Cerrada Nextengo.

Al Noroeste en tramo n-ñ 0.37 m, con marquesina planta baja que da a calle de acceso Cerrada Nextengo.

Al Noreste en tramo ñ-o 2.16 m, con calle de acceso Cerrada Nextengo.

AL Sureste en tramo o-p 0.37 m, con marquesina planta baja que da a calle de acceso Cerrada Nextengo.

Al Noreste en tramo p-q 0.34 m, con marquesina planta baja que da a calle de acceso Cerrada Nextengo.

AL Sureste en tramo q-a 6.3 m, con lote 27.

Abajo con planta baja mismo departamento

Arriba con departamento 6.

Indiviso de 20.59 %

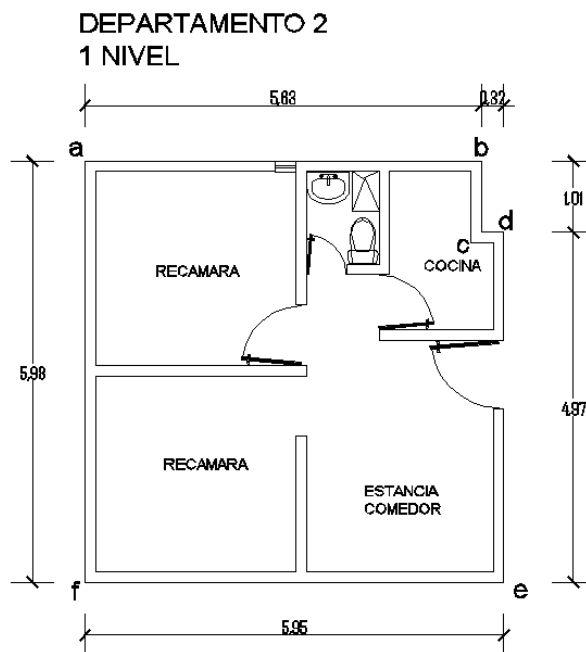
DEPARTAMENTO 2.

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

35.25 M2

Se localiza en planta baja, desarrollado en 1 nivel, y cuenta con la siguiente distribución arquitectónica:

Planta única: vestíbulo de acceso, estancia comedor, cocina, dos recamaras y baño completo.



PLANTA ÚNICA

Comenzando en el vértice a y siguiendo el sentido de las manecillas del reloj.

Al Suroeste en tramo a-b 5.63 m, con departamento 3 y pasillo común.

Al Noroeste en tramo b-c 1.01 m, con pasillo común.

Al Suroeste en tramo c-d 0.32 m, con pasillo común.

Al Noroeste en tramo d-e 4.97 m, con pasillo común.

Al Noreste en tramo e-f 5.95 m, con departamento 1.

Al Sureste en tramo f-a 5.98 m, con lote 27.

Abajo con terreno.

Arriba con departamento 4.

Indiviso 10.25%

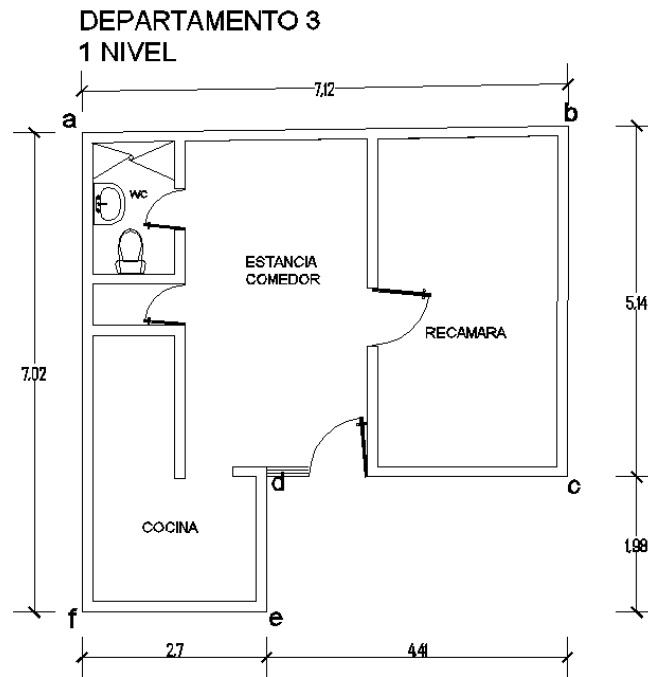
DEPARTAMENTO 3.

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

41.58 M2

Se localiza en planta baja, desarrollado en 1 nivel, y cuenta con la siguiente distribución arquitectónica:

Planta única: vestíbulo de acceso, estancia comedor, cocina, una recamaras y baño completo.



Comenzando en el vértice a y siguiendo el sentido de las manecillas del reloj.

Al Suroeste en tramo a-b 7.12 m, con lote 29.

Al Noroeste en tramo b-c 5.14m, con lote 25.

Al Noreste en tramo c-d 4.41 m, con pasillo común.

Al Noroeste en tramo d-e 1.98 m, con pasillo común.

Al Noreste en tramo e-f 2.7 m, con departamento 2.

Al Sureste en tramo f-a 7.02 m, con lote 27.

Abajo con terreno

Arriba con departamento 5

Indiviso de 11.42%

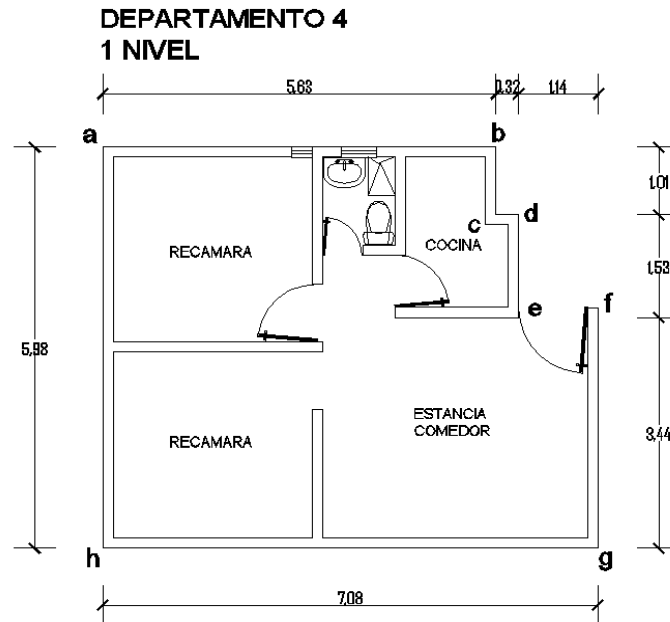
DEPARTAMENTO 4.

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

39.32 M2

Se localiza en primer nivel, desarrollado en 1 nivel, y cuenta con la siguiente distribución arquitectónica:

Planta única: vestíbulo de acceso, estancia comedor, cocina, dos recamaras y baño completo.



Al Sureste en tramo a-b 5.63 m, con departamento 5, pasillo común y cubo de iluminación.

Al Noroeste en tramo b-c 1.01 m, con pasillo común.

Al Suroeste en tramo c-d 0.32 m, con pasillo común.

Al Noroeste en tramo d-e 1.53 m, con pasillo común.

Al Suroeste en tramo e-f 1.14 m, con pasillo común.

Al Noroeste en tramo f-g 3.44 m, con lote 25.

Al Noreste en tramo g-h 7.08 m, con planta alta departamento 1.

Al Sureste en tramo h-a 5.98 m, con lote 27.

Abajo con departamento 2.

Arriba con departamento 6.

Indiviso de 11.03 %

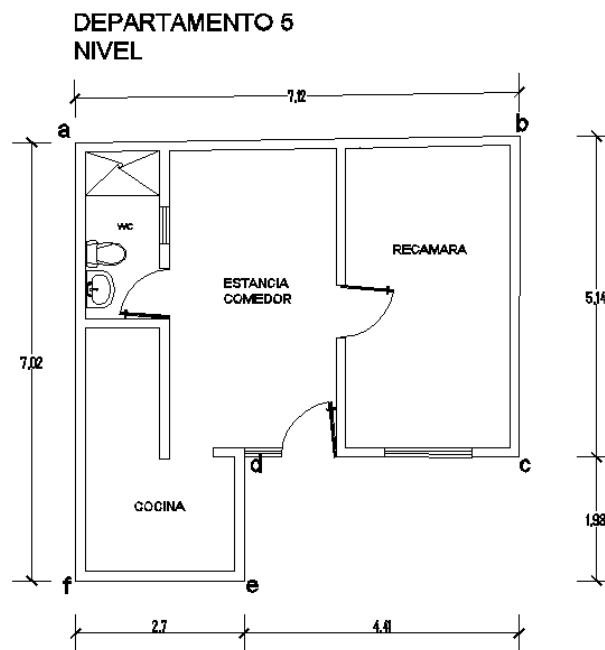
DEPARTAMENTO 5.

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

41.58 M2

Se localiza en segundo nivel, desarrollado en 1 nivel, y cuenta con la siguiente distribución arquitectónica:

Planta única: vestíbulo de acceso, estancia comedor, cocina, una recamaras y baño completo.



PLANTA ÚNICA

Comenzando en el vértice a y siguiendo el sentido de las manecillas del reloj.

Al Suroeste en tramo a-b 7.12 m, con lote 29.

Al Noroeste en tramo b-c 5.14m, con lote 25.

Al Noreste en tramo c-d 4.41 m, con pasillo común.

Al Noroeste en tramo d-e 1.98 m, con pasillo común.

Al Noreste en tramo e-f 2.7 m, con departamento 4.

Al Sureste en tramo f-a 7.02 m, con lote 27.

Abajo con departamento 3

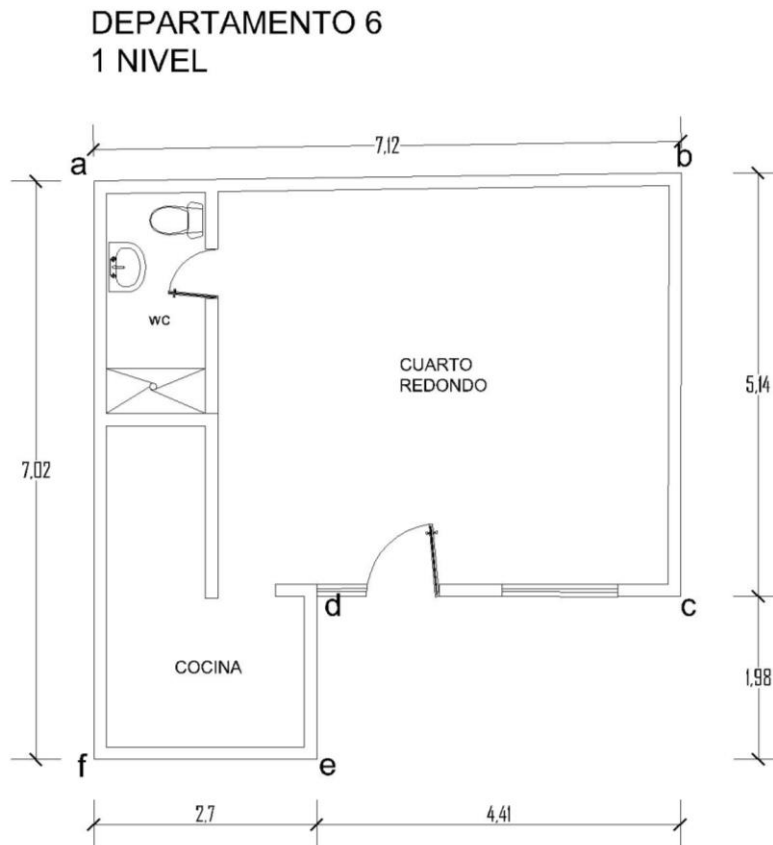
Arriba con salón de usos múltiples

Indiviso de 11.42 %

DEPARTAMENTO 6**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN****41.58 M2**

Se localiza en tercer nivel, desarrollado en 1 nivel, y cuenta con la siguiente distribución arquitectónica:

Planta única: vestíbulo de acceso, cuarto redondo, espacio para cocina y baño completo de uso común.

**PLANTA ÚNICA**

Comenzando en el vértice a y siguiendo el sentido de las manecillas del reloj.

Al Suroeste en tramo a-b 7.12 m, con lote 29.

Al Noroeste en tramo b-c 5.14m, con lote 25.

Al Noreste en tramo c-d 4.41 m, con pasillo común.

Al Noroeste en tramo d-e 1.98 m, con pasillo común.

Al Noreste en tramo e-f 2.7 m, con departamento 6.

Al Sureste en tramo f-a 7.02 m, con lote 27.

Abajo con departamento 5

Arriba con azotea

Indiviso de 11.76 %

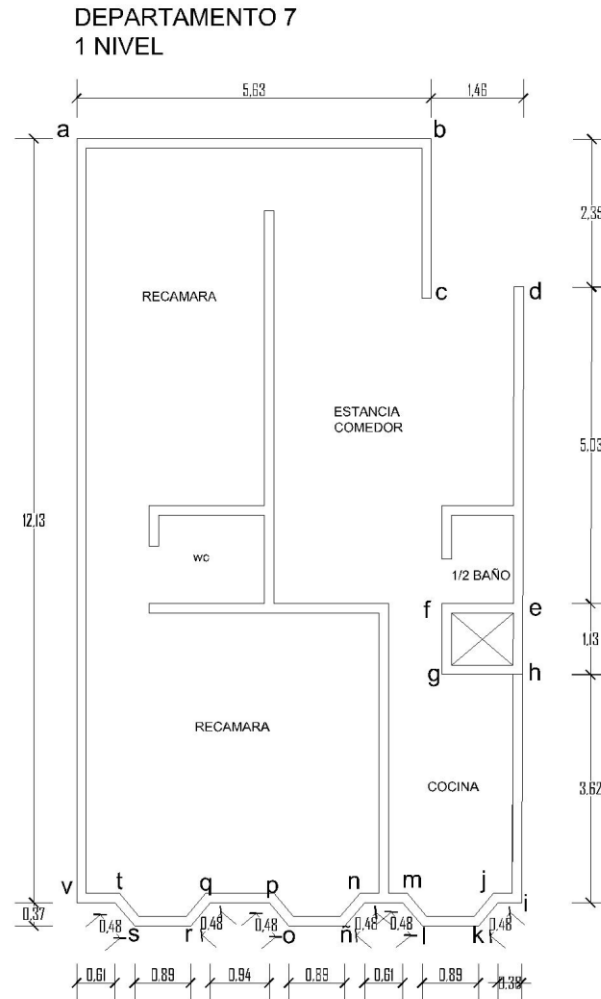
DEPARTAMENTO 7.

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

83.82 M2

Se localiza en tercer nivel, desarrollado en 1 nivel, y cuenta con la siguiente distribución arquitectónica:

Planta única: vestíbulo de acceso, estancia-comedor, cocina, medio baño, dos recamaras y un baño completo.



PLANTA ÚNICA

Comenzando en el vértice a y siguiendo el sentido de las manecillas del reloj.

Al Suroeste en tramo a-b 5.63 m, con salón de usos múltiples, pasillo común y cubo de iluminación.

Al Noroeste en tramo b-c 2.35 m, con pasillo común.

AL Suroeste en tramo c-d 1.46 m, con lote 25.

Al Noroeste en tramo d-e 5.03 m, con lote 25.

Al Noreste en tramo e-f 1.46 m, con cubo de iluminación

Al Noroeste en tramo f-g 1.13 m, con cubo de iluminación.

Al Suroeste en tramo g-h 1.46 m, con cubo de iluminación.

Al Noroeste en tramo h-i 3.62 m, con lote 25.

Al Noreste tramo línea recta i-j 0.38 m, en tramo línea quebrada j-k 0.48 m, tramo línea recta k-l 0.89 m, en tramo línea quebrada l-m 0.48 m, en línea recta tramo m-n 0.61 m, en tramo línea quebrada n-ñ 0.48 m, en tramo línea recta ñ-o 0.89 m, en tramo línea quebrada o-p 0.48 m, en tramo línea recta p-q 0.94 m, en tramo línea quebrada q-r 0.48 m, en tramo línea recta r-s 0.89 m, en tramo línea quebrada s-t 0.48 m, en tramo línea recta t-v 0.61 m todos estos con marquesina que da a calle de acceso Cerrada Nextengo.

Al Sureste en tramo v-a 12.13 m, con lote 27.

Abajo con departamento 1 y 4.

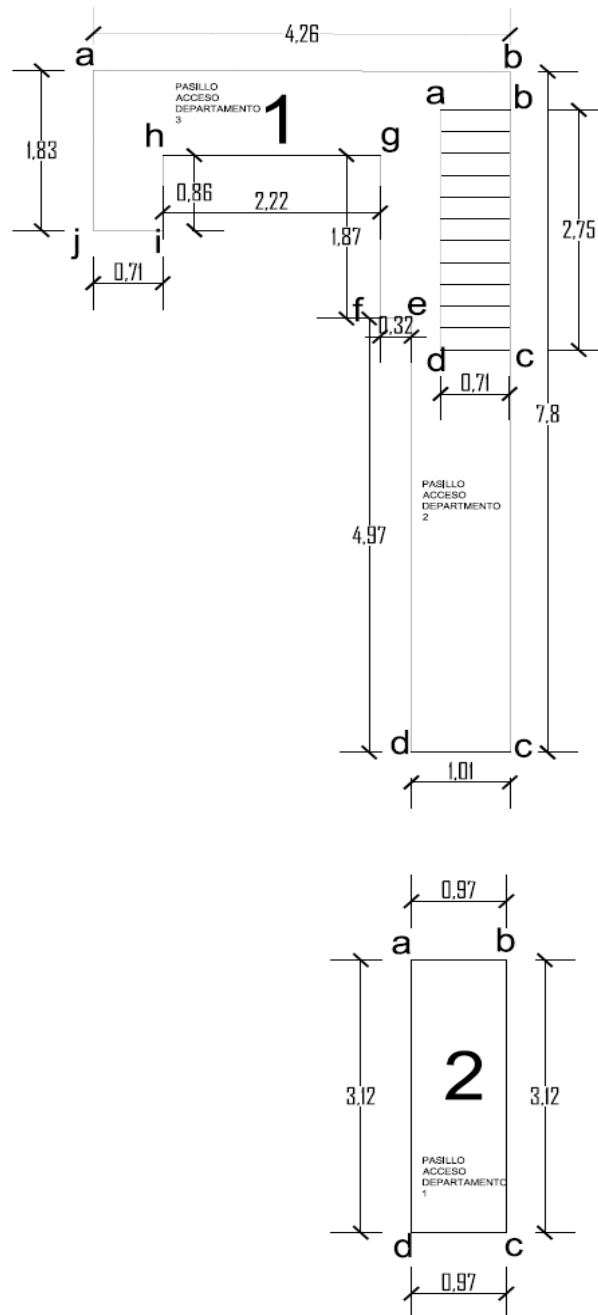
Arriba con azotea.

Indiviso de 23.53%

AREAS COMUNES Y ESCALERAS PLANTA BAJA

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

15.21 M2



MEDIDAS Y COLINANCIAS

AREA COMUN 1

Al Suroeste en tramo a-b 4.26 m, con departamento 3.

Al Noroeste en tramo b-c 7.8 m, con lote 25.

Al Noreste en tramo c-d 1.01 m, con cubo de iluminación.

Al Sureste en tramo d-e 4.97 m, con departamento 2.

Al Noreste en tramo e-f 0.32 m, con departamento 2.

Al Sureste en tramo f-g 1.87 m, con con departamento 2 y cubo de iluminación.

Al Noreste en tramo g-h 2.22 m, con cubo de iluminación.

Al Noroeste en tramo h-i 0.86 m, con cubo de iluminación.

Al Noreste en tramo i-j 0.71 m, con departamento 2.

Al Sureste en tramo j-a 1.83 m, con departamento 3.

AREA COMUN 2

Al Suroeste en tramo a-b 0.97 m, con cubo de iluminación.

Al Noroeste en tramo b-c 3.12 m, con lote 25.

Al Noreste en tramo c-d 0.97 m, con calle de acceso Cerrada Nextengo.

Al Sureste en tramo d-a 3.12 m, con departamento 1.

ESCALERA.

Al Suroeste en tramo a-b 0.71 m, con área común.

Al Noroeste en tramo b-c 2.75 m, con lote 25.

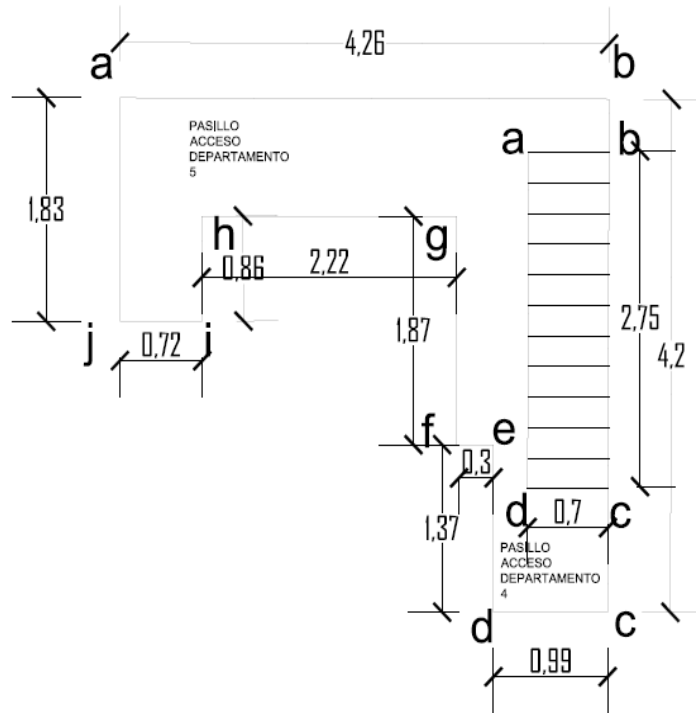
Al Noreste en tramo c-d 0.71 m, con área común.

Al Sureste en tramo d-a 2.75 m, con área común.

AREAS COMUNES Y ESCALERAS PRIMER NIVEL

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

8.55 M2



MEDIDAS Y COLINANCIAS AREA COMUN.

Al Suroeste en tramo a-b 4.26 m, con departamento 5.

Al Noroeste en tramo b-c 4.20 m, con lote 25.

Al Noreste en tramo c-d 0.99 m, con departamento 4.

Al Sureste en tramo d-e 1.37 m, con departamento 4.

Al Noreste en tramo e-f 0.30 m, con departamento 4.

Al Sureste en tramo f-g 1.87 m, con departamento 4 y cubo de iluminación.

Al Noreste en tramo g-h 2.22 m, con cubo de iluminación.

Al Noroeste en tramo h-i 0.86 m, con cubo de iluminación.

Al Noreste en tramo i-j 0.72 m, con departamento 4.

Al Sureste en tramo j-a 1.83 m, con departamento 5.

ESCALERAS.

Al Suroeste en tramo a-b 0.70 m, con area común.

Al Noroeste en tramo b-c 2.75 m, con lote 25.

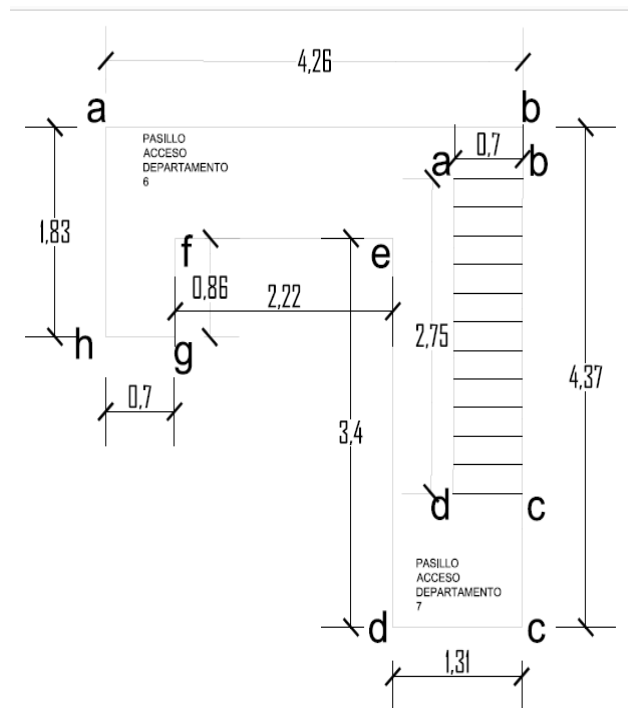
Al Noreste en tramo c-d 0.70 m, con area común.

Al Sureste en tramo d-e 2.75 m, con area común.

AREAS COMUNES Y ESCALERAS SEGUNDO NIVEL

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

9.15 M2



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

Al Sureste en tramo a-b 4.26 m, con salón de usos múltiples.

Al Noroeste en tramo b-c 4.37 m, con lote 25.

Al Noreste en tramo c-d 1.31 m, con departamento 6.

Al Sureste en tramo d-e 3.40 m, con departamento 6 y cubo de iluminación.

Al Noreste en tramo e-f 2.22 m, con cubo de iluminación.

Al Noroeste en tramo f-g 0.86 m, con cubo de iluminación.

Al Noreste en tramo g-h 0.71 m, con departamento 6.

Al Sureste en tramo h-a 1.83 m, con salón de usos múltiples.

ESCALERA

Al Suroeste en tramo a-b 0.70 m, con área común.

Al Noroeste en tramo b-c 2.75 m, con lote 25.

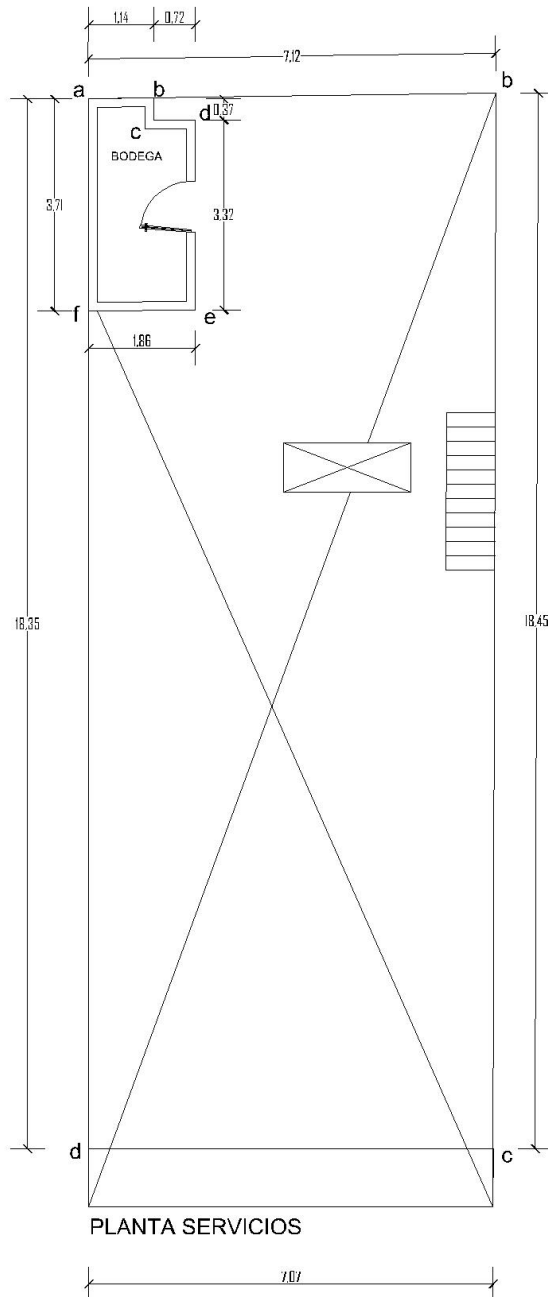
Al Noreste en tramo c-d 0.70 m, con área común.

Al Sureste en tramo d-a 2.75 m, con área común.

AZOTEA Y BODEGA

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN BODEGA

6.58 M2



AZOTEA

Al Suroeste en tramo a-b 7.12 m, con lote 29

Al Noroeste en tramo b-c 18.45 m, con lote 25

Al Noreste en tramo c-d 7.07 m, con calle de acceso Cerrada Nextengo.

Al Sureste en tramo d-a 18.35 m, con lote 27.

BODEGA USO COMÚN.

Al Suroeste en tramo a-b 1.14 m, con lote 29.

Al Noroeste en tramo b-c 0.37 m, con azotea.

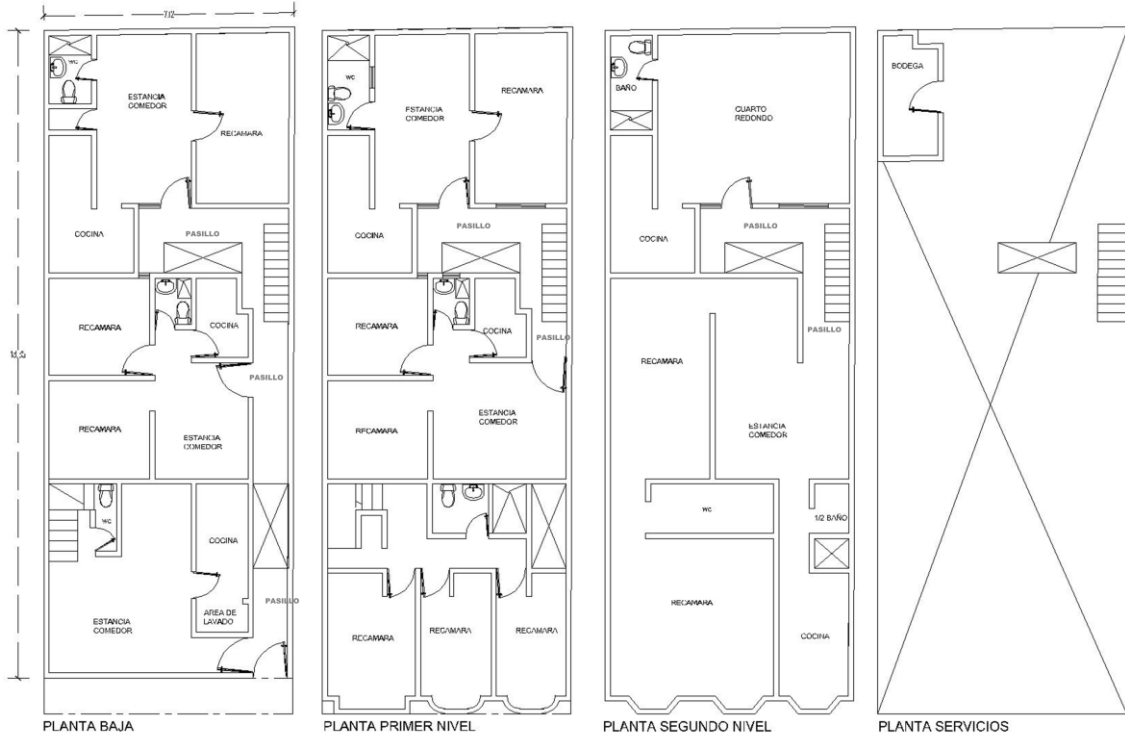
Al Suroeste en tramo c-d 0.72 m, con azotea.

Al Noroeste en tramo d-e 3.32 m, con azotea.

Al Noreste en tramo e-f 1.86 m, con azotea.

Al Sureste en tramo f-a 3.71 m, con lote 27.

PLANOS



INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Se llevará a cabo una investigación exhaustiva y análisis del mercado inmobiliario de terrenos, en la misma zona y/o zonas similares, tomando como base el lote tipo de la colonia o de la zona.

Para ello, el perito valuador deberá analizar las características del inmueble a valorar, con el propósito de identificar las diversas variables que le son propias y que lo relacionan con algún segmento del mercado inmobiliario, elementos que intrínsecamente conforman el valor del mismo (ubicación geográfica, nivel de infraestructura urbana, características panorámicas, nivel socioeconómico, uso de suelo, calidad del suelo, superficies, regularidad, topografía, entre otros).

En todos los casos se entenderá por comparable aquellos inmuebles ofertados y/o recientemente, comercializados en el mercado, que son tipológicamente similares, en calidad, uso, superficie, infraestructura urbana, nivel socioeconómico y régimen de propiedad.

Los comparables analizados, después de haber cumplido la mayoría de las características anteriores no podrán tener una diferencia mayor al 30% de la media aritmética del valor unitario de las ofertas analizadas para ser considerados en un avalúo.

Para inmuebles atípicos, se podrá soportar de acuerdo a lo establecido en los términos del artículo 24 del presente Manual. Para tomar como correcto el resultado de la homologación debe cumplir con la siguiente condición:

La diferencia entre el valor máximo y mínimo de las muestras, deberá ser mayor antes de homologar que después de homologar.

Como principio de orden, es obligatorio realizar la visita de inspección física al inmueble que se valúa una vez que ya ha sido analizada la documentación existente del mismo, identificado el uso y propósito del avalúo así como aquellos datos inherentes al inmueble que puedan inicialmente ser consultados en gabinete, para corroborarlos en la visita, Así mismo para identificar en las publicaciones especializadas de mercado o en la propia base de datos del perito valuador, a las posibles ofertas o ventas de terrenos que se ubiquen en la misma zona, zonas similares referencias que se podrán verificar físicamente aprovechando la visita que habrá de realizarse a la zona donde se ubica el inmueble que se valúa, identificando sus características y con ello los premios o castigos

aplicables, para efectos de establecer relaciones numéricas o factores de homologación.

HOMOLOGACIÓN.

Una vez concluida la investigación exhaustiva de mercado, se efectúa el procedimiento de análisis y homologación de las referencias investigadas.

FACTOR DE EFICIENCIA DE LAS CONSTRUCCIONES.

Son los méritos y deméritos que pueden aplicarse a las construcciones.

El demérito representa la pérdida de valor ocasionado por la depreciación acumulada, originada ésta por el deterioro físico y por obsolescencias funcionales y/o económicas según el caso.

En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito o depreciación de las construcciones por obsolescencias funcionales y/o económicas, estos factores deberán estar sustentados en los términos del artículo 24.

Los factores de eficiencia a aplicar a las construcciones son: Factor Edad:-Fed., Considera el demérito en el valor de las construcciones por el paso de tiempo.

Factor de Grado de Conservación:-FCo, Considera la reducción o incremento de valor con relación al mantenimiento que se le ha dado a la construcción.

Otros Factores:-Fr. Otros (otros factores que el perito valuador considere deban aplicarse, como calidad, proyecto, ubicación vertical, los cuales deberán estar debidamente sustentados, en los términos del artículo 24).

Para efectos de cálculo del Factor de Edad se aplicará la siguiente fórmula:

$Fed. = ((0.1 \times VP) + ((0.9 \times (VP - E))) / VP$			
Donde:	Fed.	=	Factor Edad
	VP	=	Vida probable de la construcción nueva
	E	=	Edad de la Construcción

Ejemplo:				
	Datos:	VP	=	70
		E	=	20
		Fed	=	?
	Sustituyendo:			
		Fed	=	$((0.1 \times 70) + ((0.9 \times (70 - 20))) / 70$
		Fed	=	$(7 + 45) / 70$
		Fed	=	0.7428 Redondeo a 0.74

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO.

El método Comparativo o de Mercado establece el valor del inmueble a partir de la investigación exhaustiva y análisis del mercado de compra-venta de inmuebles semejantes al que se valúa, en la misma zona y zonas similares.

Conforme a lo anterior, la metodología se compone de varias fases: A.Estimación de las áreas vendibles por cada tipo de construcción. B.Estimación del valor de venta / m2 de las diferentes áreas vendibles del inmueble en estudio. C.Estimación del valor comparativo o de mercado.

A) ESTIMACIÓN DE LAS ÁREAS VENDIBLES POR CADA TIPO DE CONSTRUCCIÓN.

Para efectos de la identificación de las áreas vendibles de las diferentes porciones de construcción del inmueble que se valúa, se requiere establecer los tipos de construcción que las conforman y se obtienen con base a:

- La documentación necesaria para la Estimación de dichas áreas vendibles:

Planos del inmueble (principalmente planos arquitectónicos) y, si es factible, licencias de construcción.





El cálculo de las áreas vendibles correspondientes a los diferentes tipos de construcción debe hacerse de acuerdo al proyecto arquitectónico, para lo cual será necesario contar, de ser posible, con el total de planos de las diferentes plantas edificadas del inmueble valuado.

Escritura del inmueble valuado o la escritura de régimen de condominio, para el caso de inmuebles en condominio o copropiedad.


En el caso de que el estudio de mercado se realice sobre áreas que no incluyan el porcentaje de áreas comunes, pasillos, cubos de elevadores, etc, el perito valuador deberá realizar los prorrates correspondientes que se incluyan en el valor por m² vendible.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

DEPARTAMENTO 1

REFERENCIA 1	UBICACIÓN: Alfredo Broceta Mercado 10, Santiago Ahuizotla,								
	CONSTRUCCION	65.89 m2		EDAD:	15				
	TERRENO			VIDA ÚTIL PROBABLE:	70				
	PRECIO:	\$850,000.00							
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$12,900.29							
	FUENTE:	zonaprop; Mauricio Díaz Alcocer / 55 5171 0694							
	CARACTERÍSTICAS:	departamnto 3 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento							
REFERENCIA 2	UBICACIÓN: Akab U3173, Col. San Martín Xochimilhuac, Azcapotzalco, Distrito Federal								
	CONSTRUCCION	60.00 m2		EDAD:	15				
	TERRENO			VIDA ÚTIL PROBABLE:	70				
	PRECIO:	\$860,000.00							
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$14,333.33							
	FUENTE:	LICASA 5336 2389							
	CARACTERÍSTICAS:	departamento 2 recamaras, 1 baño							
REFERENCIA 3	UBICACIÓN: Alfredo Broceta Mercado No. 10, Edificio 6 A departamento 003, Colonia Santiago Ahuizotla, Delegación								
	CONSTRUCCION	76.00 m2		EDAD:	13				
	TERRENO			VIDA ÚTIL PROBABLE:	70				
	PRECIO:	\$970,000.00							
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$12,763.16							
	FUENTE:	Laura Elena Santín Neris		5521456734					
	CARACTERÍSTICAS:	departamento 3 recamaras, 2 baños completos, un lugar de estacionamiento							
REFERENCIA 4	UBICACIÓN: Campo Bajo, Col. San Martín Xochimilhuac, Azcapotzalco, Distrito Federal								
	CONSTRUCCION	61.00 m2		EDAD:	20				
	TERRENO			VIDA ÚTIL PROBABLE:	70				
	PRECIO:	\$810,000.00							
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$13,278.69							
	FUENTE:	5564 4032							
	CARACTERÍSTICAS:	departamento 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento							
HOMOLOGACIÓN.									
	VALOR UNITARIO	Edad.	Conservación	Superficie	Ubicación	FNeg.	FRa.	UNITARIO HOMOLOGADO.	
REFERENCIA1	\$12,900.29	1.05	1.00	0.94	1.05	0.95	0.98	\$12,700.75	
REFERENCIA2	\$14,333.33	1.05	1.00	0.91	1.05	0.95	0.95	\$13,661.26	
REFERENCIA3	\$12,763.16	1.03	1.00	0.98	1.05	0.95	1.01	\$12,850.92	
REFERENCIA4	\$13,278.69	1.10	1.00	0.91	1.05	0.95	1.00	\$13,258.74	
								VALOR PROMEDIO:	\$13,117.92
								VALOR UNITARIO	\$13,100.00
DEPARTAMENTO 1		EDAD	CONSTRUCCION						
		10 años	80.04			\$1,048,524.00	\$1,049,000.00		N.R.

DEPARTAMENTO 2

REFERENCIA 1	UBICACIÓN: Hidalgo U3197, Col. San Pedro Xajpa, Azcapotzalco, Distrito Federal								
	CONSTRUCCION	48.00 m ²	EDAD:	18					
	TERRENO		VIDA ÚTIL PROBABLE:	70					
	PRECIO:	\$850,000.00							
	VALOR UNITARIO \$/m²:	\$13,541.67							
FUENTE: UBICASA 5336 2389									
CARACTERÍSTICAS: departamnto 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento									
REFERENCIA 2	UBICACIÓN: Santiago Ahuizotla 100, Santiago Ahuizotla, Azcapotzalco								
	CONSTRUCCION	50.00 m ²	EDAD:	15					
	TERRENO		VIDA ÚTIL PROBABLE:	70					
	PRECIO:	\$700,000.00							
	VALOR UNITARIO \$/m²:	\$14,000.00							
FUENTE: Zonaprop, 55 5171 0894									
CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño									
REFERENCIA 3	UBICACIÓN: Santa Cruz Acayucan, Col. Santa Apolonia, Azcapotzalco, Distrito Federal								
	CONSTRUCCION	31.00 m ²	EDAD:	10					
	TERRENO		VIDA ÚTIL PROBABLE:	70					
	PRECIO:	\$480,000.00							
	VALOR UNITARIO \$/m²:	\$15,483.87							
FUENTE: VIA TERRIB									
CARACTERÍSTICAS: SALA-COMEDOR, 1 RECAMARA, 1 BAÑO.									
REFERENCIA 4	UBICACIÓN: Matlacostl, Col. Santa Bárbara, Azcapotzalco, Distrito Federal								
	CONSTRUCCION	55.00 m ²	EDAD:	18					
	TERRENO		VIDA ÚTIL PROBABLE:	70					
	PRECIO:	\$650,000.00							
	VALOR UNITARIO \$/m²:	\$11,818.18							
FUENTE: ATLANTIS INMOBILIARE/5985 7936									
CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento									
HOMOLOGACIÓN.									
	VALOR UNITARIO	Edad.	Conservación	Superficie	Ubicación	Fleg.	FRa.	UNITARIO HOMOLOGADO.	
REFERENCIA1	\$13,541.67	1.08	1.00	1.11	1.00	0.95	1.14	\$15,422.06	
REFERENCIA2	\$14,000.00	1.05	1.00	1.12	1.00	0.95	1.12	\$15,640.80	
REFERENCIA3	\$15,483.87	1.00	1.00	0.96	1.00	0.95	0.91	\$14,121.29	
REFERENCIA4	\$11,818.18	1.08	1.00	1.16	1.00	0.95	1.19	\$14,065.53	
VALOR PROMEDIO:								\$14,812.42	
VALOR UNITARIO								\$14,800.00	
DEPARTAMENTO 2		EDAD	10	CONSTRUCCION		35.25	\$621,700.00	\$522,000.00	N.R.





DEPARTAMENTO 3

REFERENCIA 1	UBICACIÓN: Hidalgo U3197, Col. San Pedro Xalpa, Azcapotzalco, Distrito Federal				
	CONSTRUCCION	48.00 m2			EDAD:
	TERRENO		VIDA ÚTIL PROBABLE: 70		
	PRECIO:	\$650,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$13,541.67			
FUENTE: LIBICASA 5336 2389					
CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento					
REFERENCIA 2	UBICACIÓN: Santiago Ahuizotla 100, Santiago Ahuizotla, Azcapotzalco				
	CONSTRUCCION	50.00 m2			EDAD:
	TERRENO		VIDA ÚTIL PROBABLE: 70		
	PRECIO:	\$700,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$14,000.00			
FUENTE: Zonaprop, 55 5171 0894					
CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño					
REFERENCIA 3	UBICACIÓN: Santa Cruz Acajuzcan, Col. Santa Apolonia, Azcapotzalco, Distrito Federal				
	CONSTRUCCION	31.00 m2			EDAD:
	TERRENO		VIDA ÚTIL PROBABLE: 70		
	PRECIO:	\$480,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$15,483.87			
FUENTE: VIA TERRA (044) 55 12 95 34 12					
CARACTERÍSTICAS: SALA-COMEDOR, 1 RECAMARA, 1 BAÑO.					
REFERENCIA 4	UBICACIÓN: Matacoatl, Col. Santa Bárbara, Azcapotzalco, Distrito Federal				
	CONSTRUCCION	55.00 m2			EDAD:
	TERRENO		VIDA ÚTIL PROBABLE: 70		
	PRECIO:	\$650,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$11,818.18			
FUENTE: ATLANTIS INMOBILIARE/5985 7936					
CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento					

HOMOLOGACIÓN.								
	VALOR UNITARIO	Edad.	Conservación	Superficie	Ubicación	FNEG.	FR%	UNITARIO HOMOLOGADO.
REFERENCIA1	\$13,541.67	1.08	1.00	1.05	1.00	0.95	1.08	\$14,588.44
REFERENCIA2	\$14,000.00	1.05	1.00	1.05	1.00	0.95	1.06	\$14,802.90
REFERENCIA3	\$15,483.87	1.00	1.00	0.91	1.00	0.95	0.86	\$13,385.81
REFERENCIA4	\$11,818.18	1.08	1.00	1.10	1.00	0.95	1.13	\$13,338.00
VALOR PROMEDIO:								\$14,028.79
VALOR UNITARIO								\$14,000.00

DEPARTAMENTO 3	EDAD	CONSTRUCCION			
	10	41.58	\$682,120.00	\$582,000.00	N.R.

DEPARTAMENTO 4

REFERENCIA 1	UBICACIÓN: Hidalgo U3197, Col. San Pedro Xajpa, Azcapotzalco, Distrito Federal				
	CONSTRUCCION	48.00 m2		EDAD:	18
	TERRENO			VIDA ÚTIL PROBABLE:	70
	PRECIO:	\$650,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$13,541.67			
FUENTE: UBICASA 5336 2389					
CARACTERÍSTICAS: departamnto 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento					
REFERENCIA 2	UBICACIÓN: Santiago Ahuizotla 100, Santiago Ahuizotla, Azcapotzalco				
	CONSTRUCCION	50.00 m2		EDAD:	15
	TERRENO			VIDA ÚTIL PROBABLE:	70
	PRECIO:	\$700,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$14,000.00			
FUENTE: Zonaprop, 55 5171 0694					
CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño					
REFERENCIA 3	UBICACIÓN: Santa Cruz Acayucan, Col. Santa Apolonia, Azcapotzalco, Distrito Federal				
	CONSTRUCCION	31.00 m2		EDAD:	10
	TERRENO			VIDA ÚTIL PROBABLE:	70
	PRECIO:	\$480,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$15,483.87			
FUENTE: VIA TERR@ (0 44) 55 12 95 34 12					
CARACTERÍSTICAS: SALA-COMEDOR, 1 RECAMARA, 1 BAÑO.					
REFERENCIA 4	UBICACIÓN: Matlacostl, Col. Santa Bárbara, Azcapotzalco, Distrito Federal				
	CONSTRUCCION	55.00 m2		EDAD:	18
	TERRENO			VIDA ÚTIL PROBABLE:	70
	PRECIO:	\$650,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$11,818.18			
FUENTE: ATLANTIS INMOBILIARE/5985 7936					
CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento					

HOMOLOGACIÓN.								
	VALOR UNITARIO	Edad.	Conservación	Superficie	Ubicación	F.Neg.	F.Re.	UNITARIO HOMOLOGADO.
REFERENCIA1	\$13,541.67	1.08	1.00	1.07	1.00	0.95	1.10	\$14,866.31
REFERENCIA2	\$14,000.00	1.05	1.00	1.06	1.00	0.95	1.08	\$15,082.20
REFERENCIA3	\$15,483.87	1.00	1.00	0.92	1.00	0.95	0.87	\$13,532.90
REFERENCIA4	\$11,818.18	1.08	1.00	1.12	1.00	0.95	1.15	\$13,580.51
VALOR PROMEDIO:								\$14,265.48
VALOR UNITARIO								\$14,300.00

DEPARTAMENTO 4	EDAD	10	CONSTRUCCION	39.32	\$682,276.00	\$562,000.00	N.R.
----------------	------	----	--------------	-------	--------------	--------------	------

DEPARTAMENTO 5

REFERENCIA 1	UBICACIÓN: Hidalgo U3197, Col. San Pedro Xalpa, Azcapotzalco, Distrito Federal				
	CONSTRUCCION	48.00 m2		EDAD:	18
	TERRENO			VIDA ÚTIL PROBABLE:	70
	PRECIO:	\$850,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$13,541.67			
FUENTE: UBICASA 5338 2389					
CARACTERÍSTICAS: departamnto 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento					
REFERENCIA 2	UBICACIÓN: Santiago Ahuizotla 100, Santiago Ahuizotla, Azcapotzalco				
	CONSTRUCCION	50.00 m2		EDAD:	15
	TERRENO			VIDA ÚTIL PROBABLE:	70
	PRECIO:	\$700,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$14,000.00			
FUENTE: Zonaprop, 55 5171 0894					
CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño					
REFERENCIA 3	UBICACIÓN: Santa Cruz Acayucan, Col. Santa Apolonia, Azcapotzalco, Distrito Federal				
	CONSTRUCCION	31.00 m2		EDAD:	10
	TERRENO			VIDA ÚTIL PROBABLE:	70
	PRECIO:	\$480,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$15,483.87			
FUENTE: VIA TERRAS (0 44) 55 12 95 34 12					
CARACTERÍSTICAS: SALA-COMEDOR, 1 RECAMARA, 1 BAÑO.					
REFERENCIA 4	UBICACIÓN: Matlacoti, Col. Santa Bárbara, Azcapotzalco, Distrito Federal				
	CONSTRUCCION	55.00 m2		EDAD:	18
	TERRENO			VIDA ÚTIL PROBABLE:	70
	PRECIO:	\$650,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$11,818.18			
FUENTE: ATLANTIS INMOBILIARE/5985 7938					
CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento					

HOMOLOGACIÓN.								
	VALOR UNITARIO	Edad.	Conservación	Superficie	Ubicación	FNEG.	FR%	UNITARIO HOMOLOGADO.
REFERENCIA1	\$13,541.67	1.08	1.00	1.05	1.00	0.95	1.08	\$14,588.44
REFERENCIA2	\$14,000.00	1.05	1.00	1.06	1.00	0.95	1.06	\$14,802.90
REFERENCIA3	\$15,483.87	1.00	1.00	0.91	1.00	0.95	0.86	\$13,385.81
REFERENCIA4	\$11,818.18	1.08	1.00	1.10	1.00	0.95	1.13	\$13,338.00
							VALOR PROMEDIO:	\$14,028.79
							VALOR UNITARIO	\$14,000.00

DEPARTAMENTO 5	EDAD	10	CONSTRUCCION	41.58	\$682,120.00	\$682,000.00	N.R.
-----------------------	-------------	-----------	---------------------	--------------	---------------------	---------------------	-------------

DEPARTAMENTO 6

REFERENCIA 1	UBICACIÓN: Hidalgo U3197, Col. San Pedro Xalpa, Azcapotzalco, Distrito Federal		EDAD: 18	VIDA ÚTIL PROBABLE: 70	
	CONSTRUCCION	48.00 m2			
	TERRENO				
	PRECIO:	\$950,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$13,541.67			
FUENTE: LIBICASA 5336 2389		CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento			
REFERENCIA 2	UBICACIÓN: Santiago Ahuizotla 100, Santiago Ahuizotla, Azcapotzalco		EDAD: 15	VIDA ÚTIL PROBABLE: 70	
	CONSTRUCCION	50.00 m2			
	TERRENO				
	PRECIO:	\$700,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$14,000.00			
FUENTE: Zonasop, 55 5171 0694		CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño			
REFERENCIA 3	UBICACIÓN: Santa Cruz Acayucan, Col. Santa Apolonia, Azcapotzalco, Distrito Federal		EDAD: 10	VIDA ÚTIL PROBABLE: 70	
	CONSTRUCCION	31.00 m2			
	TERRENO				
	PRECIO:	\$480,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$15,483.87			
FUENTE: VIA TERRIB (0 44) 55 12 95 34 12		CARACTERÍSTICAS: SALA-COMEDOR, 1 RECAMARA, 1 BAÑO.			
REFERENCIA 4	UBICACIÓN: Matlacotl, Col. Santa Bárbara, Azcapotzalco, Distrito Federal		EDAD: 18	VIDA ÚTIL PROBABLE: 70	
	CONSTRUCCION	55.00 m2			
	TERRENO				
	PRECIO:	\$850,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m2:	\$11,618.18			
FUENTE: ATLANTIS INMOBILIARE/5685 7938		CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento			

HOMOLOGACIÓN.								
	VALOR UNITARIO	Edad.	Conservación	Superficie	Ubicación	Rleg.	FRa.	UNITARIO HOMOLOGADO.
REFERENCIA1	\$13,541.67	1.08	1.00	1.05	1.03	0.95	1.11	\$15,025.09
REFERENCIA2	\$14,000.00	1.05	1.00	1.06	1.03	0.95	1.09	\$15,246.99
REFERENCIA3	\$15,483.87	1.00	1.00	0.91	1.03	0.95	0.89	\$13,787.38
REFERENCIA4	\$11,618.18	1.08	1.00	1.10	1.03	0.95	1.16	\$13,738.14
VALOR PROMEDIO:								\$14,449.65
VALOR UNITARIO								\$14,400.00

DEPARTAMENTO 6	EDAD	CONSTRUCCION			
	10	41.58	\$698,752.00	\$599,000.00	N.R.

DEPARTAMENTO 7

REFERENCIA 1	UBICACIÓN: Providencia, Santiago Ahuizotla, Azcapotzalco D.F.		EDAD:	0	
	CONSTRUCCION	66.00 m ²	VIDA ÚTIL PROBABLE:	70	
	TERRENO				
	PRECIO:	\$1,000,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m²:	\$15,151.52			
	FUENTE: MARIO ORDOÑEZ / 55 54333638				
	CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento				
REFERENCIA 2	UBICACIÓN: Santiago Ahuizotla, Azcapotzalco, Distrito Federal		EDAD:	5	
	CONSTRUCCION	60.00 m ²	VIDA ÚTIL PROBABLE:	70	
	TERRENO				
	PRECIO:	\$850,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m²:	\$14,166.67			
	FUENTE: 55-23-81-71-80				
	CARACTERÍSTICAS: departamento 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento				
REFERENCIA 3	UBICACIÓN: Alfredo Breceda Mercado - Colonia Santiago Ahuizotla, Delegación Azcapotzalco, México D.F.		EDAD:	8	
	CONSTRUCCION	66.00 m ²	VIDA ÚTIL PROBABLE:	70	
	TERRENO				
	PRECIO:	\$850,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m²:	\$13,076.92			
	FUENTE: Laura Elena Santín Neria 6621456734				
	CARACTERÍSTICAS: departamento 3 recamaras, 2 baños completos, un lugar de estacionamiento				
REFERENCIA 4	UBICACIÓN: Nexcongo, Santiago Ahuizotla, Azcapotzalco, Distrito Federal		EDAD:	7	
	CONSTRUCCION	66.00 m ²	VIDA ÚTIL PROBABLE:	70	
	TERRENO				
	PRECIO:	\$1,015,000.00			
	VALOR UNITARIO \$/m²:	\$15,378.79			
	FUENTE: (55)53980447				
	CARACTERÍSTICAS: departamento 3 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento				

HOMOLOGACIÓN.								
	VALOR UNITARIO	Edad.	Conservación	Superficie	Ubicación	F.Neg.	F.Fe.	UNITARIO HOMOLOGADO.
REFERENCIA1	\$15,151.52	1.00	1.00	0.92	1.03	1.00	0.95	\$14,357.58
REFERENCIA2	\$14,166.67	1.05	1.00	0.90	1.03	1.00	0.97	\$13,789.13
REFERENCIA3	\$13,076.92	1.06	1.00	0.92	1.03	1.00	1.02	\$13,383.03
REFERENCIA4	\$15,378.79	1.07	1.00	0.92	1.03	1.00	1.01	\$15,693.05
VALOR PROMEDIO:								\$14,280.89
VALOR UNITARIO								\$14,300.00

DEPARTAMENTO 7	EDAD	0	CONSTRUCCION	83.82	\$1,198,626.00	\$1,199,000.00	N.R.
-----------------------	-------------	---	---------------------	-------	----------------	----------------	------

TABLA DE INDIVISOS

TABLA DE INDIVISOS						
PRIVATIVAS	M2 TERRENO	M2 CONSTRUCCIÓN	INDIVISO	PRECIO POR UNIDAD	VALOR M2	VALOR CONCLUIDO POR UNIDAD N.R.
DEPARTAMENTO 1	26.88	80.04	20.59%	\$1,048,524.00	\$13,100.00	\$1,049,000.00
DEPARTAMENTO 2	13.37	35.25	10.25%	\$521,700.00	\$14,800.00	\$522,000.00
DEPARTAMENTO 3	14.91	41.58	11.42%	\$582,120.00	\$14,000.00	\$582,000.00
DEPARTAMENTO 4	14.40	39.32	11.03%	\$562,276.00	\$14,300.00	\$562,000.00
DEPARTAMENTO 5	14.91	41.58	11.42%	\$582,120.00	\$14,000.00	\$582,000.00
DEPARTAMENTO 6	15.35	41.58	11.76%	\$598,752.00	\$14,400.00	\$599,000.00
DEPARTAMENTO 7	30.72	83.82	23.53%	\$1,198,626.00	\$14,300.00	\$1,199,000.00
	130.54	363.17	100.00%	VALOR UNITARIO PROMEDIO	\$14,128.57	\$5,095,000.00
COMUNES				VALOR UNITARIO N.R.	\$14,100.00	
ANDADORES PB		15.21				
ANDADORES 1N		8.55				
ANDADORES 2N		9.15				
BODEGA		6.58				
		39.49				
VACIOS		11.29				
SUP. TOTAL TERRENO	130.54					
SUP. TOTAL CONSTRUCCION		363.17				
AREAS COMUNES		39.49				
CONSTRUCCION + AREAS COMUNES	402.66					

VIDA MINIMA REMANENTE

La vida mínima remanente de acuerdo al Manual de Procedimientos vigente el cual nos ayudara a saber la vida útil probable de los inmuebles usados y el grado de avance de nuestra unidad en obra negra.

VIDA MÍNIMA REMANENTE.

Partida	Descripción General
CIMENTACIÓN	Elementos estructurales que dan soporte al inmueble y se ubican por debajo del nivel de suelo o banqueta, pueden ser de concreto o mampostería.
ESTRUCTURA DE CONCRETO	Elementos estructurales que conforman y soportan en sí el inmueble, pueden ser de concreto, acero, madera o mampostería.
ALBAÑILERÍA	Elementos que conforman las divisiones internas de un inmueble tales como muros, cerramientos, pilastras, jardineras, etc. Elaborados con mampostería de cualquier tipo, concreto, paneles y mezclas.
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	Ramales de tubería por la que es conducida el agua potable desde la toma domiciliaria o pozo a depósitos de almacenamiento, muebles sanitarios y tomas, incluye cisternas y depósitos elevados.
INSTALACIÓN SANITARIA	Ramales de tubería por la que se conducen las aguas negras, jabonosas y pluviales hasta su conexión final al drenaje municipal o su equivalente. Incluye albañiles y registros.
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	Sistema de alimentación y control de fluido eléctrico en un inmueble. Incluye cableado, controles termo magnéticos, cajas de fusibles, apagadores y contactos.
INSTALACIÓN DE GAS	Sistema de alimentación, almacenaje y distribución de gas natural o LP (combustible) en un inmueble.
ACABADOS INTERIORES	Repellados, enjarres, aplanados, lambrines, recubrimientos en general en muros, pisos y plafones dentro de un inmueble.
Partida	Descripción General
ACABADOS EXTERIORES	Repellados, enjarres, aplanados, lambrines, recubrimientos en general en muros, pisos y plafones en la parte exterior de un inmueble.
PUERTAS DE MADERA	Puertas interiores y exteriores de madera, de acceso, comunicación, closets, etc.
HERRERÍA Y CANCELERÍA	Elementos de acero, aluminio, PVC, madera o cualquier otro material en ventanas, puertas de acceso, comunicación o divisiones.
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	Mobiliario fijo de baño y cocina, lavabos, inodoros, tinas, bidets, cocinas integrales, calentadores de gas.
CLOSETS Y ALACENAS	Elementos fijos de guarda, pueden ser de madera, PVC, aluminio, o cualquier otro material fijo al inmueble.
ELEMENTOS ACCESORIOS	Elementos decorativos o accesorios al inmueble fijos al mismo como pueden ser fuentes, albercas, asadores, etc.
EQUIPOS	Maquinaria instalada en el inmueble de manera permanente y que sirve a mejorar de alguna manera el funcionamiento propio del mismo, (bombas, equipos de aire acondicionado, eco tecnologías, hidroneumáticos, etc.)

Clase del inmueble: Partida presupuesto	1	2	3	4	5	6	7
CIMENTACIÓN	55 años	75 años	85 años	85 años	85 años	95 años	95 años
ESTRUCTURA	50 años	70 años	80 años	80 años	80 años	90 años	90 años
ALBAÑILERÍA	50 años	70 años	80 años	80 años	80 años	90 años	90 años
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	15 años	20 años	25 años	30 años	30 años	35 años	35 años
INSTALACIÓN SANITARIA	15 años	20 años	25 años	30 años	30 años	35 años	35 años
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	15 años	20 años	30 años	35 años	35 años	40 años	40 años
INSTALACIÓN DE GAS	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años
ACABADOS INTERIORES	25 años	28 años	38 años	46 años	46 años	52 años	52 años
ACABADOS EXTERIORES	23 años	26 años	36 años	45 años	45 años	50 años	50 años
PUERTAS DE MADERA	15 años	18 años	20 años	35 años	35 años	45 años	45 años
HERRERÍA Y CANCELERÍA	15 años	20 años	35 años	45 años	45 años	55 años	55 años
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	15 años	18 años	25 años	33 años	33 años	40 años	40 años

EQUIPOS				45 años	45 años	50 años	50 años
CLOSETS Y ALACENAS	15 años	18 años	20 años	35 años	35 años	45 años	45 años
ACCESORIAS				35 años	35 años	40 años	40 años

Siendo las clases consideradas, las establecidas en el Código Fiscal para el Distrito Federal vigente.

Ponderando el peso económico de cada una de las partidas que conforman el costo total de un inmueble con base en la tabla ilustrada a continuación, se ponderará el peso económico de cada una de las partidas que conforman el costo total de un inmueble, para establecer la VIDA MÍNIMA REMANENTE en función de los componentes constructivos del inmueble a partir del momento de su construcción.

Tabla de participación porcentual por clases y partidas							
Clase del inmueble	1	2	3	4	5	6	7
Partida de presupuesto							
CIMENTACIÓN	13.750%	16.000%	7.000%	13.250%	12.750%	10.750%	11.500%
ESTRUCTURA	10.000%	12.750%	17.750%	18.000%	17.750%	17.500%	18.750%
ALBAÑILERÍA	9.750%	10.250%	13.249%	7.752%	10.750%	10.000%	10.750%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	9.000%	3.000%	5.250%	2.750%	2.750%	1.500%	1.750%
INSTALACIÓN SANITARIA	3.500%	3.500%	2.000%	1.500%	1.500%	1.000%	1.000%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2.500%	3.250%	3.250%	1.750%	1.750%	1.500%	1.500%
INSTALACIÓN DE GAS	2.000%	2.500%	0.750%	0.250%	0.250%	0.250%	0.250%
ACABADOS INTERIORES	16.000%	9.750%	20.500%	17.250%	16.500%	24.000%	20.750%
ACABADOS EXTERIORES	10.000%	11.000%	7.500%	11.250%	11.000%	10.250%	12.250%
PUERTAS DE MADERA	7.750%	5.750%	6.500%	2.750%	2.500%	3.500%	4.000%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.500%	2.500%	3.000%	2.500%	2.500%	2.500%	3.000%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	11.750%	16.000%	7.250%	9.750%	9.250%	8.000%	6.500%
EQUIPOS				0.250%	0.250%	0.500%	0.500%
CLOSETS Y ALACENAS	2.500%	3.750%	6.000%	3.750%	3.500%	2.500%	3.500%
ACCESORIAS				7.250%	7.000%	6.250%	4.000%

ENSAMBLE DE OBRA DEPARTAMENTO 7

ESTUDIO DE MERCADO (TERRENOS)

Se realiza el mercado de terrenos el cual nos ayudara a obtener el valor físico del inmueble para determinar el avance de obra más preciso.

COMPARABLE 1	UBICACIÓN: Azcapotzalco, Santiago Ahuizotla, D.F.		LOTE MODA 400						
	SUPERFICIE: 200.00 m2								
	PRECIO: \$1,590,000.00								
	VALOR UNITARIO \$/m2: \$7,950.00								
FUENTE: Martin Xocopa Car: 5512112484									
CARACTERÍSTICAS: Terreno plano, regular, intermedio.									
COMPARABLE 2	UBICACIÓN: 4ta Cerrada De Santiago Ahuizotla, Azcapotzalco, Distrito Federal		LOTE MODA 400						
	SUPERFICIE: 292.00 m2								
	PRECIO: \$2,300,000.00								
	VALOR UNITARIO \$/m2: \$7,876.71								
FUENTE: Metros cubicos/ Lic. Judith Méndez Echeverría 5531 0115									
CARACTERÍSTICAS: Terreno plano, regular, en intermedio									
COMPARABLE 3	UBICACIÓN: MELCHOR MUSQUIZ, Ahuizotla (santiago Ahuizotla)		LOTE MODA 400						
	SUPERFICIE: 307.00 m2								
	PRECIO: \$2,437,380.00								
	VALOR UNITARIO \$/m2: \$7,939.35								
FUENTE: Metros cubicos/5515971308									
CARACTERÍSTICAS: Terreno plano, regular, intermedio									
COMPARABLE 4	UBICACIÓN: Calzada Las Armas, Col. San Pedro Xalpa, Azcapotzalco, Distrito Federal		LOTE MODA 400						
	SUPERFICIE: 350.00 m2								
	PRECIO: \$2,650,000.00								
	VALOR UNITARIO \$/m2: \$7,571.43								
FUENTE: Metros cubicos/Century 21 Araibe (55) 4398 3200									
CARACTERÍSTICAS: Terreno plano, regular, intermedio en la manzana.									
HOMOLOGACIÓN TERRENOS									
	VALOR UNITARIO	Fz0.	FUb.	FF0.	FFr.	FSup.	FNeg.	FFe.	UNITARIO HOMOLOGADO.
COMPARABLE 1	\$7,950.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.95	0.86	\$6,797.25
COMPARABLE 2	\$7,876.71	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.90	\$7,078.80
COMPARABLE 3	\$7,939.35	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.91	\$7,191.66
COMPARABLE 4	\$7,571.43	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.95	0.93	\$7,013.04
VALOR PROMEDIO:									\$7,020.19

VALOR FISICO

Este se obtiene para poder contemplar el terreno y la construcción, ya que el valor afectado de acuerdo al avance de obra es solo el valor de las construcciones.

a) DEL TERRENO.		30.72																		
LOTE TIPO O PREDOMINANTE:		400																		
VALORES DE CALLE O DE ZONA:		\$7,020.19																		
USO DE SUELO:		H 2/25																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>FRACCIÓN</th> <th>SUPERFICIE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> <th>COEFICIENTE</th> <th>VALOR PARCIAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOTAL</td> <td>30.72</td> <td>\$7,020.19</td> <td>0.80</td> <td>\$172,528.11</td> </tr> <tr> <td>INDIVISO</td> <td>100.00%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	VALOR PARCIAL	TOTAL	30.72	\$7,020.19	0.80	\$172,528.11	INDIVISO	100.00%			
FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	VALOR PARCIAL																
TOTAL	30.72	\$7,020.19	0.80	\$172,528.11																
INDIVISO	100.00%																			
FZo=	0.80	Frente a calle moda																		
FUb=	1.00	Frente a una vía de circulación																		
FFr=	1.00	Frente de 4.00 a 7.00																		
FFo=	1.00	Polígono Regular																		
FSu=	1.00																			
SLm; Superficie de lote tipo o moda:	400																			
SLo; Superficie del lote en estudio:	30.72																			
RLm; Relación de lote moda = SLo/SLm =	0.08																			
FR= FZo x FUb x FFr x FFo x FSu =	0.80																			
				Sub-Total del terreno:	\$172,528.11															
b) DE LAS CONSTRUCCIONES.																				
		USO	RANGO DE NIVEL	CLASE																
Tipo 1:		H	05	3																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>TIPO</th> <th>ÁREA (m²)</th> <th>V.R.N.</th> <th>FEd</th> <th>V.N.R.</th> <th>VALOR PARCIAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>83.82</td> <td>\$8,450.00</td> <td>1.00</td> <td>\$8,450.00</td> <td>\$708,279.00</td> </tr> </tbody> </table>						TIPO	ÁREA (m²)	V.R.N.	FEd	V.N.R.	VALOR PARCIAL	1	83.82	\$8,450.00	1.00	\$8,450.00	\$708,279.00			
TIPO	ÁREA (m²)	V.R.N.	FEd	V.N.R.	VALOR PARCIAL															
1	83.82	\$8,450.00	1.00	\$8,450.00	\$708,279.00															
EDAD		0																		
VIDA UTIL PROBABLE		70																		
FEd		1.00																		
				Sub-Total de las construcciones:	\$708,279.00															
c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.																				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V.R.N.	V.U.P.	EDAD															
Fed = $((0.1 \times VP) + ((0.9 \times (VP - E)))) / VP$			Sub-total de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:		\$0.00															
				VALOR FÍSICO (TERRENO+CONSTRUCCIONES+E, EA, OC)	\$880,807.11															

AVANCE DE OBRA

USO HABITACIONAL						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	7.00%	NO APLICA	NO APLICA	0.00	1.00	0.00
ESTRUCTURA	17.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	19.09	1.00	19.09
ALBAÑILERÍA	13.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	14.25	1.00	14.25
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	5.25%	DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	5.65	0.30	1.69
INSTALACIÓN SANITARIA	2.00%	DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	2.15	0.30	0.65
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	3.25%	DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	3.49	0.30	1.05
INSTALACIÓN DE GAS	0.75%	DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.81	0.30	0.24
ACABADOS INTERIORES	20.50%	INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	22.04	0.00	0.00
ACABADOS EXTERIORES	7.50%	DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	8.06	0.30	2.42
PUERTAS DE MADERA	6.50%	INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	6.99	0.00	0.00
HERRERÍA Y CANCELERÍA	3.00%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	3.23	0.75	2.42
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	7.25%	INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	7.80	0.00	0.00
EQUIPOS	0.00%	INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0.00	0.00
CLOSETS Y ALACENAS	6.00%	INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	6.45	0.00	0.00
ACCESORIAS	0.00%	INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0.00	0.00
	100.00%		PUNTOS TOTALES	100.00		41.80
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				DAÑADO O INCOMPLETO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				15 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				0.4180		

FACTOR A APLICAR EN LA HOMOLOGACIÓN

Después de haber obtenido el valor físico y el avance de obra se ponderan los avances de acuerdo a los valores de terreno y construcción para obtener el factor a aplicar en la homologación al sujeto y estimar su valor comercial por avance de obra.

DETERMINACION DEL AVANCE DE OBRA CONSIDERANDO TODA LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCION	M2.	%	AVANCE	% AVANCE
TIPO-1:	83.82	100.0000	41.80	41.8000
TOTAL:	83.82	100.0000		41.8000
			N.R.	42.0000

FACTOR A APLICAR EN LA HOMOLOGACION:

DESCRIPCION:	%	AVANCE	% REAL
TERRENO:	19.5875	100.00	19.5875
CONSTRUCCION:	80.4125	42.00	33.7732
INSTALACIONES:	0.0000	0.00	0.0000
TOTAL:	100.0000		53.3608
		N.R.	53.0000

ENFOQUES ADICIONALES EMPLEADOS:

DESCRIPCION:	VALORES	%
TERRENO:	\$ 172,528.11	19.5875
CONSTRUCCION:	\$ 708,279.00	80.4125
INSTALACIONES:	\$ -	0.0000
TOTAL:	\$ 880,807.11	100.0000

VALOR FISICO CON DEMERITO POR AVANCE DE OBRA

VIII.- VALOR FÍSICO																				
a) DEL TERRENO.		30.72																		
LOTE TIPO O PREDOMINANTE:	400																			
VALORES DE CALLE O DE ZONA:	\$7,020.19																			
USO DE SUELO:	H 2/25																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>FRACCIÓN</th> <th>SUPERFICIE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> <th>COEFICIENTE</th> <th>VALOR PARCIAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOTAL</td> <td>30.72</td> <td>\$7,020.19</td> <td>0.80</td> <td>\$172,528.11</td> </tr> <tr> <td>INDIVISO</td> <td>100.00%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	VALOR PARCIAL	TOTAL	30.72	\$7,020.19	0.80	\$172,528.11	INDIVISO	100.00%			
FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	VALOR PARCIAL																
TOTAL	30.72	\$7,020.19	0.80	\$172,528.11																
INDIVISO	100.00%																			
FZo=	0.80	Frente a calle moda																		
FUb=	1.00	Frente a una vía de circulación																		
FFr=	1.00	Frente de 4.00 a 7.00																		
FFo=	1.00	Polígono Regular																		
FSu=	1.00																			
SLm; Superficie de lote tipo o moda:	400																			
SLo; Superficie del lote en estudio:	30.72																			
RLm; Relación de lote moda = SLo/SLm =	0.08																			
FRe= FZo x FUb x FFr x FFo x FSu =	0.80																			
				Sub-Total del terreno:	\$172,528.11															
b) DE LAS CONSTRUCCIONES.																				
		USO	RANGO DE NIVEL	CLASE																
Tipo 1:		H	05	3																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>TIPO</th> <th>ÁREA (m²)</th> <th>V.R.N.</th> <th>FE_d</th> <th>V.N.R.</th> <th>VALOR PARCIAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>83.82</td> <td>\$8,450.00</td> <td>0.42</td> <td>\$3,549.00</td> <td>\$297,477.18</td> </tr> </tbody> </table>						TIPO	ÁREA (m²)	V.R.N.	FE _d	V.N.R.	VALOR PARCIAL	1	83.82	\$8,450.00	0.42	\$3,549.00	\$297,477.18			
TIPO	ÁREA (m²)	V.R.N.	FE _d	V.N.R.	VALOR PARCIAL															
1	83.82	\$8,450.00	0.42	\$3,549.00	\$297,477.18															
EDAD	0																			
VIDA UTIL PROBABLE	70																			
FE _d	1.00																			
				Sub-Total de las construcciones:	\$297,477.18															
c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.																				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V.R.N.	V.U.P.	EDAD															
Fed = ((0.1 x VP) + ((0.9 x (VP - E))) / VP		Sub-Total de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:			\$0.00															
				VALOR FÍSICO (TERRENO+CONSTRUCCIONES+IE, EA,OC)	\$470,005.29															

VALOR DE MERCADO CON DEMERITO POR AVANCE DE OBRA

HOMOLOGACIÓN.								
	VALOR UNITARIO	Edad.	Conservación	Superficie	Ubicación	FNeg.	FRe.	UNITARIO HOMOLOGADO.
REFERENCIA1	\$15,151.52	1.00	1.00	0.92	1.03	1.00	0.95	\$14,357.58
REFERENCIA2	\$14,166.67	1.05	1.00	0.90	1.03	1.00	0.97	\$13,789.13
REFERENCIA3	\$13,076.92	1.08	1.00	0.92	1.03	1.00	1.02	\$13,383.03
REFERENCIA4	\$15,378.79	1.07	1.00	0.92	1.03	1.00	1.01	\$15,593.05
VALOR PROMEDIO:								\$14,280.69
VALOR UNITARIO								\$14,300.00

EDAD		CONSTRUCCION	
DEPARTAMENTO 7	0	83.82	\$1,198,626.00
			\$1,199,000.00
			N.R.
		DEMERITO POR AVANCE DE OBRA 53%	
		FACTOR A APLICAR	0.47
			\$563,530.00
			\$564,000.00
			N.R.

Valor comercial de Departamento 7 en supuesto de terminación al 100% \$1,199,000.00

Valor comercial de Departamento 7 en supuesto de terminación al 42% \$564,000.00

4. DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIOS:

BEATRIZ, IRMA, HERMINIA, LUCIA, ALEJANDRA, AGUSTINA Y SANTIAGO GUILLERMO TODOS CON APELLIDOS RODRIGUEZ PEREZ.

ESCRITURA NUMERO 651

FOLIO: 2949




VOLUMEN: 7

TOMO UNO

EN LA CIUDAD DE MEXICO A 24 DE JUNIO DE 1998, ANTE LIC. CARLOS HERMOSILLO PEREZ, NOTARIO NÚMERO 44 DEL D.F.

REGULACIÓN TERRITORIAL DE MZ. 3 LT. 26, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE REGULACIÓN TERRITORIAL, DIRECCIÓN DE PROCESOS DE ESCRITURACIÓN, SUBDIRECCIÓN DE ESCRITURACION. CON NÚMERO DE FOLIO 1100108.

BOLETA PREDIAL

PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL												
		GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL Secretaría de Finanzas Tesorería				NORMAL <input checked="" type="checkbox"/> COMPLEMENTARIA <input type="checkbox"/> QUE RECTIFICA LA PRESENTADA EL		EXENTO SEGÚN RESOLUCIÓN N° _____ DEL DÍA _____ MES _____ AÑO _____				
USO HABITACIONAL <input checked="" type="checkbox"/> USO DIFERENTE AL HABITACIONAL <input type="checkbox"/> MIXTO <input type="checkbox"/>		INMUEBLE EN CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> INMUEBLE SIN CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/>		NÚMERO DE CUENTA 050-154-29-600-6		BIMESTRE(S) A PAGAR DEL 1 AL 6 DEL 2014						
I. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE.												
NOMBRE DEL PROPIETARIO Rodríguez Perez Beatriz y Coprs						REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES						
DOMICILIO (CALLE, N° EXTERIOR, N° INTERIOR) Priv de Nextengo 31						CORREO ELECTRÓNICO			TELÉFONO			
COLONIA Santiago Ahuizotla				DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO		CÓDIGO POSTAL 02710						
II. DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL												
VALORES UNITARIOS <input checked="" type="checkbox"/>		AVALUO DIRECTO <input type="checkbox"/>				ARRENDAMIENTO <input type="checkbox"/>						
SUELO												
CLAVE DE ÁREA DE VALOR A020492		M2 DE SUELO (TERRENO) 131.00		VALOR UNITARIO POR M2 \$1,447.98		VALOR CATASTRAL DEL SUELO A \$189,685.38						
CONSTRUCCIÓN (ES)												
PORCIÓN A	USO H	TIPO 02	CLASE 3	M2 DE CONSTRUCCIÓN 184.00	VALOR UNITARIO POR M2 \$3,025.99	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN \$556,782.16	DEMERITO AÑOS 10	IMPORTE \$83,517.32	INSTALACIONES ESPECIALES (8%) \$0.00	VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN \$473,264.84		
POR INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS U OBRAS COMPLEMENTARIAS						SUMA DEL VALOR CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (A) + (B)			B \$473,264.84 \$662,950.22			
IMPUESTO PREDIAL BASE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN									(C) \$66.00			
ARRENDAMIENTO												
a) TOTAL DE RENTAS MENSUALES			MESES		FACTOR		b) VALOR CATASTRAL BASE RENTA			c) RESULTADO DE APLICAR LA TARIFA AL VALOR CATASTRAL BASE RENTAS		
d) RENTA MENSUAL POR TIPO DE USO			e) PORCENTAJE DE RENTAS POR TIPO DE USO (d / a x 100)			f) RESULTADO DE MULTIPLICAR LAS COLUMNAS c x e			g) FACTOR POR TIPO DE USO		h) IMPUESTO PREDIAL f x g	
HABITACIONAL												
NO HABITACIONAL												
III. LIQUIDACION DEL IMPUESTO DE LA CUENTA:												
BIMESTRE	IMPUESTO	SOLO PARA COMPLEMENTARIA		IMPUESTO ACTUALIZADO	REDUCCION	RECARGOS	RECARGOS CONDONADOS	MULTA Art. 467*	MULTA CONDONADA *	IMPORTE		
		IMPUESTO PAGADO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	SALDO A CARGO									
2014-1	\$66.00	\$0.00	\$0.00	\$66.16	\$0.00	\$0.71	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$66.87	
2014-2	\$66.00	\$0.00	\$0.00	\$66.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$66.00	
2014-3	\$66.00	\$0.00	\$0.00	\$66.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$66.00	
2014-4	\$66.00	\$0.00	\$0.00	\$66.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$66.00	
2014-5	\$66.00	\$0.00	\$0.00	\$66.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$66.00	
2014-6	\$66.00	\$0.00	\$0.00	\$66.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$66.00	
TOTAL	\$396.00	\$0.00	\$0.00	\$396.16	\$0.00	\$0.71	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$396.87	
CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 37, PÁRRAFO SEPTIMO DEL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL ESTA DECLARACION SOLO TIENE VALIDEZ SI VA ACOMPAÑADA DEL RECIBO OFICIAL		Para uso exclusivo de la Tesorería										
		DISMINUCION Oficio N°.										\$0.00
		SUBSIDIO Oficio N°.										\$0.00
		MULTAS Art. 468										\$0.00
		MULTA CONDONADA										\$0.00
		GASTOS EJECUCION										\$0.00
		GASTOS EJECUCION CONDONADOS *										\$0.00
COMPENSACION										\$0.00		
No. Autorizacion										\$0.00		
TOTAL A PAGAR										\$397		
LOS CONTRIBUYENTES QUE PRESENTEN DECLARACIONES DE VALORES CATASTRALES Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CON DATOS DISTINTOS A LOS REGISTRADOS EN EL SISTEMA, DEBERAN ACUDIR AL MODULO DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE DE LA SUBTESORERIA DE CATASTRO Y PADRON TERRITORIAL SITO EN DR. LAVISTA No 144 ACCESO 3 PLANTA BAJA, COL. DOCTORES, C.P. 06726 DEL CUAUHTÉMOC, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 56, INCISO b) DEL CODIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL.												
EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 126 DEL CODIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL SE FORMULA LA PRESENTE DECLARACION, Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 15 Y 56, INCISOS c) Y d) DEL MISMO CODIGO, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS EN ESTA DECLARACION SON CIERTOS												
MEXICO, D.F. A 1 DE ABRIL DEL 2014												
						WP2014100762229						
										NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE 		

Emitted at: 10:59 AM

Admon. Tributaria: FERRERIA

Usuario: SAUL OCTAVIANO GUEVARA VERA

5. CONCLUSIONES

*En México dada la creciente demanda de vivienda, se opta por la autoconstrucción en terreno propio por los miembros de una familia, sin ordenamiento ni planeación siendo esto de forma vertical u horizontal ya sea el caso, y sin respetar regulación alguna, siendo casi imposible la concientizar a la población que echa mano de este tipo de construcciones a desarrollar de manera ordenada y con la debida asesoría profesional en materia de proyecto arquitectónico, construcción, seguridad y legal; mediante el régimen de propiedad en condominio con una planeación inicial ya que este fenómeno se asienta crecientemente al igual que los núcleos familiares.

*El gobierno mediante el INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CDMX (INVI) nos ofrece una alternativa de individualización mediante el "CONDOMINIO FAMILIAR" dadas sus características es para vivienda de clase media baja, y se centraliza en la regulación legal para la obtención de escrituras públicas, pago de impuestos y obtención de créditos para construcción, ampliación o remodelación y se encuentra topado a un valor catastral máximo de \$629,550.00. Así como un correcto funcionamiento, espacios mínimos.

* De acuerdo al estudio realizado mediante la información recabada en sitio, documental, de zona, de mercado, se llega a la conclusión que dicho inmueble abordado no puede realizarse mediante el esquema de "CONDOMINIO FAMILIAR" (INVI) dado que la problemática familiar requiere la individualización para venta de los departamentos desarrollados; iniciando con que el valor catastral es superior al tope máximo marcado por dicha institución, cumplen todas las viviendas con la superficie mínima habitable que marca el reglamento de construcciones marcado en 33 m² a vivienda construida, y dimensiones de espacios del mismo recámara única o principal 7.00 m³, con 2.40 m de lado, recámaras adicionales de 6.00 m³ de 2.00 de lado; estancia-comedor (integrados) 13.60 m³ de 2.60 de lado, todo con más de 2.30 m de altura mínima que se requiere. Cuentan con ventilación e iluminación natural, además de patios de iluminación que cumplen el 1/3 de la altura. Por lo cual se concluye que se puede realizar dicho régimen de acuerdo a LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

* Para la obtención de los indivisos; se realiza la cualificación correspondiente de acuerdo al levantamiento realizado en visita, así mismo se realiza el mercadeo necesario con inmuebles similares en superficie, valor estimado comercial de mercado, aplicando los factores correspondientes de acuerdo a su localización en el conjunto, deseabilidad, calidad constructiva, edad y comercialización (Manual de Procedimientos y Lineamientos

Técnicos de Valuación Inmobiliaria) por consecuente, el indiviso aplicable por individuo se obtiene al valor estimado de cada vivienda.

* De los inmuebles desarrollados el departamento 7 se encuentra en obra negra por lo cual se realiza el estudio como vivienda terminada para la obtención correcta del indiviso correspondiente tomando en cuenta las características de los demás sujetos, sin embargo para obtener el valor real se utiliza la matriz de vida mínima remanente del manual de tesorería del Distrito Federal (Ciudad de México) aplicando dicho avance en un ensamble de obra para resultar el valor actual diferente al valor estimado de vivienda terminada.

* Como resultado de dicho estudio de la problemática particular abordada, se obtiene el régimen de propiedad en condominio (familiar) con la posibilidad de realizar la escrituración con la determinación correcta de las superficies habitables definidas por la poligonal que enmarcan las medidas y colindancias obtenidas de cada unidad rentable, así como la delimitación de las áreas comunes, pasillos, andadores, cubos de iluminación, bodega y área de tendido de uso común. Dando solución al cuestionamiento principal, ¿Qué se necesita hacer para enajenar individualmente los departamentos?, realizada por un integrante de la familia interesado en adquirir las unidades individuales de los hermanos que desplantaron en el terreno del padre de familia; con dicho régimen (individualización) se puede realizar la compraventa entre ellos o externos, dando solución a un problema social.

* Con la conclusión de dicho trabajo mismo que aplicó los conocimientos adquiridos de la especialidad de valuación inmobiliaria complementados con los adquiridos empíricamente, demostramos que como profesionales somos capaces de hacer frente a una problemática latente que aqueja a los estratos sociales más desprotegidos y de menores recursos, dándoles las herramientas y soluciones necesarias para hacerse de un patrimonio.

6. BIBLIOGRAFIA

- El Condominio, Gerardo Guzmán Araujo Pandal, Edit. Trillas.
- Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal.
- Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.
- Código Civil del Distrito Federal.
- Código Financiero del Distrito Federal
- Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal.
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano
- Manual de Tesorería
- Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria 2013

MEDIOGRAFIA

<http://www.invi.df.gob.mx/portal/condominio.aspx>

<http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-delegacionales>

www.metrocubicos.com