

UNAM



CENTRO DE INVESTIGACIONES
Y ESTUDIOS DE POSGRADO



ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



VIVIENDA EN COPROPIEDAD A PROPIEDAD EN CONDOMINIO

TESINA QUE PARA OBTENER EL GRADO DE ESPECIALISTA EN
VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:

ARQ. SERGIO EMMANUEL CASAS ORTIZ

DIRECTOR: E.V.I. ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOVA

CIUDAD UNIVERSITARIA, CIUDAD DE MÉXICO 2017



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.

DIRECTOR DE TESINA

E.V.I ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOVA

SINODALES PROPIETARIOS

LIC. EVARISTO ROMERO SALGADO

M.V. ARQ. LORENZO F. BARRAGÁN ESTRADA

SINODALES SUPLENTES:

E.V.I. ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

E.V.I. ARQ. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a todos y cada uno de mis profesores de la especialidad en valuación inmobiliaria, por brindarme conocimientos y experiencias, así como las herramientas para seguir aprendiendo, gracias especialmente al Ing. Manuel García Córdova por su orientación y paciencia en el desarrollo de esta investigación, al Lic. Evaristo Romero Salgado y al Arq. Lorenzo F. Barragán Estrada por su orientación y apoyo en el proceso de este trabajo.

Agradezco a mi familia, mis padres Manuel Casas y Martha Ortiz, por apoyarme en todo momento, la verdad es que sin ese apoyo no podría haber concluido esta etapa, a mi hermana Adriana Casas también por siempre estar y apoyarme, a Milton que brindó infinito amor a la familia en su corta estancia en este plano.

Agradezco a mis compañeros y amigos de la especialidad, por estar y ayudarnos entre nosotros para poder concluir esto, desde el propedéutico hasta la etapa de trámites de titulación, la verdad siempre fueron un apoyo y espero que lo sigan siendo en el desarrollo profesional.

Agradezco a DIOS, si no existiera esa fuerza omnipotente y omnipresente, nada podría ser realidad mucho menos este trabajo.

ÍNDICE

I.- INTRODUCCIÓN	1
II.- EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA EN COPROPIEDAD EN LA CIUDAD DE MÉXICO	6
III.- LA PROPIEDAD EN MÉXICO	15
IV. EL CONDOMINIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO Y SU MARCO JURÍDICO	22
V.- DETERMINACIÓN DE VALORES E INDIVISOS EN CONDOMINIOS	33
VI. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO Y APLICACIÓN CASUÍSTICA	37
Régimen de propiedad en condominio Bretaña 57	49
1. Aspectos generales	50
2. Características particulares	51
3. Descripción general del condominio	53
4. Superficies	56
5. Descripción general de las áreas comunes	56
6. Descripción general de las áreas privativas	61
7. Descripción general de los elementos de la construcción	69
8. Tabla de valores e indivisos	73
9. Reglamento de condominio (revisar sección de anexos)	73
10. Planos (revisar sección de anexos)	73
VII.- CONCLUSIONES	74
VIII.- ANEXOS	77
9. Reglamento de condominio	77
10. Planos arquitectónicos	86
AVALÚO COMERCIAL DE CASA 1	93
AVALÚO COMERCIAL DE DEPARTAMENTO 2	105
AVALÚO COMERCIAL DE DEPARTAMENTO 3	117
AVALÚO COMERCIAL DE DEPARTAMENTO 4	126
AVALÚO COMERCIAL DE LOCAL COMERCIAL “A”	135
BIBLIOGRAFÍA	149

I.- INTRODUCCIÓN

En la Ciudad de México existen tres tipos de propiedad inmobiliaria habitacional: la copropiedad, la propiedad privada individual y la propiedad privada en condominio; las tres son predominantes en los títulos de propiedad de viviendas en la ciudad. Esto nos lleva a mencionar las viviendas construidas por desarrolladores inmobiliarios y las realizadas por particulares mediante la “autoproducción”.

Las viviendas desarrolladas por empresas especializadas en dicho rubro, generalmente son comercializadas a particulares y al finalizar este proceso de compraventa el particular se convierte en el propietario de la vivienda ya sea individual o en condominio, por lo que tiene certeza jurídica de su propiedad ya que se llevó a cabo el procedimiento legal necesario. Las viviendas desarrolladas por autoproducción en la ciudad, generalmente no llevan el proceso jurídico mencionado anteriormente, estas viviendas son construidas en un lote donde originalmente existía una sola vivienda, y que por el crecimiento familiar y la imposibilidad de adquirir una casa, entre muchos otros aspectos, con el tiempo han anexado una o más viviendas al terreno. Sin embargo el título de propiedad continúa siendo el de una propiedad individual o en copropiedad, donde el propietario o propietarios son dueños de la misma proporción de terreno y construcciones, por lo tanto no existe certeza jurídica para los poseedores de dichas viviendas.

La copropiedad ya sea por situaciones como la antes mencionada o por transmisión de propiedad por herencia, es un tipo de propiedad que conlleva problemas a los copropietarios, como el no tener límites claros de lo que son dueños y por lo tanto no poder llevar a cabo acciones legales individuales de su porcentaje de propiedad.

Al pensar y analizar las desventajas que presenta la copropiedad en viviendas de la Ciudad de México, sobre todo en situaciones de autoproducción de vivienda, es necesario plantear una propuesta de transición de copropiedad a propiedad en condominio, siempre y cuando este tipo de construcciones presenten las condiciones constructivas mínimas por reglamento de construcción y respondan a la normatividad urbana actual, lo cual es difícil debido a la forma misma en cómo surgen estas viviendas, sin embargo pueden existir casos donde se pueda llevar a cabo dicha transición, respetando la normatividad.

Ante dicha situación es necesario en primera instancia, regularizar las viviendas de autoproducción ante las delegaciones de la Ciudad de México, esta involucra conocimientos urbano-arquitectónicos, de diseño y de aspectos legales del marco normativo en donde esté inmerso nuestro caso de estudio.

Justificación

Es importante estudiar y documentar el tema de la copropiedad y su transición a propiedad en condominio mediante un régimen en condominio debido a que gran parte de las viviendas en la Ciudad de México presentan esta condición, que como se mencionará más adelante se ha consolidado y hecho presente a lo largo de la historia misma de la ciudad, y que representa un tema importante a tratar por profesionales relacionados a lo urbano arquitectónico y en valuación de inmuebles, ya que parte medular del régimen en condominio es el tema de los valores de las unidades privativas y comunes que lo conforman, así como los indivisos.

Llevar a cabo el cambio de copropiedad a propiedad en condominio en un inmueble ya sea con proyecto arquitectónico o de autoproducción, implica al mismo tiempo su regularización legal, esto se traduce en beneficios a los particulares propietarios del inmueble y a las autoridades fiscales de la Ciudad de México.

La transición de copropiedad a propiedad en condominio, sólo podrá realizarse mediante la elaboración de un régimen en condominio, este en primera instancia servirá para brindar títulos de propiedad individuales de las viviendas que existan en el inmueble, los propietarios podrán tener certeza jurídica sobre su unidad privativa. Al mismo tiempo las autoridades fiscales tendrán el registro del condominio y podrán hacer un justo y acertado cobro de impuesto predial de cada una de las viviendas que conformen el condominio. Otro aspecto importante es el poder atender cuestionamientos y resolver posibles conflictos entre los habitantes de estos inmuebles mediante la Procuraduría Social.

Planteamiento del tema

Según el INEGI, en 2010 en la Ciudad de México se contabilizaron 2,453,031 viviendas particulares, de estas 844,317 son departamentos en edificio o vivienda en vecindad, cerca de un 34.41%, más de una tercera parte del total de viviendas en la Ciudad de México, son habitadas bajo un esquema de habitabilidad conjunta, y aunque no se especifica cuántos viviendas se encuentran en régimen de condominio, estas cifras muestran la relevancia de estudiar el tema del cambio de copropiedad a propiedad en condominio, ya que según la tendencia actual, esta va en aumento en cuanto a la modalidad de habitación conjunta.

Si los inmuebles habitacionales en la Ciudad de México continúan sin regularizarse sin cambio de copropiedad a propiedad en condominio, los problemas legales para los propietarios y para las autoridades continuarán indefinidamente, sin poder hacer uso de su derecho de propiedad, al no poder transmitirlo, ya sea mediante la venta o herencia.

Las autoridades no tendrán un registro de este tipo de inmuebles como condominios y el cobro de impuesto predial lo harán con base en la superficie total construida del inmueble, lo que muchas veces se traduce en altos costos que los poseedores de las viviendas se niegan a pagar.

Los habitantes de estos inmuebles en copropiedad no tendrán el apoyo de las autoridades para resolver posibles conflictos internos entre los mismos, ya que el inmueble no podrá ser registrado como condominio ante la Procuraduría Social.

Al plantear una transición de copropiedad a propiedad en condominio mediante régimen en condominio se propone en primera instancia regularizar las construcciones, esta regularización se debe hacer ante la delegación en donde se encuentre el inmueble, al no contar una manifestación de construcción debido a su autoproducción. La regularización mediante un registro de obra ejecutada será la puerta de entrada a formalizar el inmueble para la elaboración del régimen y para la protocolización ante notario que generará los títulos de propiedad. Esto implica que legalmente el inmueble y las viviendas que lo conformen tendrán la certeza jurídica para los propietarios.

Por lo que se plantea la siguiente hipótesis: “el cambio de copropiedad a propiedad en condominio mediante un régimen condominal permite la certeza jurídica de viviendas de autoproducción otorgando la titularidad de estas a sus poseedores, donde el régimen en condominio es pieza clave en esta transición y a su vez, el que hacer del valuador profesional es importante en la realización del régimen sobre todo en la parte medular del mismo: en la determinación de valores e indivisos”.

Objetivos

El principal objetivo de esta investigación es documentar, analizar y ratificar que el cambio de copropiedad a régimen en condominio es una alternativa de regularización de este tipo de inmuebles originando los beneficios mencionados a particulares e instituciones conjuntamente.

Otro de los objetivos es el de sustentar la importancia de la intervención de un valuador profesional en la transición de copropiedad a propiedad en condominio, sobre todo en la elaboración del régimen en condominio y la determinación de valores e indivisos.

También como parte de los objetivos está el analizar y documentar la parte técnica del procedimiento de regularización de viviendas mediante régimen en condominio en la Ciudad de México; lo cual se pretende sirva de guía principalmente para valuadores profesionales que lleven a cabo el cambio de copropiedad a propiedad en condominio.

También se pretende fomentar esta acción, resaltando los beneficios que conlleva para los particulares que cuenten con este tipo de inmuebles y que posiblemente les puede servir también como una guía del procedimiento para realizar el régimen en condominio.

Procedimiento a seguir

Para el desarrollo del presente trabajo se proponen dos principales acciones, de las cuales se derivará la totalidad del estudio, en primera instancia se debe recopilar y analizar la información histórica y jurídica relacionada a la vivienda y condominio referente a la Ciudad de México; y el otro aspecto a desarrollar es el práctico, el cual se pretende abordar mediante un caso aplicable a la regularización de vivienda mediante régimen en condominio.

El caso a desarrollar deberá presentar las condiciones legales y técnicas adecuadas para poder llevar a cabo el cambio de copropiedad a propiedad en condominio, una vez verificadas estas condiciones referentes al título de propiedad, licencias y permisos, regularizaciones y habitabilidad del inmueble, se hará un levantamiento arquitectónico y se establecerán áreas privativas y áreas comunes, según lo requieran los propietarios y pueda realizarse conforme a la ley.

Para poder llevar a cabo el régimen de condominio se consultará la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, la cual establece lo necesario para poder conformar el régimen de condominio, como la determinación de áreas privativas y áreas comunes, medidas y colindancias, superficies y determinación del indiviso de las áreas privativas así como la asignación de un valor nominal (comercial) a cada unidad, respecto al valor total de inmueble.

Es en el último punto mencionado donde se calculará el indiviso con base en el valor comercial de cada unidad privativa, por lo tanto se deberá llevar a cabo el avalúo comercial de cada unidad para

poder establecer valores comerciales y sobre el valor total, calcular el indiviso correspondiente de cada casa, departamento y local comercial que lo integren.

Contenidos y alcances

El contenido del trabajo que aquí se presenta estará referido a temas legales, históricos, de diseño y normatividad urbana arquitectónica, y de valuación inmobiliaria.

Desde la perspectiva jurídica que impera en la valuación inmobiliaria se abordan los regímenes de propiedad como copropiedad y como propiedad en condominio y demás inherentes a la propiedad.

En los temas históricos se presenta el desarrollo de la vivienda en copropiedad, el surgimiento y desarrollo del condominio y el tema de la propiedad en México.

Respecto al diseño y normatividad urbana arquitectónica engloba aspectos como la conformación física de los inmuebles de vivienda, su relación con la normatividad constructiva y la normatividad de suelo urbano, y otros aspectos implícitos como el diseño espacial adecuado en la vivienda para una buena calidad de vida.

El tema del régimen en condominio se abordará con una propuesta de formato del mismo para una aplicación casuística, el cual se conformará de los temas que establece la ley.

Con los temas mencionados se pretende llegar a una praxis donde se apliquen los conocimientos valuatorios, económicos, sociológicos y jurídicos que nos permitan demostrar la hipótesis mencionada.

Para tal fin el alcance que tendrá el trabajo, será definido también por el espacio geográfico y toda la institucionalidad, jurídica, social y política de la Ciudad de México, concretando el análisis en la delegación Benito Juárez, específicamente en la colonia Zacahuitzco y en el inmueble No. 57 de la calle Bretaña.

II.- EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA EN COPROPIEDAD EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Al estudiar la vivienda en copropiedad, y su transición a la propiedad en condominio, es necesario cuestionarse para tratar de construir una definición de *vivienda*, esta puede abordarse desde múltiples disciplinas, sin embargo la idea es tener claro un concepto básico y universal de lo que es una vivienda. *¿Qué se entiende por vivienda? Existen numerosas definiciones que se han ido modificando de acuerdo con la evolución de la sociedad; los estudios se abocaban más bien a los aspectos físicos y actualmente se orientan más a la problemática socioeconómica para su adquisición. En un contexto internacional, la ONU señala que debe incluir lo habitacional desde la perspectiva de uso social, que se trata de un bien de primera necesidad útil para el desarrollo de la familia, la que a su vez es la unidad básica de la sociedad. La vivienda debe cubrir ciertas necesidades básicas: protección, privacidad, funcionalidad e identidad, ya que también es considerada como el asiento físico de la familia, núcleo primordial de la sociedad y sirve para efectuar la formación de la persona en los elementos esenciales de su existencia: la nutrición y los hábitos del aseo, la educación moral y la formación emotiva.*¹ Como bien se describe anteriormente lejos de describirla desde lo tangible, es necesario entenderla desde la perspectiva social y mediante otras determinantes inherentes a la misma como lo económico, cultural e incluso lo político, más adelante se mencionarán brevemente estos aspectos.

Es importante también entender qué es la copropiedad, el significado de la palabra en el diccionario según la Real Academia Española es: *Propiedad compartida por dos o más personas o entidades*, si lo contextualizamos al ámbito que se pretende estudiar tenemos entonces que un inmueble en copropiedad es aquel compartido por dos o más personas; para el fin de este trabajo de investigación se entenderá el término como un grupo de viviendas construidas en un terreno compartido por dos o más personas.

El desarrollo de las viviendas en copropiedad en la Ciudad de México es tan antiguo como el origen mismo de la ciudad, como Tenochtitlán, ciudad desarrollada por la civilización azteca, fundada en 1325 D.C. y con un desarrollo y esplendor hasta 1521 D.C., la cual *contaba con un recinto central del templo mayor, palacios, escuelas, cuarteles, grandes mercados, jardines botánicos, zoológicos, residencias de nobles y casas de gentes del pueblo, todo eficazmente comunicado por canales y*

¹ Lilia Susana Padilla y Sotelo, Aspectos sociales de la población en México: Vivienda, Instituto de Geografía, UNAM, México, 2002 p. 17-18

*calzadas*². Los de menos recursos y los criollos vivían en casas de vecindad, las cuales consistían en hileras de viviendas a ambos lados de un patio central y con todos sus servicios independientes; las de menor categoría eran simples cuartos con su cocina y los servicios higiénicos eran colectivos. *Se cree que este fue el inicio de una forma de vida en condominio pues los inquilinos de las vecindades eran sólo responsables de su área de vivienda.*³

Existen muchas similitudes respecto a la cultura teotihuacana. En la vivienda las habitaciones tenían como único objetivo dar albergue óptimo y las edificaciones de carácter civil, eran copia a gran escala de la composición doméstica, agregar más y más departamentos no alteraba el plan básico del sistema que consistía en cuartos rectangulares alrededor de un patio.

Se conocen más de dos mil casas teotihuacanas, entre grandes y pequeñas en las que se incluyen; recámaras cocinas, pasillos, patios y templos, todo rodeado por muros. Se han podido encontrar casas con 30 y 40 habitaciones, y se supone que en cada conjunto vivían de 12 a 60 personas. El investigador René Millon las describe como “apartment compound” y reúne las siguientes características: número indeterminado de habitaciones, precedidas por sus pórticos, patios centrales con altares, patios secundarios, pasillos, sistemas de canalización, templos, acabados de superficie (estuco fino) tanto en pisos como en muros, pintura mural con representaciones simbólicas, altos muros exteriores sin ventanas y cercanía al centro comercial.

Es con esta descripción donde podemos analizar que la vivienda precolombina ya tenía un concepto de vivienda en conjunto, ya que se conformaba de espacios suficientes para albergar de 12 a 60 personas, y con una conformación arquitectónica que nos hace pensar en espacios privativos como los “cuartos” o habitaciones y espacios comunes como el patio, si bien en lo anterior no se menciona que se tuviera un concepto de copropiedad se puede intuir que las personas que habitaban dicho inmueble vivían bajo las condiciones de tal concepto.

Para la etapa del establecimiento de los españoles en 1521 en la ciudad de Tenochtitlán, sucedieron cambios en todos aspectos tanto políticos, económicos y sociales, en la cuestión urbana arquitectónica y en términos de propiedad, no fue la excepción, el tema más importante fue el de la repartición de tierras a los españoles. Comenzó el reparto y deslinde de solares a estaca y cordel, se les daba un predio, y si el solicitante fue conquistador tenía derecho a la propiedad de dos, la condición que tenían era levantar una casa dentro del término que se fijaba de antemano, y si

² Fidel Herrera Beltrán, *La vivienda popular en México*, Gernika, México, 1991 p. 24.

³ Historia de la vivienda urbana en México, <http://www.formulaenlosnegocios.com.mx/historia-de-la-vivienda-urbana-enmexico/>

transcurrido el plazo estipulado no se había construido, el terreno se podía adjudicar a otra persona. Muchas de estas concesiones se expidieron en Coyoacán, en donde fue organizado el primer Ayuntamiento de México. Los nuevos propietarios, para no perder el sitio donado, levantaron pronto sus casas con el aspecto de fortaleza, como la mayoría de las construcciones en esa época en México.

*La vida urbana en el México colonial se caracterizó por su dinamismo y variedad; la capital del virreinato reunió, más que cualquier otra ciudad, una abigarrada población de diferentes orígenes y procedencias, una intensa actividad comercial y artesanal, y una vida cultural propiciada por la existencia de escuelas, colegios, imprentas y La Real Universidad.*⁴

La vivienda en este periodo tuvo variadas manifestaciones, las principales fueron las denominadas “casa grande”, “casa propia” y correspondía a los propietarios ricos y de mayor prestigio en solares de 1500 a 2000 m², aunque no sólo estas viviendas ocuparon estos amplios terrenos, sino también la “vivienda principal” o “casa principal”, para uso unifamiliar y en ocasiones para más de una familia, y las *vecindades*, sobre todo las construidas en el siglo XVIII, ya diseñadas para una numerosa población, con miras al mejor aprovechamiento del espacio. Las construcciones multifamiliares abarcaban terrenos de hasta 40 o 50 metros de largo y en ellas se mencionaban viviendas, accesorias y cuartos. También hay referencias de obras de acondicionamiento de grandes casas antiguas subdivididas en numerosas piezas independientes destinadas al alquiler, ya que el contar con una “casa propia” era difícil, como lo es en la actualidad, el adquirir un bien inmueble significaba tener los recursos para una gran inversión.

Respecto a la propiedad de los inmuebles, la gran mayoría pertenecía a corporaciones e instituciones religiosas, el resto de los inmuebles pertenecía a particulares que invertían en la compra de casas para renta de viviendas. Eran las *vecindades* el tipo de vivienda más común para la gran mayoría, donde se rentaba un cuarto, vivienda, *entresuelo* o accesorio, existían además espacios “comunes” como el patio y los servicios. Muy similar a la vivienda en conjunto precolombina era la vivienda en la colonia, en una aproximación a la vivienda en condominio, aunque cabe aclarar que esto es respecto a la situación de vivienda en grupo y el hecho de compartir servicios y un patio, no en el ámbito de la titularidad, que hasta esta etapa histórica el tipo de propiedad era privada individual.

En el siglo XIX, en el periodo de 1848 a 1882, la Ciudad de México registró un cambio fundamental originado por la aplicación de las Leyes de desamortización y nacionalización que tuvieron como resultado una importante transmisión de la propiedad de manos corporativas a un grupo de particulares, lo que se vio reflejado especialmente tanto en el centro de la ciudad como en la

⁴ Rosalva Loreto López, Casas, vivienda y hogares en la historia de la Ciudad de México, El Colegio de México, México, 2001, p. 75

periferia. En estos años, el número de casas (habitadas por una familia) y viviendas (en vecindad) se incrementaron de manera significativa, estos aumentos muestran dos fenómenos, el primero, un proceso de densificación de las casas existentes, lo que significa una subdivisión interna de las fincas con fines de arrendamiento o para dar cabida a otras familias como las de migrantes o las de hijos casados; el segundo fenómeno, la construcción de nuevas casas, varias de ellas con múltiples viviendas que ocuparon nuevos espacios en la periferia.

México llevaba ya varias décadas como nación independiente, poco había cambiado respecto a la vivienda donde predominaban las vecindades. Con la Ley de desamortización de 1856 y la Ley de nacionalización de bienes eclesiásticos de 1859, se dividieron predios conventuales en lotes de menos tamaño, estos eran edificados y muchos ocupados para vivienda, o fueron invadidos por familias reproduciendo el concepto de vecindad. Hasta inicio del régimen porfiriano en la década de 1880, la mayoría de las casas de la ciudad, continuaban hospedando familias y personas de diversas clases sociales, en sus patios, niveles, accesorias, entresuelos y cuartos.

El siglo XX, tuvo un fuerte cambio en cuanto a la vivienda, esta se materializó a través de corrientes arquitectónicas y tipologías (privadas, vecindades, departamentos, multifamiliares, etc.). La primera mitad de este siglo, la ciudad presentó un gran auge en la construcción de modalidades habitacionales colectivas destinadas al arrendamiento, las viviendas localizadas en edificios de departamentos fueron una alternativa para la población que no podía adquirir una casa propia.

A finales de los años treinta se presentó un cambio en la arquitectura habitacional de México, fue mediante el Funcionalismo que arquitectos abordaron el problema de la habitación colectiva, donde la base fue el desarrollo tecnológico y optimización de recursos, trabajaron en una propuesta espacial trascendiendo a la casa tradicional, con el fin de elevar la calidad de vida de los ocupantes y que pudiera ser producida masivamente, lo que dio lugar al “prototipo” como instrumento para dotar de vivienda a la creciente población de la ciudad.

A finales de los años cuarenta, el Estado facilitó la construcción del primer multifamiliar o conjunto urbano de la ciudad, diseñado por Mario Pani, también apegado a los principios del funcionalismo, el Centro Urbano Presidente Alemán, para 1952 el Centro Urbano Presidente Juárez y tiempo después el Centro Urbano Presidente López Mateos (Nonoalco-tlatelolco); contaban con equipamientos y servicios colectivos, las áreas descubiertas ocupaban el 80% de la superficie de los terrenos, los centros habitacionales representaban cierta independencia de la metrópoli, sin embargo con Tlatelolco se buscaba la renovación de las partes antiguas y deterioradas de la ciudad. Estos centros urbanos habitacionales fueron el origen de los grandes condominios, sin olvidar los pequeños edificios

de departamentos de finales de los treinta, aquí desaparece la vivienda en copropiedad para dar paso a la formalidad del condominio.

A partir de la segunda mitad del siglo XX, se da la construcción de casas “solas”, edificadas por *autoproducción* en las colonias populares, las cuales representaron una particular forma de modernidad en la Ciudad de México, estas colonias y sus habitaciones han logrado con el paso del tiempo ciertos niveles de consolidación, lo cual representa el inicio o la base sobre la cual se dará la copropiedad por autoproducción a finales del siglo XX y principios del XXI.

A finales de siglo las modalidades habitacionales en la Ciudad de México alcanzaron una amplia variedad, no solo conforme a estilos sino por una diversidad de las formas de propiedad o de usufructo, calidades de construcción y variedad en las relaciones entre la edificación y su entorno.

La vivienda en copropiedad en la Ciudad de México en la actualidad está presente como resultado de múltiples factores, el principal es la necesidad de las personas por una vivienda, es común encontrar en cualquier delegación de la Ciudad, inmuebles que originalmente estaban conformados por una vivienda y que con el paso del tiempo han anexado otras viviendas, otra de las causas principales es el factor económico, ya que adquirir una vivienda implica una gran inversión de capital, y es cada vez mayor según la ubicación de esta; otro factor es el socio-cultural, ya que la familia en México busca mantener la unión entre sus miembros, esto implica incluso que padres e hijos, estos últimos ya con una familia conformada quieran vivir en la misma casa; incluso muchas personas que pueden adquirir vivienda mediante créditos otorgados por instituciones como INFONAVIT, prefieren construir en lotes “familiares” ya que la oferta de vivienda llamada de “interés social” se encuentra en la periferia de la zona conurbada, lejos de los centros de trabajo, lo que implica un fuerte gasto respecto a traslados y una afectación en la calidad de vida por el tiempo invertido en la transportación diaria.

Un factor de fondo de suma importancia es el político, ya que el Estado, sobre todo en lo que respecta al poder ejecutivo y legislativo, no ha logrado crear las condiciones adecuadas para solventar la necesidad de vivienda para la población.

Por otra parte entender la vivienda en copropiedad como se viene describiendo en este estudio nos hace reflexionar en la cuestión arquitectónica y constructiva, la cual responde a la “autoconstrucción” o mejor llamada “autoproducción”.

La autoproducción habitacional se refiere al proceso social cuya finalidad concreta termina con la construcción de un espacio para ser habitado ya sea por las personas que participaron o no de manera directa o indirecta, en una o más de las fases de dicho proceso, es decir, en la gestación (idea o proyecto), la gestión (contratación, tramitación legal), el suministro de recursos

(financieros, materiales, etc.), la administración (compras, pagos, control, supervisión), mano de obra (especializada, no especializada). Antiguamente este proceso se denominaba autoconstrucción, lo cual era un error ya que tal definición suponía que todas las personas tuvieran las capacidades de construir, como si la albañilería, la yestería o la plomería no significaran un oficio especializado cuyo aprendizaje y dominio no llegara a demandar la dedicación de buena parte de la vida.

La autoproducción puede ser de dos tipos, por cuenta propia e institucional, ya sea en el ámbito rural como urbano. La primera es aquella que responde a la decisión e iniciativa de las personas que requieren de un espacio para vivir y que están dispuestas a invertir los recursos familiares “excedentes” y, la segunda, se refiere a aquella que se inserta dentro programas destinados a la atención habitacional de las familias con escasos recursos, cuyos ingresos familiares encuadran dentro de las políticas de instituciones como, por ejemplo el Fondo Nacional para la Habitación Popular (FONHAPO) o lo que fue el Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU). La distinción entre ambos tipos la define el modo de atención del tipo de casa (familiar o plurifamiliar) y la tecnología constructiva. Independientemente del tipo que se trate, la autoproducción habitacional es un proceso que encarna significados importantes de carácter multidimensional: social, económico, político y cultural: como estrategia de sobrevivencia, como cristalización identitaria y elemento de cohesión y resistencia.⁵

La autoproducción de vivienda urbana se da casi en todas partes de la ciudad, si bien es común que se haya desarrollado en los últimos años en la periferia, también se ha dado en colonias de las delegaciones centrales de la ciudad, donde a diferencia de la periferia ya existe tenencia legal de la tierra así como servicios urbanos. Lo que representa una ventaja a los que construyen este tipo de vivienda.

En cuanto a sistemas constructivos y materiales se pueden mencionar gran variedad, desde las viviendas provisionales, como “cuartos de azotea” hechos tal vez de madera y lámina, hasta las viviendas definitivas, construidas a base de muros de carga y losas de concreto armado; la vivienda en obra negra hasta la vivienda terminada con acabados. Muchas de estas viviendas presentan deficiencias en aprovechamiento espacial, iluminación y ventilación natural, incluso pueden llegar a saturar el terreno, dejando poca superficie libre, quedando fuera de lo que dicta el reglamento de construcciones del Distrito Federal y la normatividad de uso de suelo de la delegación correspondiente. A pesar de esto, las personas prefieren construir con los problemas mencionados a

⁵ Esther Maya y Eftychia Bournazou, La vivienda en México, Temas contemporáneos, UNAM, México, 2012 p. 65

adquirir vivienda en le periferia en el mejor de los casos, en muchos otros, es su única opción de tener una vivienda “propia”.

Las siguientes imágenes pertenecen a diferentes casos de vivienda en copropiedad documentados en diferentes colonias de la Ciudad de México, donde se pueden observar las características mencionadas anteriormente.

Col. San Diego Churubusco, Coyoacán, inmueble con 3 viviendas en copropiedad



Fachada del inmueble



Interior del inmueble, “patio común”



Interior del inmueble, “patio común”

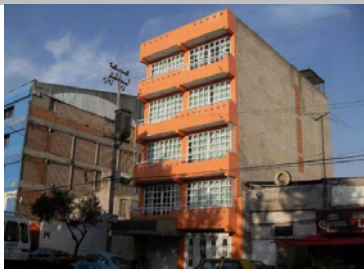


Interior del inmueble, “patio común”

Fuente: investigación propia, año 2015

En las imágenes, se puede observar la fachada, y el interior con tres viviendas y un patio.

Col. Doctores, Cuauhtémoc, inmueble con 4 deptos. y 1 local comercial.



Fachada del inmueble



Interior del inmueble, patio “común”



Interior del inmueble, estacionamiento



Interior de un departamento

Fuente: investigación propia, año 2015

El caso anterior en la colonia Doctores, es de un inmueble producto del “reciclaje urbano” donde los propietarios demolieron construcciones antiguas y construyeron un edificio de departamentos y local comercial.

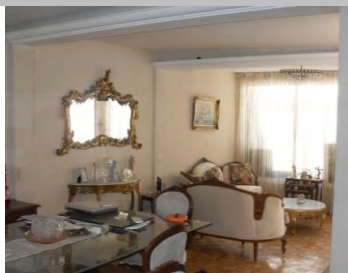
Colonia Granjas Coapa, Tlalpan, inmueble con 2 viviendas



Fachada del inmueble



Interior del inmueble, “patio común”



Interior de una vivienda



Interior de una vivienda

Fuente: investigación propia, año 2015

Este inmueble de la colonia Granjas Coapa, es de una vivienda dúplex, que también se encuentra en copropiedad.

Con las imágenes anteriores podemos observar que las viviendas en copropiedad están presentes en cualquier delegación de la Ciudad de México, aquí se presentan ejemplos de las Delegaciones Coyoacán, Cuauhtémoc y Tlalpan, pero bien existen inmuebles con esta situación en las 16 delegaciones de la Ciudad de México y demás zona conurbada.

Ante lo anteriormente descrito podemos reflexionar sobre todo lo que conlleva autoproducir vivienda en conjunto y por lo tanto en copropiedad, es por ello que es de suma importancia estudiar y analizar el cambio de copropiedad a propiedad en condominio.

III.- LA PROPIEDAD EN MÉXICO

El término propiedad significa: *derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales (Definición de la RAE)*. La propiedad, según el derecho romano se define como *el derecho real que se tiene sobre la cosa propia, res singulorum, el hombre que por esto toma el nombre de propietario. En consecuencia la propiedad es también calificada por excelencia como el derecho de la dominación sobre una cosa, dominium, y el propietario como el dominus; es decir, el amo, el dueño, el señor de la cosa.*⁶

Existen dos tipos de propiedad en México, la propiedad privada y la propiedad pública y es en el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos donde se describe todo el sistema de la propiedad en México.

El artículo 27 de la Constitución establece en su primer párrafo: La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. El término “originariamente”, proviene del derecho español antiguo, el cual se instauró en la denominada Nueva España en el siglo XVI. Aunque antes de la conquista, los aztecas ya tenían una organización respecto a la propiedad de la tierra en Tenochtitlán (lo que hoy es la Ciudad de México).

Los aztecas regulaban su vida cotidiana por la costumbre, las leyes y normas jurídicas se conservaron como parte de la tradición oral, tras el desarrollo económico y cultural ese orden legislativo se convirtió en derecho escrito. En materia de comercio establecieron relaciones contractuales establecidas y reguladas. También existió legislación respecto al uso y tenencia del suelo, así como disposiciones concretas a la propiedad agraria, *La Ley Tercera de las Veinte Ordenanzas de Nezahualcóyotl*, regulaba quién podía sembrar la tierra y las diferencias que pudieran surgir entre los agricultores, sobre el hurto de los productos agrícolas o de propiedad privada, esta ley era aplicada sin distinción de estrato social.

Es importante mencionar que los aztecas ya tenían en su organización de la propiedad dos tipos fundamentales: la de propiedad privada y la propiedad pública.

⁶ Manuel Payno, Tratado de la propiedad, SRA-CEHAM, México, 1981 p. 59

Entre las tierras de propiedad privada, se pueden mencionar las siguientes: tierras de las cuales tenían uso y tenencia los nobles llamados *tlatocatlali*, que significa tierras o sementeras del señor, los *tecpantlalli*, que significa, tierras y palacios de los señores; las tierras de los vasallos eran las llamadas *tecpanpouhque*, las *pillali*, eran tierras que pertenecían a los caballeros, también podían ser transmitidas en herencia entre gente del mismo rango y podían trabajarlas los *mayeques* (*siervos indígenas*), y estos también tenían derecho de sucesión a favor de sus hijos. Las tierras de guerras favorecidas y ennoblecidas se llamaban *tecpillali*. Toda propiedad privada podía ser transmitida a herederos.

Entre las tierras de uso comunal se pueden mencionar: el *calpulli* y el *altepetlalli*, que significa tierras pertenecientes a los barrios o al pueblo. Los derechos de usufructo de esta tierra podían ser heredados y cesaban por incultivo en dos años o por cambio de poblado; la tierra nunca podía ser vendida. En el *altepetlalli*, que eran las tierras comunes del poblado, donde el trabajo se hacía en beneficio de todos los miembros de la comunidad y sobre todo en favor de necesitados y ancianos; en estas tierras habitaba la gente común o *macehuales*, quienes podían también transmitir la propiedad a sus hijos y deudos. Los *mitchimalli* eran zonas de cultivo para sostenimiento de gastos militares y el *teotlalpan*, eran las tierras para el financiamiento del sacerdocio y la religión, estas últimas sujetas también a la explotación colectiva.

Con lo anteriormente descrito se puede entender que los aztecas y demás pueblos de la época ya tenían una organización bastante establecida de su tenencia de la tierra, desde mucho antes de la conquista, esta organización es muy similar a la que actualmente se tiene en México, donde la propiedad se divide en privada o individual y pública o comunal.

Cuando los españoles llegaron a América, se instauró el Derecho Castellano, con la incorporación de tierras e islas al dominio de la corona de Castilla, mediante las dos bulas (títulos de posesión) *Inter Caetara divinae*, por decreto del Papa Alejandro VI.

En lo que respecta a la propiedad, las autoridades reales, a partir de los Reyes Católicos, terminaron por ejercer un control absoluto sobre la propiedad extensiva a sus dominios americanos. Ante el cúmulo de negocios de la corona se creó el Consejo Real de Indias en 1518, se encomendó al consejo la creación de un nuevo Derecho. *Los Reyes Católicos encontrarían el apoyo jurídico necesario para el establecimiento de sus derechos territoriales y con ello de la imposición de una estructura legal que con el tiempo daría origen a las leyes y ordenanzas conocidas como Derecho Indiano, que unido*

*al Derecho de Castilla, habrían de conformar la estructura jurídica del Derecho de Propiedad territorial de la Colonia.*⁷

En la Nueva España, la aplicación del antiguo Derecho de presura dio lugar de facto a los primeros repartimientos de tierras y solares. Cortés se basó para ello en el Derecho tradicional de conquista y sus actos y decisiones fueron los orígenes inmediatos de la propiedad privada y específicamente de la propiedad civil. La ley castellana definía en reglamentación, los repartimientos como los derechos correspondientes a cada uno de los actores de una conquista en carácter de beneficiarios.

La repartición de terrenos agrícolas, fue lo que originó la primera propiedad territorial en la colonia. En 1519, cuando Cortés desembarcó en las costas de la que habría de ser la Villa Rica de la Veracruz, la municipalidad solicitó a las autoridades, permitieran la repartición de terrenos de cultivo con derechos de propiedad plena a los dos años de residencia. La mayor preocupación de la Corona de Castilla era la rápida colonización de los territorios descubiertos, poblar enormes extensiones, donando las tierras realengas por medio de títulos gratuitos como eran las reales cédulas de otorgamiento de gracias y mercedes, de peonías y caballerías.

El descubrimiento de tierras a nombre del rey daba a los conquistadores el derecho de posesión sobre todos sus productos y sus hombres. Como ya se mencionó antes, la propiedad originaria era la del rey, en este caso los conquistadores al descubrir tierras podían poseer dichas tierras siempre a nombre del rey, esta era la llamada propiedad derivada, la cual podía ser enajenada por el rey en cualquier momento.

La organización de la propiedad en la colonia hasta el siglo XIX antes de la independencia, se mantuvo como se ha descrito, con derechos a los conquistadores, algunas tierras se mantuvieron en posesión de indígenas, pero la mayoría fueron enajenadas por los conquistadores, que transmitieron a su descendencia, y es así como se estableció la propiedad privada en La Nueva España y lo que actualmente es México.

Al consumarse la Independencia el primer elemento propio de derecho constitucional El Plan de Iguala, se basó en la constituciones francesa y española; respecto a la propiedad establecía: *“Todos los habitantes de México, sin otra distinción que su mérito y sus virtudes, son ciudadanos idóneos para optar cualquier empleo.” “Sus personas y propiedades serán respetadas y protegidas”*.⁸ Este primer documento, muy cercano a una constitución, por lo menos establece el respeto a la

⁷ Guadalupe Rivera Martín de Iturbe, La propiedad territorial en México 1301-1810, Siglo XXI, México, 1983, p. 117.

⁸ Manuel Payno, Tratado de la propiedad, SRA-CEHAM, México, 1981 p. 115

propiedad, aunque deja muchas interrogantes que en las siguientes constituciones serán previstas y enmendadas.

Para la primera constitución en 1824, el tema de la propiedad tuvo relevancia ya que formó un artículo especial, expreso y terminante, que no dio lugar a dudas o a difíciles interpretaciones. Este artículo, el 110 de dicha constitución proclamaba: “El presidente no podrá ocupar la propiedad de ningún particular ni corporación, ni turbarle en la posesión, uso o aprovechamiento de ella, y si en algún caso fuere necesario para un objeto de conocida utilidad general, tomar la propiedad de un particular o corporación, no lo podrá hacer sin previa aprobación del senado y en sus recesos del consejo de gobierno, indemnizando siempre a la parte interesada, a juicio de hombres buenos, elegidos por ella y por el gobierno.” En esta constitución ya se contemplan modalidades de la propiedad, como la utilidad pública y la enajenación bajo previa indemnización.

En 1835 el congreso de la república reformó la constitución de 1824, en el artículo 2º consignó los derechos de los mexicanos: “No poder ser privado de su propiedad, ni del libre uso y aprovechamiento de ella, en todo ni en parte. Cuando algún objeto de general y pública utilidad exija lo contrario, podrá verificarse la privación si la tal circunstancia fuere calificada por el presidente y sus cuatro ministros en la capital, por el gobierno y junta departamental en los departamentos, y el dueño sea corporación eclesiástica o secular, sea individuo particular previamente indemnizado a tasación de dos peritos, nombrado el uno de ellos por él, y según las leyes el tercero en discordia en caso de haberla.”

En 1843 se dictaron otras reglas de derecho constitucional llamadas “Bases de organización política de la República mexicana.” La parte 13 del art. 9º dice: “La propiedad es inviolable, sea que pertenezca a particulares o a corporaciones, y ninguno puede ser privado ni turbado en el libre uso y aprovechamiento de lo que le corresponda según las leyes, ya consista en cosas, acciones o derechos, o en el ejercicio de una profesión o industria que le hubiese garantizado la ley. Cuando algún objeto de utilidad pública exigiere su ocupación, esta se hará previa la competente indemnización en el modo que disponga la ley.”

En 1847 se hizo una modificación, el artículo 5º de este documento llamado Acta de reforma, dice: “Para asegurar los derechos del hombre que la constitución reconoce, una ley fijará las garantías de libertad, seguridad, propiedad e igualdad de que gozan todos los habitantes de la república, y establecerá los medios de hacerlas efectivas”.

Para 1856 se publicaron unas reglas de derecho constitucional llamadas “Estatuto orgánico provisional de la república mexicana”, la propiedad mereció a este código un tratado especial, estableció ciertas definiciones importantes, consignó específicamente ciertas reglas que ampliaron y explicaron las anteriores, entre estas se tiene lo siguiente en cuanto a la propiedad: “La propiedad es inviolable, sea que consista en bienes, derechos, o en el ejercicio de alguna profesión o industria.” “La propiedad podrá ser ocupada, en caso de exigirlo así la utilidad pública, legalmente comprobada y mediante previa y competente indemnización.” “Son obras de utilidad pública las que tienen por objeto proporcionar a la nación usos o goces de beneficio común, bien sean ejecutadas por las autoridades, o por compañías o empresas particulares autorizadas competentemente. Una ley especial fijará el modo de aprobar la utilidad de la obra, los términos en que haya de hacerse la expropiación y todos los puntos concernientes a esta y la indemnización.”

El llamado “Plan de Ayutla” y el “Estatuto orgánico provisional de la república mexicana”, fueron el precedente a la Constitución de 1857, en esta se resumieron todos los adelantos, todo el progreso del derecho constitucional. Respecto a la propiedad proclama: “La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que debe hacer la expropiación, y los requisitos con que esta deba verificarse.”

El periodo comprendido de la constitución de 1857 a la constitución de 1917, fue de una política que brindó autorización y permisos hacia empresas extranjeras de explotar los recursos mineros del país, al mismo tiempo se dio la explotación de la producción agrícola y la exportación con pocos resultados económicos positivos para el país. La desigualdad y la pobreza dieron origen a la revolución mexicana de 1910, en la cual se plantearon cambios políticos y sociales que quedaron incluidos en un nuevo orden jurídico, la constitución de 1917, por primera vez se plasma en la constitución derechos de la tierra (Reforma Agraria) y derechos sociales, de campesinos y trabajadores. Para esta nueva constitución tiene como base la ley del 6 de Enero de 1915, ley que federalizó el reparto de tierras, dando origen a los ejidos como un derecho de propiedad pública.

La constitución de 1917 estableció un régimen de propiedad donde el Estado puede intervenir y regular el derecho de propiedad, lo contrario al modelo liberal y no interventor que se había llevado en las anteriores constituciones donde se garantizaba el derecho de propiedad privada pero quedaba inespecífico el derecho de propiedad pública.

En el artículo 27 de la constitución se establece que el estado tiene el control del territorio, mediante la apropiación y la disposición. La constitución de la propiedad privada, por el estado,

nace de la obligación del mismo de respetar el derecho humano a la propiedad. Se genera un derecho a favor de los particulares y se crea la obligación por el estado de respetar esa propiedad privada para estos. El poder legislativo dicta dos reglas fundamentales: quién y bajo qué circunstancias alguien puede apropiarse del territorio, este poder también regula la utilización del territorio, mediante estas reglas se constituye la propiedad privada.

En el segundo párrafo del artículo 27 se habla sobre las modalidades de la propiedad privada: “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.”

La modalidad o modalidades que se pueden imponer a la propiedad privada, se refieren a los cambios que no modifican la esencia, la modalidad es la forma o manera en que las cosas se pueden cambiar sin alterar su esencia. El estado mexicano tiene el poder de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

La propiedad privada se compone de tres elementos o modalidades:

- a) **Uso.** Derecho a utilizar. Es la utilización que le damos, derecho que nos permite utilizar nuestra propiedad dentro de lo permitido por la ley.
- b) **Disfrute.** Se refiere a la obtención de lo que produzca esa propiedad, es el derecho de los propietarios a apropiarse de los frutos (lo que produce) el inmueble o la propiedad, estos pueden ser:

Naturales: Que se dan por si mismos sin la intervención del ser humano.

Industriales: Aquellos donde la mano del hombre esté de por medio.

Civiles: Todo lo que provenga de un contrato o acuerdo, como la renta de un inmueble.

Financieros: Lo que permite obtener dinero líquido por medio de un contrato, como una hipoteca.

- c) **Disposición (enajenación).** Que tiene un propietario. Derecho que tiene a transmitir la propiedad, se hace uso de este solo una vez y se termina este derecho así como los demás (uso y disfrute). El uso y disfrute conforman el usufructo, la disposición también es llamada nuda propiedad, o “desnuda propiedad” (derecho de disposición).

Las modalidades pueden tener variaciones dependiendo de la época, del tiempo y lugar. Por lo tanto una modalidad se puede definir también como el aumento o disminución de un derecho que depende del interés público, del espacio y tiempo. El interés público es el que se ve reflejado en una ley con el aumento o disminución de estos derechos: uso, disfrute y disposición.

Por lo tanto la propiedad privada en la actualidad estará sujeta a modalidades que dicte el interés público y las regulaciones en beneficio social esto mediante el poder legislativo, ya que las regulaciones en materia urbana se harán mediante el poder ejecutivo.

IV. EL CONDOMINIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO Y SU MARCO JURÍDICO

A principios del siglo XX, en los años 30 como se mencionó anteriormente, se construyen edificios de departamentos en la Ciudad de México, sin embargo es hasta la década de los cincuenta que se cuenta con condominios constituidos legalmente mediante un régimen condominal. Es el 30 de Noviembre de 1954 cuando se reforma el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, constituyendo la primera regulación sobre el condominio de inmuebles y se acepta la teoría dualista del francés Charles Julliot, en donde *sostiene que en el condominio hay una nueva forma de la propiedad que consiste en la concurrencia simultánea de dos derechos reales, uno, principal de propiedad individual y exclusiva sobre una unidad habitacional o de otro uso y otro, accesorio e inseparable del primero, representado por un indiviso sobre los elementos comunes del inmueble.*⁹

El 2 de Diciembre de 1954, como una ley reglamentaria del artículo 951 del Código Civil se publicó la primera ley de condominio: “Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales”, entró en vigor el 15 de Diciembre de 1954. Esta ley estuvo vigente por más de dieciocho años, desde el 15 de Diciembre de 1954 hasta el 31 de Diciembre de 1972.

La segunda Ley de condominio fue aprobada ya como una Ley ordinaria independiente: “Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales”, se publicó el 28 de Diciembre de 1972 y entró en vigor el 1 de Enero de 1973.

El 23 de Diciembre de 1974, se cambió la denominación de la ley por la de “Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal”. Esta ley se mantuvo vigente durante 26 años, del primero de Enero de 1973 al 31 de Diciembre de 1998.

La tercera Ley de Condominio se denominó: “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”, se publicó el 31 de Diciembre de 1998 y entró en vigor el 1 de Enero de 1999. Esta Ley tuvo una reforma y el 10 de Febrero de 2000, se publicó en la Gaceta de Gobierno del Distrito Federal el decreto por el que la Asamblea Legislativa del Distrito Federal reformó la ley, entraron en vigor dichas reformas el 11 de Febrero de 2000. El artículo 951 del Código Civil para el Distrito

⁹ Francisco Xavier Arredondo Galván, El nuevo régimen jurídico del condominio, Revista de Derecho Notarial Mexicano, num. 117, tomo I, México, 2002, p. 97, <http://biblio.juridicas.unam.mx>

Federal fue también reformado el 25 de Mayo de 2000 para adaptarlo a la nueva denominación de la ley, sin sufrir en lo demás, ninguna modificación.

La última ley de condominio vigente para la Ciudad de México es la que entró en vigor el 27 de Enero de 2011, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal: “Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal”, la última reforma entró en vigor el 13 de Enero de 2015, también publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Se ha mencionado anteriormente sobre el derecho de propiedad, su desarrollo histórico en México, y cómo ha evolucionado, también sobre el surgimiento de la vivienda colectiva, y por ende la copropiedad, hasta su evolución a condominio, desde su construcción y una incipiente cultura condominal, hasta su regulación legal con el surgimiento de leyes al respecto, es mediante la última Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, que abordaremos el estudio del condominio y de su constitución como régimen en La Ciudad de México.

La Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, se divide en ocho títulos y estos a su vez en uno o más capítulos y en artículos, se mencionarán de manera general a continuación:

TÍTULO PRIMERO

DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Este capítulo está compuesto por los artículos 1 y 2.

CAPÍTULO II

DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Este capítulo está compuesto por los artículos del 3 al 13.

TÍTULO SEGUNDO

DEL CONDÓMINO, DE SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA Y DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN

CAPÍTULO I

DEL CONDÓMINO Y SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA

Capítulo conformado por los artículos del 14 al 22.

CAPÍTULO II

DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN

Este capítulo está conformado por los artículos del 23 al 28.

TÍTULO TERCERO

DE LAS ASAMBLEAS Y TIPOS DE ORGANIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO I

DE LAS FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL

Capítulo conformado por los artículos del 29 al 36.

CAPITULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN, DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES Y COMITÉ DE VIGILANCIA

Este capítulo está compuesto por los artículos del 37 al 46.

CAPÍTULO III

DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Este capítulo está conformado por los artículos del 47 al 51.

TÍTULO CUARTO

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL

CAPITULO I

DEL REGLAMENTO INTERNO

Capítulo conformado por los artículos del 52 al 54.

CAPÍTULO II

DE LAS CUOTAS Y OBLIGACIONES COMUNES

Este capítulo está compuesto por los artículo del 55 al 61.

CAPÍTULO III

DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO

Este capítulo está compuesto por el artículo 62

CAPÍTULO IV**DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL**

Este capítulo está conformado por los artículos del 63 al 73.

TÍTULO QUINTO**DE LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR****CAPÍTULO ÚNICO**

Este capítulo es desarrollado por los artículos del 74 al 78.

TÍTULO SEXTO**DE LA CULTURA CONDOMINAL****CAPÍTULO ÚNICO**

Este capítulo cuenta con los artículos que van del 79 al 82.

TÍTULO SÉPTIMO**DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO****CAPÍTULO ÚNICO**

Este capítulo cuenta con los artículos que van del 83 al 85.

TÍTULO OCTAVO**DE LAS SANCIONES****CAPÍTULO ÚNICO**

Este capítulo cuenta con los artículos del 86 al 89.

Como se puede observar en el listado anterior, la ley está compuesta por ocho títulos, los dos primeros son los referentes a la constitución del régimen de condominio, sobre los cuales se profundizará en este estudio más adelante.

En el artículo 1: *“Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.*

Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas”.

Es importante señalar que la ley en su artículo 1, establece que sólo mediante esta se pueden llevar a cabo todos los temas relacionados al condominio, desde su constitución hasta su extinción. Así como la regulación de la relación de condóminos y la importancia de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

En el artículo 2 la ley nos brinda una serie de términos relacionados al condominio, unos de los términos para entender de inicio el régimen de condominio son:

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.*

Ambas definiciones son muy generales, sin embargo más adelante se profundizará sobre estos términos y otros relacionados al condominio.

Para proseguir es conveniente establecer o aproximarnos a una definición más específica de condominio, por lo tanto se puede decir que es una, *Modalidad de la propiedad en la cual un grupo de departamentos, viviendas, casas o locales, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, son susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y pertenecen a distintos propietarios, quienes tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva, además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.*¹⁰

La ley establece cómo se constituirá un régimen en condominio en su 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*

¹⁰ Marcelo Salles Bergés y Chapital, Condominios, Real Estate Education Company, Chicago, 2000, p. 24

modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría.”

En el artículo 4 la ley dice: *“Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate”.*

En este artículo se manifiestan los demás documentos a los cuales compete la regulación legal del condominio, como el Código Civil para el Distrito Federal.

Respecto a la clasificación de los condominios, el artículo 5 de la ley expresa lo siguiente: *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 condominio 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 más usos de los señalados en los incisos anteriores.*

La clasificación que establece la ley, puede mezclarse entre estructura y usos, siendo los más comunes el de vivienda con comercio, desde edificios de departamentos con local comercial hasta grandes edificios de departamentos con centros comerciales y oficinas. Es cada vez más común ver esta mezcla de usos en la tendencia constructiva y de aprovechamiento espacial en la ciudad.

El artículo 6 dice: *“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; y

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.”

El artículo 7 dice: *“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.”*

En este artículo se reconoce el derecho pleno de propiedad al propietario de una unidad privativa, y establece que puede disponer de su propiedad con libertad dentro de los límites legales, así mismo establece que el derecho de copropiedad de las áreas comunes no puede ser enajenable, gravable o embargable.

Es importante mencionar que existen diferentes etapas en la construcción y constitución de un condominio, la primera comprende el aspecto físico de su construcción y la segunda es respecto al acto jurídico de su constitución, existen dos posibilidades de constitución de un régimen en condominio, la constitución del condominio proyectado y edificado para ese fin y la constitución de condominio de un inmueble edificado en un inicio como propiedad individual o copropiedad.

Para poder construir un condominio el proyecto debe ser sometido a las autoridades competentes, este debe cumplir con los ordenamientos vigentes en materia de licencias y autorización de obra,

edificaciones, planificación y desarrollo urbano, prestación de servicios públicos, especificaciones técnicas y calidad de materiales, así como poder garantizar a juico de estas la ejecución de la construcción y sus posibles vicios.

La constitución, modificación, organización, funcionamientos, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio están previstos en la ley de condominio.

Es en el artículo 8 de la ley donde se menciona que un condominio se puede constituir en edificaciones por construir o en inmuebles existentes, donde establece: *“El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles contruidos 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 trasmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aunque dicha transmisión no se haya formalizado.”

Este artículo, en específico es el que da la pauta para poder realizar el cambio de propiedad individual o copropiedad a régimen en condominio, objeto de este estudio donde más adelante se expondrá un caso.

Los requerimientos documentales para constituir el régimen de condominio se mencionan en el artículo 9: *“Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:*

- I. Que se tuvo a la vista y se agrega copia al apéndice de la escritura, la manifestación de Construcción tipo B o C y/o Licencia de construcción especial en su caso; o a falta de éstas la constancia de regularización de construcción;*
 - II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;*
 - III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;*
 - IV. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;*
 - V. El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;*
 - VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentarán dichas asignaciones;*
 - VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;*
 - VIII. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;*
 - IX. El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables;*
- Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.”*

Este artículo nos enlista los requerimientos que quedarán asentados en escritura pública constitutiva del condominio, los diferentes puntos a desarrollar en el documento que conformará el régimen de propiedad en condominio.

El artículo 10 establece: *“La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.”*

Este artículo expresa que la escritura constitutiva y demás documentos como contratos de traslación de dominio, deberán inscribirse al Registro Público de la Propiedad para que produzca efectos legales ante terceros.

El artículo 11 establece: *“Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, éste deberá ser notificado a la Procuraduría.”*

El artículo 12 expresa: *“En toda escritura de adquisición de una unidad de propiedad privativa, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la Escritura Constitutiva y Reglamento Interno, asimismo que tiene conocimiento pleno de lo señalado en el artículo 28 de esta Ley.”*

Para finalizar el Título Primero de la ley el artículo 13 establece: *“Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio para que sean validas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.”*

Este último artículo del Título Primero de la Ley es también de suma importancia ya que establece la extinción del régimen de propiedad en condominio, la cual debe también asentarse en escritura pública y registrarse ante el Registro Público de la Propiedad.

El Título Primero de la ley, compuesto por dos capítulos y trece artículos nos explica de manera muy general todo lo relativo a la constitución legal del régimen de propiedad en condominio, tanto de

inmuebles por construirse (en proyecto) como de inmuebles existentes, para cambiar de copropiedad a propiedad en condominio. Todo proceso de constitución de régimen debe sujetarse a lo dictaminado por esta ley y en específico a lo establecido en el Título Primero.

Respecto al cambio de copropiedad a propiedad en condominio también debe realizarse ante notario público y para el trámite se necesitará todo lo requerido mencionado por el artículo 9 y las siguientes consideraciones:

- Acreditar mediante escritura pública la legítima propiedad del inmueble.
- Demostrar, mediante los planos autorizados, la licencia de construcción y el aviso de terminación de obra, que el inmueble se construyó, acatando las disposiciones legales vigentes en ese momento, y la no modificación posterior de la construcción originalmente autorizada.
- Agregar una constancia de zonificación para demostrar el cumplimiento de las disposiciones relativas al uso de suelo.
- Presentar una memoria descriptiva de áreas privativas y de áreas comunes, tabla de indivisos correspondientes y comprobantes del cumplimiento de las obligaciones fiscales del inmueble.

Ante estos últimos requerimientos legales, es importante mencionar que muchos de los inmuebles en los que sus propietarios desean hacer el cambio a régimen de propiedad en condominio, no cuentan con licencias de construcción por ser viviendas de autoproducción, así como en algunos casos no podrán tampoco presentar la constancia de zonificación ya que en la mayoría de las ocasiones se construye sobrepasando el límite de niveles permitidos o el de superficie de contacto permitida, y en el peor de los casos aparte de lo mencionado, algunas construcciones presentan obsolescencias como espacios sin ventilación e iluminación natural.

Ante la situación mencionada se pueden llevar a cabo la regularización de la construcción, y la corrección de obsolescencias, siempre y cuando se puedan corregir sin tener que modificar radicalmente el inmueble, lo cual ya no representaría un beneficio el cambio de régimen. Más adelante se mencionará lo necesario para la regularización de la construcción en el caso a estudiar.

V.- DETERMINACIÓN DE VALORES E INDIVISOS EN CONDOMINIOS

Se han mencionado anteriormente, datos históricos de la vivienda en copropiedad, de la propiedad en México, qué es un condominio y su evolución jurídica, su constitución, tipos de condominios según estructura entre otros puntos importantes para entender esta modalidad de propiedad, la ley en su artículo 9, establece la conformación de la escritura constitutiva del condominio y entre los requerimientos está: el valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble. Por lo tanto se explicarán más adelante algunas formas de calcular el indiviso para condominios verticales, horizontales y mixtos, según su estructura como lo expresa la ley en su artículo 5.

Podemos leer en la ley que se hace referencia constantemente al indiviso y se nombra como un porcentaje, cada unidad privativa está representada por un porcentaje; este representa la parte proporcional del derecho de uso y obligaciones que tiene un condómino sobre las áreas y bienes de uso y propiedad común.

La determinación del indiviso se realiza en la práctica basándose en superficies privativas, en superficie de terreno privativo si el condominio es horizontal, y en superficie construida privativa si el condominio es vertical. En la actualidad valuadores profesionales han propuesto que el indiviso sea obtenido con base en el valor comercial de las unidades privativas, con lo cual se requiere un avalúo comercial de cada unidad privativa del condominio. El valor que sea estimado en estos avalúos tendrá que reflejar tal y como lo plantea la metodología valuatoria, méritos y deméritos del inmueble valuado con respecto a comparables similares; estos “premios” y “castigos” se referirán a aspectos como: ubicación de la vivienda en el condominio, si es horizontal se referirá a la proximidad a la calle y si es vertical se referirá al nivel en que se encuentre el departamento, si cuenta con elevador, número de estacionamientos, si son cubiertos o descubiertos, si las viviendas cuentan con vista a la calle o con vista al interior del conjunto, aspectos de proyecto arquitectónico como número de recámaras y baños, así como si cuenta o no con estudio, cuartos de servicio y lavado, *roof garden*, entre otros aspectos similares a los mencionados. El valor nominal e indivisos serán estimados y finalmente determinados en el régimen de condominio con base en el valor comercial.

Es también relevante adentrarnos al tema del avalúo, ya que en esta propuesta de régimen en condominio se vuelve parte del mismo. Existen diferentes términos de avalúo, debido al propósito de esta investigación se expondrá lo que determina el Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, el cual define el avalúo comercial como: “*el dictamen técnico practicado*

por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite estimar el valor comercial de un bien inmueble, con base en su uso, características físicas, además de las características urbanas de la zona donde se ubica, así como en la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, y que contenido en un documento o archivo electrónico que reúna los requisitos mínimos de forma y contenido establecidos en el presente Manual, sirve como base para determinar alguna de las contribuciones establecidas en el Código”.

El mismo manual determina paso a paso los alcances y contenidos de los avalúos comerciales, así como la metodología mediante los tres enfoques que componen el avalúo comercial.

El método físico o directo establece el valor del inmueble a través de la estimación por separado del costo del terreno, mediante la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado inmobiliario de terrenos, en la misma zona y/o zonas similares; así como el costo neto de reposición de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

Cuando se trate de inmuebles sujetos a régimen de condominio, se deberá calcular el costo indiviso del terreno; los costos de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias privativas y comunes, estas últimas aplicando el indiviso correspondiente¹¹.

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 similares¹².

Es mediante este enfoque que se pretende concluir los avalúos comerciales de las diferentes unidades privativas que conforman el condominio, existe suficiente información de mercado de casas y departamentos en condominio en la zona.

El método de Capitalización de Rentas establece el valor del inmueble mediante la renta de mercado (cuando el inmueble no se encuentre rentado o cuando las rentas reales sean inferiores o superiores al mercado de arrendamiento), para establecer dichas rentas de mercado se deberá efectuar una investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado de arrendamiento de inmuebles semejantes al que se valúa en la misma zona y/o zonas similares aplicando las deducciones que genera el negocio de arrendamiento para el inmueble en estudio, así como tasas de capitalización acordes al mismo (deducciones y tasas debidamente fundamentadas).

¹¹ Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, Secretaría de finanzas, México 2013 p. 50

¹² Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, Secretaría de finanzas, México 2013 p. 80

El método de capitalización de rentas tiene como premisa fundamental una de las definiciones más evidentes del valor:

El valor de una propiedad, es el valor presente de los posibles beneficios esperados a futuro. Considerando que todos los inmuebles son capaces de generar un ingreso, se entiende como el valor presente del ingreso neto que producirá durante su restante vida económica productiva.¹³

A pesar de formar parte de la metodología de valuación, este enfoque es con el que menos se concluyen avalúos, existen diferentes puntos de vista de valuadores profesionales sobre este, sin embargo la autoridad lo establece como válido para concluir un avalúo.

Debido a lo expuesto, se puede decir que existen dos metodologías actualmente aceptadas para el cálculo de indivisos en condominios:

a) En función de las áreas privativas.

El indiviso es igual al cociente del área privativa de la unidad (u), entre el total de la suma de las áreas privativas por cien.

$$\text{Indiviso} = \frac{\text{área privativa de (u)}}{\sum \text{áreas privativas}} * 100$$

b) En función de los valores de las áreas privativas.

Si el cálculo es en función de los valores de las áreas privativas, se toma en cuenta que las superficies o áreas tienen un valor diferente en función de su uso, ubicación, forma, dimensiones, vistas, entre otros aspectos mencionados y se interpreta conforme a la siguiente expresión:

$$\text{Indiviso} = \frac{\text{Valor de la unidad privativa (u)}}{\sum \text{Valores de unidades privativas}} * 100$$

¹³ Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, Secretaría de finanzas, México 2013 p. 67

En la actualidad en la Ciudad de México no existe un criterio específico establecido por la ley de condominio, reglamento, circular o cualquier otro documento oficial para el cálculo de indivisos, por lo que ambos criterios son aceptados, sin embargo la práctica ha hecho evaluar la posibilidad de establecer el criterio del indiviso con base en el valor comercial de las áreas privativas, considerando lo siguiente:

- a) El valor de cada unidad privativa debe corresponder a la demanda del mercado, se obtendrá mediante un avalúo comercial, concluyendo preferentemente con enfoque de mercado.
- b) El indiviso, será el equivalente al valor de la unidad privativa respecto al valor total del inmueble, el cual será la sumatoria del valor de mercado de cada unidad privativa.

En la sección de anexos, se pueden revisar los avalúos realizados con el fin de obtener el valor e indiviso para la propuesta de régimen en condominio, tanto para las unidades privativas habitacionales como para la unidad comercial se realizarán avalúos y se concluirá mediante el enfoque de mercado.

VI. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO Y APLICACIÓN CASUÍSTICA

Demanda del cambio de copropiedad a propiedad en condominio

Como se ha mencionado anteriormente, aspectos como el crecimiento poblacional, la falta de suelo para construcción de vivienda en zonas céntricas de la ciudad, así como la falta de recursos de muchas personas que necesitan vivienda, los lleva a la construcción de las mismas en un mismo predio. Desde la perspectiva urbana y del desarrollo inmobiliario formal, la Ciudad de México está en un proceso de regeneración urbana para rescatar y aprovechar zonas que presentan un deterioro urbano e incluso social, pero que ya cuentan con una infraestructura, equipamiento y servicios, por lo que su rescate es menos costoso que crear nuevos espacios lejos del centro de la ciudad, a la vez muchos propietarios se están enfocando a iniciar un nuevo ciclo de vida útil a sus inmuebles.

Para el caso de cambio copropiedad a propiedad en condominio, objeto de estudio del presente trabajo, se entiende como un proceso de regeneración urbana o en el reciclaje de inmuebles, ya que permite que una edificación que en el momento de su construcción se sujetó al régimen de propiedad individual o al de copropiedad, cambie al régimen de propiedad en condominio, siempre que se logre una “división”, permitiendo su posible comercialización y la seguridad jurídica para el adquirente.

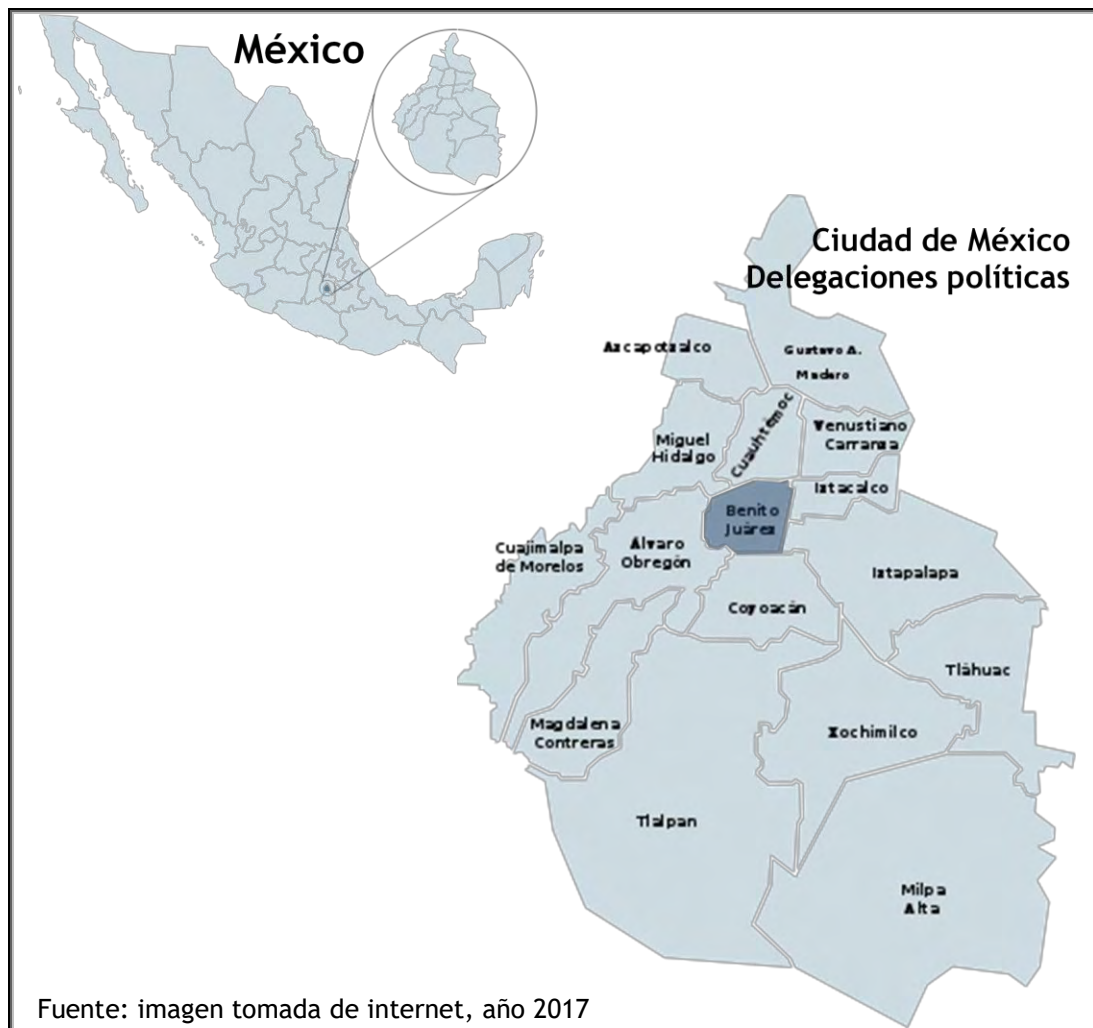
A pesar de que presenta beneficios el reciclaje urbano y la densificación, presenta desventajas como la saturación de servicios de agua, viales y de transporte, entre otros, que las autoridades han tratado de frenar con normatividad referente al uso de suelo, limitando número de niveles y viviendas permitidas por predio en las delegaciones de la ciudad.

No obstante lo anterior, los programas de regeneración urbana, de reciclaje de inmuebles y en este estudio de construcción de viviendas en copropiedad, requieren de la aceptación y el apoyo de la comunidad y las autoridades, los cuales se lograrán estableciendo un marco administrativo, legal y fiscal flexible que permita el cambio de régimen a condominio.

Descripción y análisis de la zona de estudio

Delegación Benito Juárez

Se localiza en la zona central de la Ciudad de México, con una superficie de 26.63 km², colinda con las siguientes delegaciones, al norte Con Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc teniendo como límite el viaducto Miguel Alemán, al oriente con Iztacalco e Iztapalapa limitando con la Av. Presidente Plutarco Elías Calles, al sur con Coyoacán, limitando con Av. Río Churubusco y al poniente con Álvaro Obregón, limitando con Blvd. Adolfo Ruíz Cortines (periférico).



La delegación Benito Juárez, está conformada por 56 colonias, su ubicación la ha vuelto un punto de conexión con otras delegaciones, así como una excelente zona de desarrollo económico, al concentrar zonas de trabajo y servicios, vía de comunicación y transporte, donde se estima diariamente una población flotante de 2 millones de visitantes.

Respecto a demografía, la delegación cuenta con una población de 385,439 habitantes (INEGI 2011), representando el 4.35% de la población de la Ciudad de México (8,851,080), la densidad poblacional es de 14,435 habitantes por kilómetro cuadrado, con un promedio de 2.7 ocupantes por vivienda.

En cuanto a la dinámica inmobiliaria habitacional, la delegación ha tenido un gran auge en construcción de vivienda en condominio desde el año 2001, cuando entró en vigor el *Bando Número Dos*, en el cual se restringía el crecimiento en delegaciones periféricas y se alentaba el crecimiento en delegaciones centrales, fue en Benito Juárez donde comenzó una vertiginosa construcción de vivienda en condominio, enfocada a clase media alta y alta, la cual continúa en muchas colonias de la demarcación.

La colonia Zacahuitzco, ha presentado la dinámica anteriormente mencionada, con construcción de condominios enfocados a un mercado de nivel medio y alto, a pesar de encontrarse en los límites de la delegación, la colonia está rodeada de avenidas con buena afluencia vehicular y con transporte público, como la línea 2 del transporte colectivo metro. Entre las vías de comunicación más importantes se encuentran: Al norte con Av. Morelos Eje 6 Sur, al poniente con av. Presidente Plutarco Elías Calles, al sur con Av. Municipio Libre y al poniente con Calzada de Tlalpan.

Vías de comunicación importantes en la zona de estudio



Fuente: google/maps.com 2017

La colonia Zacahuitzco cuenta con diferentes vías de comunicación de fácil acceso, transporte y servicios, esta y otras colonias aledañas, como Del Carmen, Portales y Albert, han quedado inmersas en la mancha urbana y dentro de la totalidad de la zona conurbada del valle de México, son colonias con tendencias a incrementar su valor de suelo por las características ya mencionadas, entre las más importantes, su ubicación, y por la plusvalía generada por mejoramiento urbano y la dinámica que este conlleva de deseabilidad por la zona.

La colonia cuenta con una traza regular, con calles secundarias de 10 a 12 mts de ancho, pavimentadas de concreto asfáltico y banquetas de concreto. El entorno preponderante es de casa habitación unifamiliar y vivienda plurifamiliar de 2 hasta 5 niveles.

Vista general de la zona de estudio



Fuente: google/maps.com 2017

Fotos del entorno

Vistas de calles aledañas



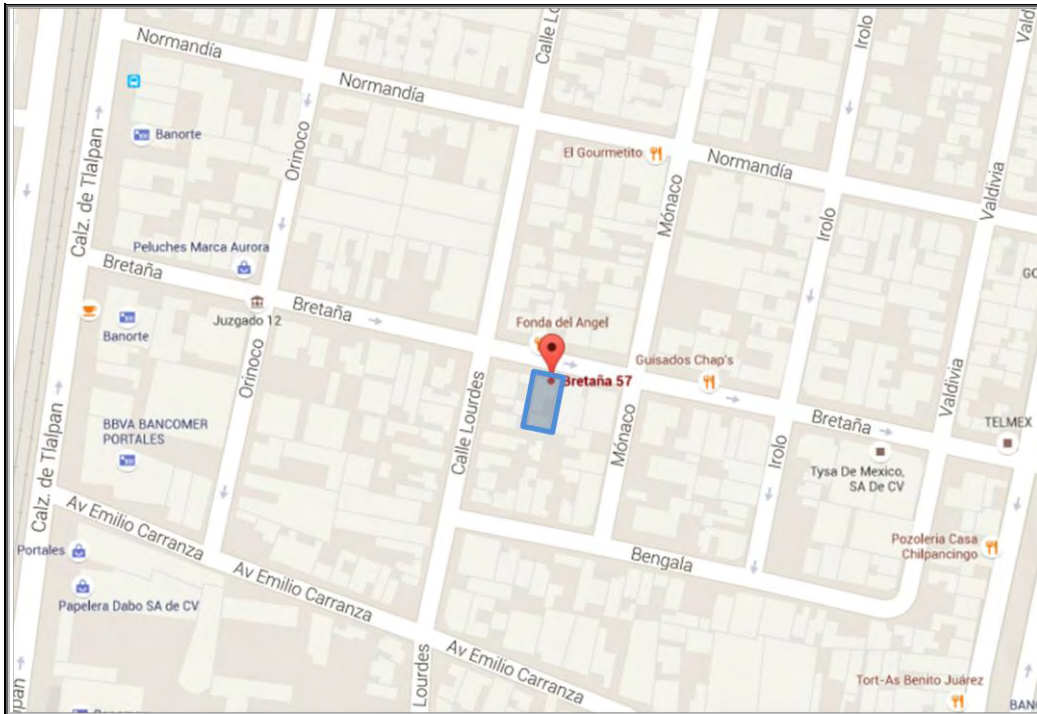
Calle Bretaña esquina con calle Lourdes

Análisis de la demanda

El caso a desarrollar es un inmueble ubicado en la calle Bretaña No. 57, colonia Zacahuitzco, delegación Benito Juárez en la Ciudad de México, terreno de 300.00 m², con un edificio desarrollado en cuatro niveles, con tres departamentos, un local comercial en planta baja y una casa habitación desarrollada en dos niveles, anteriormente sólo existía la casa habitación, anexando en los últimos seis años el edificio de departamentos y local comercial. El resultado de la intervención fue acertada en lo arquitectónico y legal ya que se hizo mediante el programa de “Mejoramiento de Vivienda” del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, el cual promueve la remodelación de vivienda existente o la construcción de vivienda nueva a quienes cuenten con escrituras de la propiedad a intervenir.

El propietario del inmueble lo adquirió y edificó una casa habitación en el año de 1997, posteriormente en el año 2010, permite a sus dos hijos construir un edificio con tres departamentos y un local comercial, actualmente el propietario desea poder hacer el cambio a régimen en condominio, para que tanto este como sus hijos sean propietarios de sus unidades privativas.

Localización del inmueble



Fuente: google/maps 2017

El inmueble objeto de este estudio se localiza al suroeste de la calle Breña, es un terreno regular, plano, con una superficie de 300.00 m², conformado por dos cuerpos constructivos, en el cuerpo 1, ubicado al fondo del terreno, se desarrolla una casa habitación de 2 niveles, en el cuerpo 2, con frente a la calle, se desarrolla edificio de planta baja y tres niveles, en planta baja se localiza un local comercial, en cada nivel se desarrolla un departamento, cuenta con 4 estacionamientos, 2 cubiertos y 2 descubiertos, cada vivienda cuenta con un estacionamiento.

La calle Breña es de un sentido, va de calzada de Tlalpan a Av. Plutarco Elías Calles, presenta varios condominios verticales desarrollados en 5 niveles, tanto desarrollos nuevos como preexistentes, en calles aledañas y colonias contiguas existen numerosos desarrollos de condominios verticales.

Vistas de la calle Bretaña



Vistas al noreste y sureste



Vistas al sureste

Fachada del inmueble



Interior del inmueble



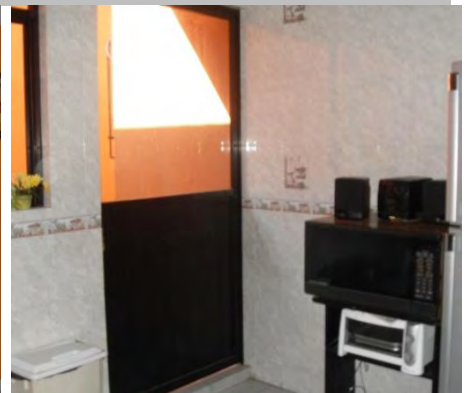
CASA 1



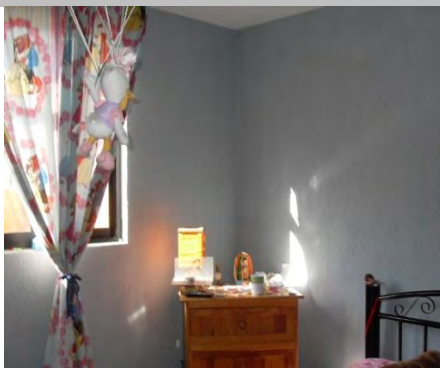
Sala



Comedor



Cocina



Recámara



Recámara



Baño

DEPARTAMENTO TIPO (2, 3 y 4)



Sala



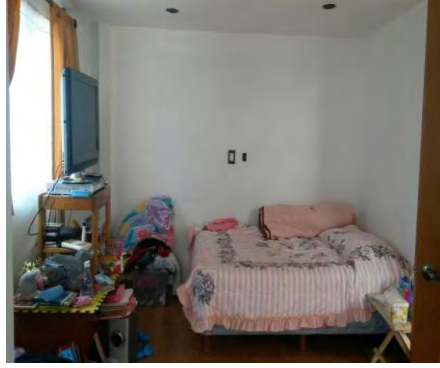
Comedor



Cocina



Recámara



Recámara



Baño

LOCAL COMERCIAL "A"



Local



Baño

Análisis de zonificación y uso del suelo en la zona de estudio

Según el programa vigente de desarrollo urbano para la delegación Benito Juárez, el uso de suelo permitido para la colonia donde se localiza el inmueble es H 4/20 Z, habitacional con posibilidad de construir hasta 4 niveles, con un 20% de área libre, literal “Z”, que indica restricciones específicas según lo indique el programa de desarrollo.



Se observa en el plan de desarrollo que en gran parte de la delegación el uso de suelo es habitacional de 3 a 4 niveles, excepto en corredores como Av. Insurgentes donde se permiten hasta de 10 o más niveles; respecto a la relación de superficie de desplante es del 80% y superficie libre el 20% del terreno, en toda la delegación. Las literales indican el número de viviendas que se pueden construir, dependiendo de la dotación de servicios con que cuente cada área de la ciudad, según las normas generales de ordenación de la ley de desarrollo urbano; la literal “Z” indica que el número de viviendas factibles resultará de dividir la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, donde la superficie no podrá ser menor según el reglamento de construcciones para el Distrito Federal, sus normas técnicas complementarias y el programa delegacional, el cual estipula que no se permitirá la construcción de

vivienda menor a 60 m² de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamientos e indivisos.

Para el cálculo de coeficiente de ocupación del suelo (COS) y el coeficiente de utilización de suelo (CUS), donde el primero responde la superficie de desplante y el segundo a la superficie máxima de construcción se tienen las siguientes superficies:

Superficie de terreno: 300.00 m²

Superficie en planta baja: 184.82 m²

Superficie total de construcción: 646.78 m²

Para el COS, el área del desplante debe ser el 80% de la superficie del terreno:

$300.00 \text{ m}^2 * 0.80 = 240.00 \text{ m}^2$, se tienen 184.82 de desplante, por lo tanto cumple con la norma.

Para el CUS, el área de desplante 80% por el número de niveles permitidos, lo que dará la superficie máxima de construcción permitida:

$240.00 \text{ m}^2 * 4 = 960.00 \text{ m}^2$, se tienen 646.78 m² construidos por lo tanto cumple con la norma.

Superficie construida de áreas privativas:

Casa 1: 184.26 m²

Departamento 2: 90.00 m²

Departamento 3: 92.00 m²

Departamento 4: 92.00 m²

Local comercial "A": 38.25 m²

Se puede observar en la relación de áreas que las unidades privativas cuentan con una superficie mayor a la mínima establecida por el programa de desarrollo urbano de la delegación Benito Juárez.¹⁴

¹⁴ Revisar planos en sección de Anexos

Régimen de propiedad en condominio Bretaña 57

El régimen se desarrollará en una memoria técnica, estará estructurado conforme a la ley, como lo establece en los artículos 8 y 9, se proponen los siguientes contenidos para la memoria:

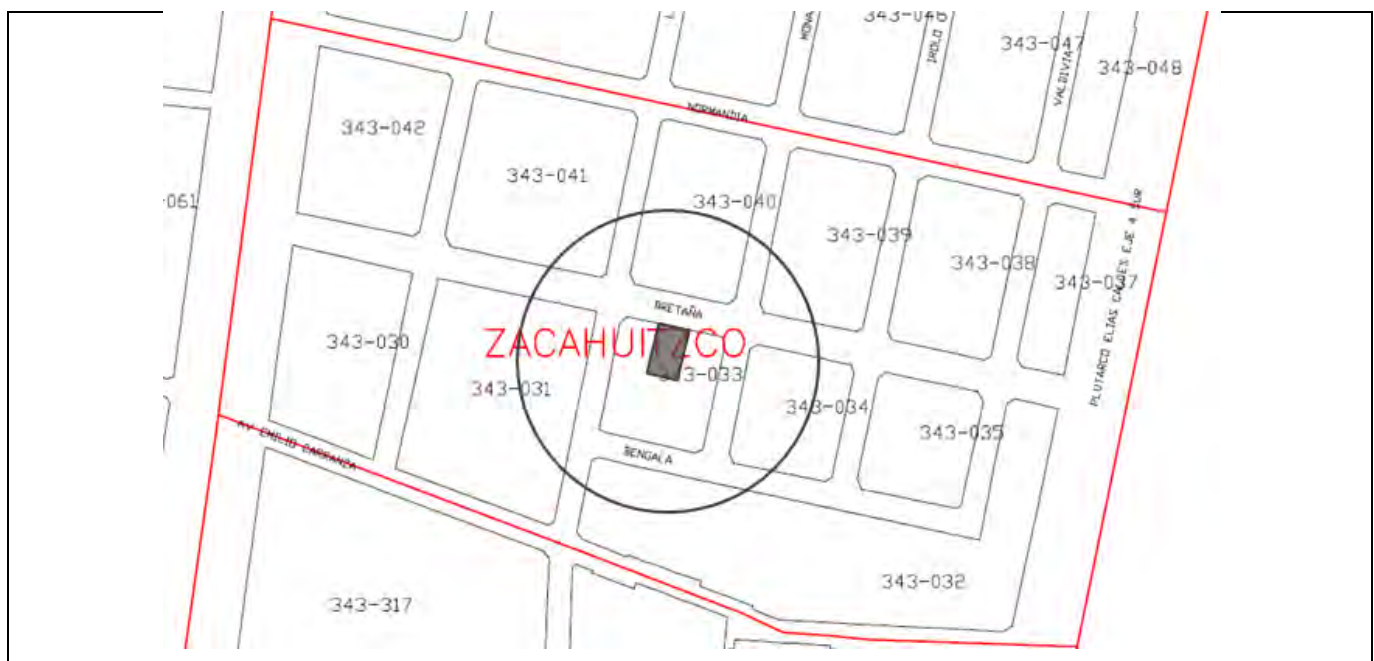
1. Aspectos generales.
2. Características particulares.
3. Descripción general del condominio.
4. Superficies.
5. Descripción general de las áreas comunes.
6. Descripción general de las áreas privativas.
7. Descripción general de los elementos de la construcción.
8. Tabla de valores e indivisos.
9. Reglamento de condominio.
10. Planos arquitectónicos.

1. Aspectos generales

1.1 Información general del inmueble

Condominio habitacional de proyección:					Mixto	
Ubicación:						
Calle:	Bretaña					
Número int.:	Mz. "G"	Lt. 2	Número:	57		
Colonia:	Zacahuitzco					
Código postal	03550					
Delegación:	Benito Juárez	T.G.D.F. No.			03	
Ciudad:	Ciudad de México	INEGI No.			09	
Nombre del propietario:		H.R.V. y copropietario				
No. de cuenta predial:	Delegación	Región	Manzana	Lote	Localidad	D.V.
	03	343	033	10	000	3
No. de cuenta de agua:	22-37-967-560-01-000-2					
Área/c. de valor:	A030053					
Superficie de terreno:	300.00 m ²					

1.2 Croquis de ubicación



1.3 Entorno del inmueble

Clasificación de zona:	De segundo orden		
Proximidad urbana:	Céntrica		
Clase de los inmuebles:	Media		
No. de niveles:	Dos a cinco	Uso de las construcciones:	Mixto
Índice de saturación en la zona:	100%		
Densidad de población:	Densa		
Nivel socioeconómico:	Medio y medio alto		
Vías de acceso importantes:			
Vías primarias:	Eje 6 Sur Morelos	Orientación:	Al noreste
	Av. Plutarco E. Calles	Orientación:	Al sureste
	Eje 7 Sur Mpo. Libre	Orientación:	Al suroeste
	Calzada de Tlalpan	Orientación:	Al noroeste
Vías secundarias:	Emilio Carranza	Orientación:	Al suroeste

2. Características particulares

2.1 Antecedentes del terreno

El condominio se desplanta en un lote intermedio, topográficamente plano a nivel de banquetta, de configuración regular, ubicado en calle Bretaña Número 57 Mz. "G" Lote 2, Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez, México Distrito Federal, el lote de terreno tiene una superficie total de 300.00 m². Fuente: Escritura pública Número 36162, Volumen 602, de fecha 08 de Abril de 1994, pasada ante la fe del Lic. Enrique Almanza Pedraza, Notario Público Número 198 del Distrito Federal.

a) Medidas y colindancias

Al Norte:	en	diez metros	con	la calle Bretaña;
Al Sur:	en	diez metros	con	fracción del lote cuatro;
Al Oriente:	en	treinta metros	con	el lote trece; y
Al Poniente:	en	treinta metros	con	los lotes uno y tres.

b) Tramo de calles y orientación

Inmueble con frente al Noreste con calle Bretaña

Transversal:	Bretaña	Orientación:	Al noreste
Transversal:	Bengala	Orientación:	Al suroeste
Limítrofe:	Lourdes	Orientación:	Al noroeste
Limítrofe:	Mónaco	Orientación:	Al sureste

c) Zonificación urbana

	Uso	Niveles	% área libre	Densidad	Habitacional
Uso de suelo:	H	4	20	Z	P. delegac
	H / 4 / 20 / Z				
Coeficiente de ocupación del suelo (COS):			Coeficiente de uso de suelo (Cus):		
240.00 m ²	0.80%		960.00 m ²	3.2	
	(% de desplante de constr. en P.B.)			(veces la superficie del terreno)	

Carta urbana delegacional (Según programa delegacional de desarrollo urbano vigente)



3. Descripción general del condominio

3.1 Características del inmueble

Unidades rentables:	5	Estado de conservación:	Normal
No. de viviendas:	4	Tipo de proyecto:	Funcional
Locales comerciales	1		

3.2 Características del condominio

El condominio es de tipo mixto de uso habitacional y comercial, está integrado por dos cuerpos constructivos, con acceso común desde la calle Bretaña, con conduce a cada unidad privativa (casa, departamentos y local comercial), el condominio contempla áreas de uso común. El cuerpo constructivo 1 está desarrollado en tres niveles (planta baja, planta de primer nivel, planta de segundo nivel y planta de azotea), corresponde a la Casa 1; el cuerpo constructivo 2 está desarrollado en 5 niveles (planta baja, planta de primer nivel, planta de segundo nivel, planta de tercer nivel, planta de cuarto nivel y planta de azotea), corresponde a los departamentos 2, 3 y 4 y al local comercial "A".

3.3 Unidades privativas

De acuerdo a las características y al proyecto arquitectónico existente, el condominio está conformado por 5 unidades rentables que se citan a continuación:

Casa	1	Está desarrollado en 3 plantas arquitectónicas: Planta Baja Nivel +0.25 metros, Planta Primer Nivel +2.87 metros, Planta Segundo Nivel +5.51 metros y Planta de Azotea +7.96 metros.
Departamento	2	Está desarrollado en 1 planta arquitectónica: Planta Primer Nivel +3.28 metros.
Departamento	3	Está desarrollado en 1 planta arquitectónica: Planta Segundo Nivel +5.81 metros.
Departamento	4	Está desarrollado en 1 planta arquitectónica: Planta Tercer Nivel +8.47 metros.
Local comercial	"A"	Está desarrollado en 1 planta arquitectónica: Planta Baja Nivel +0.10 metros.

La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad privativa, sus medidas y colindancias, se especificarán en el punto 7.

3.4 Uso

Por su uso, se considera de tipo habitacional con comercio, ya que las unidades de propiedad privativa o exclusiva, están destinadas a la vivienda y al comercio en su uso en general del condominio y en particular de cada unidad de propiedad exclusiva.

3.5 Descripción de las instalaciones y zonas para personas con discapacidad

El inmueble no contempla áreas destinadas a personas con discapacidad.

3.6 Descripción de las áreas de estacionamiento

No. de estacionamientos:	4	Cubiertos y descubiertos
Tipo:	De derecho de uso exclusivo ubicado en área común	
Pertenecientes a:	Estacionamiento 1	Departamento 4
	Estacionamiento 2	Departamento 2
	Estacionamiento 3	Departamento 3
	Estacionamiento 4	Casa 1

3.7 Distribución arquitectónica

De acuerdo a su distribución por plantas arquitectónicas, la casa 1, los departamentos 2, 3 y 4, así como el local comercial "A", consideran una distribución independiente tanto en dimensiones como en prototipos que se describirán en el apartado 7, en general es como se describen a continuación:

Planta	Nivel	Descripción arquitectónica:
Planta Baja:	*+0.25 metros:	Casa 01: Se localiza en el cuerpo constructivo 1, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, sala, comedor, cocina, cubo de escaleras, 1/2 baño, jardín, escaleras de servicio.
P. Primer Nivel:	*+2.87 metros:	Casa 01: Cubo de escaleras, vestíbulo, baño completo, recámara 1, recámara 2, recámara 3 y recámara 4.
P. Segundo Nivel:	*+5.51 metros:	Casa 01: Escaleras de servicio, área de azotea y cuarto de lavado.

P. Primer Nivel:	*+3.28 metros:	Departamento 02: Se localiza en el cuerpo constructivo 2, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, sala, comedor, cocina, baño completo, recámara 1 con baño completo integrado y recámara 2.
P. Cuarto Nivel:	*+11.09 metros:	Departamento 02: En este nivel se localiza el cuarto de guardado.
P. Segundo Nivel:	*+5.81 metros:	Departamento 03: Se localiza en el cuerpo constructivo 2, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, comedor, cocina, sala con balcón, recámara 1, recámara 2, baño completo 1, y baño completo 2.
P. Cuarto Nivel:	*+11.09 metros:	Departamento 03: En este nivel se localiza el cuarto de guardado.
P. Tercer Nivel:	*+8.47 metros:	Departamento 04: Se localiza en el cuerpo constructivo 2, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, pasillo, estudio, comedor, cocina, sala con balcón, baño completo, recámara 1 y recámara 2.
P. Cuarto Nivel:	*+11.09 metros:	Departamento 04: En este nivel se localiza el cuarto de guardado.
Planta Baja:	*+0.10 metros:	Local Comercial "A": Se localiza en el cuerpo constructivo 2, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, local, 1/2 baño y cuarto de guardado.

3.8 Concepto arquitectónico

Cada una de las áreas aprovecha al máximo su función correspondiente para lograr el uso asignado que es la convivencia y el descanso, el condominio está compuesto por 5 unidades rentables de uso habitacional y comercial.

3.9 Destino del condominio

El condominio es de tipo mixto, departamento en condominio y local comercial, de acuerdo al proyecto existente. Los habitantes tendrán derechos y obligaciones según lo marque el reglamento del condominio.

3.10 Servicios urbanos

El inmueble cuenta con todos los servicios urbanos como son: Pavimento de asfalto, banquetas y guarniciones de concreto, agua potable, drenaje, alumbrado público, líneas de energía eléctrica y telefónica, transportes y servicios públicos.

4. Superficies

Superficie del terreno:	300.00m ²
Superficies construidas en el condominio (incluye áreas comunes cubiertas y marquesinas)	
Planta baja:	184.82m ²
Planta de primer nivel:	191.20m ²
Planta de segundo nivel:	121.74m ²
Planta de tercer nivel:	103.02m ²
Planta de cuarto nivel:	46.00m ²
TOTAL:	646.78m²
Superficies construidas por unidad privativa (sólo construcciones de cada unidad privativa)	
Casa 1	184.26m ²
Departamento 2	90.00m ²
Departamento 3	92.00m ²
Departamento 4	92.00m ²
Local Comercial "A"	38.25m ²
TOTAL:	
Áreas comunes cubiertas:	131.01m ²
Áreas comunes descubiertas:	181.56m ²
TOTAL ÁREAS COMUNES:	312.57m²
Área libre:	115.18m ²
Porcentaje de área libre (respecto a terreno):	38.39%
Área de desplante:	184.82m ²

5. Descripción general de las áreas comunes

Las áreas comunes son aquellas pertenecientes a todos los propietarios que sirven de uso o disfrute común, por lo que no podrán ser enajenables, gravables o embargables. Las áreas comunes

pertenecientes al condominio están en proporción al indiviso que le corresponde a las unidades privativas dentro del condominio, así como todas las áreas residuales y toda área que no forme parte de un área privada. De manera enunciativa más no limitativa se describen a continuación:

5.1 Áreas comunes descubiertas

a) Patio

Superficie: 95.80 m ²			Nivel: Planta Baja +0.05 metros	
Al Noreste:	en	1.24	metros	Con Local Comercial "A".
Al Sureste:	en	3.15	metros	Con cubo de escaleras común.
Al Noreste:	en	3.00	metros	Con cubo de escaleras común.
Al Noroeste:	en	3.15	metros	Con cubo de escaleras común.
Al Noreste:	en	5.69	metros	Con paso común y área de estacionamiento.
Al Sureste:	en	10.79	metros	Con muro colindante de propiedad particular.
Al Suroeste:	en	9.90	metros	Con Casa 01.
Al Noroeste:	en	10.79	metros	Con muro colindante de propiedad particular.
Abajo:				Con cimentación.
Arriba:				Con cielo abierto.

b) Área de lavado

Superficie: 55.12 m ²			Nivel: Planta de cuarto nivel +11.09 metros	
Al Noreste:	en	5.72	metros	Con vacío a calle Bretaña.
Al Sureste:	en	9.14	metros	Con propiedad particular.
Al Suroeste:	en	5.69	metros	Con vacío a patio común.
Al Noroeste:	en	4.30	metros	Con gimnasio común.
Al Suroeste:	en	1.00	metros	Con gimnasio común.
Al Noroeste:	en	3.08	metros	Con cuartos de guardado de Departamentos 02 y 03.
Al Noreste:	en	0.98	metros	Con cuarto de guardado de Departamento 04.
Al Noroeste:	en	1.76	metros	Con cuarto de guardado de Departamento 04.
Abajo:				Con Departamento 04.
Arriba:				Con cielo abierto.

c) Azotea

Superficie: 45.92 m ²			Nivel: Planta de azotea nivel +13.54 metros	
Al Noreste:	en	4.14	metros	Con vacío a calle Bretaña.
Al Sureste:	en	1.76	metros	Con vacío a área de lavado común.
Al Suroeste:	en	0.98	metros	Con vacío a área de lavado común.
Al Sureste:	en	3.08	metros	Con vacío a área de lavado común.
Al Noreste:	en	1.00	metros	Con vacío a área de lavado común.
Al Sureste:	en	4.30	metros	Con vacío a área de lavado común.
Al Noreste:	en	0.52	metros	Con vacío a área de lavado común.
Al Sureste:	en	3.15	metros	Con vacío a patio común.
Al Suroeste:	en	3.50	metros	Con vacío a patio común.
Al Noroeste:	en	3.15	metros	Con vacío a patio común.
Al Suroeste:	en	1.19	metros	Con vacío a patio común.
Al Noroeste:	en	9.14	metros	Con propiedad particular.
Abajo:				Con gimnasio común y cuartos de guardado de Departamentos 02, 03 y 04.
Arriba:				Con cielo abierto.

5.2 Áreas comunes cubiertas

a) Acceso y estacionamiento cubierto

Superficie: 51.77 m ²			Nivel: Planta baja nivel +0.05 metros	
Al Noreste:	en	5.69	metros	Con calle Bretaña.
Al Sureste:	en	9.14	metros	Con muro colindante de propiedad particular.
Al Suroeste:	en	5.69	metros	Con patio común.
Al Noroeste:	en	0.15	metros	Con Local Comercial "A".
Al Noreste:	en	0.10	metros	Con Local Comercial "A".
Al Noroeste:	en	0.47	metros	Con Local Comercial "A".
Al Suroeste:	en	0.10	metros	Con Local Comercial "A".
Al Noroeste:	en	1.31	metros	Con Local Comercial "A".
Al Noreste:	en	0.10	metros	Con Local Comercial "A".
Al Noroeste:	en	0.62	metros	Con Local Comercial "A".

Al Suroeste:	en	0.10	metros	Con Local Comercial "A".
Al Noroeste:	en	1.36	metros	Con Local Comercial "A".
Al Noreste:	en	0.10	metros	Con Local Comercial "A".
Al Noroeste:	en	0.60	metros	Con Local Comercial "A".
Al Suroeste:	en	0.10	metros	Con Local Comercial "A".
Al Noroeste:	en	2.06	metros	Con Local Comercial "A".
Al Noreste:	en	0.10	metros	Con Local Comercial "A".
Al Noroeste:	en	0.60	metros	Con Local Comercial "A".
Al Suroeste:	en	0.10	metros	Con Local Comercial "A".
Al Noroeste:	en	1.97	metros	Con Local Comercial "A".
Abajo:				Con cimentación.
Arriba:				Con Departamento 02.

b) Cubo de escaleras de planta baja

Superficie: 9.45 m²			Nivel: Planta Baja +0.05 metros	
Al Noreste:	en	3.00	metros	Con Local Comercial "A".
Al Sureste:	en	3.15	metros	Con patio común.
Al Suroeste:	en	3.00	metros	Con patio común.
Al Noroeste:	en	3.15	metros	Con patio común.
Abajo:				Con cimentación.
Arriba:				Con cubo de escaleras común.

c) Cubo de escaleras de planta de primer nivel

Superficie: 9.45 m²			Nivel: Planta de primer nivel +3.28 metros	
Al Noreste:	en	3.00	metros	Con Departamento 2.
Al Sureste:	en	3.15	metros	Con vacío a patio común.
Al Suroeste:	en	3.00	metros	Con vacío a patio común.
Al Noroeste:	en	3.15	metros	Con vacío a patio común.
Abajo:				Con cubo de escaleras común.
Arriba:				Con cubo de escaleras común.

d) Cubo de escaleras de planta de segundo nivel

Superficie: 9.45 m ²			Nivel: Planta de segundo nivel +5.81 metros	
Al Noreste:	en	3.00	metros	Con Departamento 3.
Al Sureste:	en	3.15	metros	Con vacío a patio común.
Al Suroeste:	en	3.00	metros	Con vacío a patio común.
Al Noroeste:	en	3.15	metros	Con vacío a patio común.
Abajo:				Con cubo de escaleras común.
Arriba:				Con cubo de escaleras común.

e) Cubo de escaleras de planta de tercer nivel

Superficie: 9.45 m ²			Nivel: Planta de tercer nivel +8.47 metros	
Al Noreste:	en	3.00	metros	Con Departamento 4.
Al Sureste:	en	3.15	metros	Con vacío a patio común.
Al Suroeste:	en	3.00	metros	Con vacío a patio común.
Al Noroeste:	en	3.15	metros	Con vacío a patio común.
Abajo:				Con cubo de escaleras común.
Arriba:				Con cubo de escaleras común.

f) Cubo de escaleras de planta de cuarto nivel

Superficie: 9.45 m ²			Nivel: Planta de cuarto nivel +11.09 metros	
Al Noreste:	en	3.00	metros	Con gimnasio común.
Al Sureste:	en	3.15	metros	Con vacío a patio común.
Al Suroeste:	en	3.00	metros	Con vacío a patio común.
Al Noroeste:	en	3.15	metros	Con vacío a patio común.
Abajo:				Con cubo de escaleras común.
Arriba:				Con planta de azotea común.

g) Gimnasio

Superficie: 17.65 m ²			Nivel: Planta de cuarto nivel +11.09 metros	
Al Noreste:	en	3.16	metros	Con cuarto de guardado de departamento 2.
Al Noroeste:	en	0.07	metros	Con cuarto de guardado de departamento 2.
Al Noreste:	en	1.00	metros	Con área de lavado común.
Al Sureste:	en	4.30	metros	Con área de lavado común.
Al Suroeste:	en	4.16	metros	Con cubo de escaleras común y vacío a patio común.
Al Noroeste:	en	4.23	metros	Con propiedad particular.
Abajo:				Con Departamento 4.
Arriba:				Con planta de azotea común.

6. Descripción general de las áreas privativas

6.1 Casa 1

Planta	Nivel	Descripción arquitectónica:
Planta Baja:	*+0.25 metros:	Casa 1: Se localiza en el cuerpo constructivo 1, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, sala, comedor, cocina, cubo de escaleras, 1/2 baño, jardín, escaleras de servicio.
P. Primer Nivel:	*+2.87 metros:	Casa 1: Cubo de escaleras, vestíbulo, baño completo, recámara 1, recámara 2, recámara 3 y recámara 4.
P. Segundo Nivel:	*+5.51 metros:	Casa 1: Escaleras de servicio, área de azotea y cuarto de lavado.

Superficies construidas		Superficies descubiertas	
Planta baja:	63.50m ²	Jardín:	35.68m ²
Planta primer nivel:	83.77m ²	Azotea segundo nivel:	69.47m ²
Planta segundo nivel:	15.51m ²	Azotea tercer nivel:	15.51m ²
Marquesinas/volados:	21.46m ²		
Total:	184.26m²	Total:	120.66m²

6.1.1 Áreas cubiertas

a) Planta Baja

Superficie: 63.50 m ²			Nivel: Planta baja nivel +0.25 metros	
Al Noreste:	en	9.90	metros	Con patio común.
Al Sureste:	en	6.16	metros	Con muro colindante de propiedad particular.
Al Suroeste:	en	3.88	metros	Con jardín de Casa 1.
Al Sureste:	en	1.18	metros	Con jardín de Casa 1.
Al Suroeste:	en	2.14	metros	Con jardín de Casa 1.
Al Noroeste:	en	1.18	metros	Con jardín de Casa 1.
Al Suroeste:	en	3.88	metros	Con jardín de Casa 1.
Al Noroeste:	en	6.16	metros	Con muro colindante de propiedad particular.
Abajo:				Con cimentación.
Arriba:				Con planta primer nivel de Casa 1.

b) Planta de primer nivel

Superficie: 83.77 m ²			Nivel: Planta de primer nivel +2.87 metros	
Al Noreste:	en	4.03	metros	Con vacío a patio común.
Al Sureste:	en	0.66	metros	Con vacío a patio común.
Al Noreste:	en	1.84	metros	Con vacío a patio común.
Al Noroeste:	en	0.66	metros	Con vacío a patio común.
Al Noreste:	en	4.03	metros	Con vacío a patio común.
Al Sureste:	en	8.47	metros	Con propiedad particular.
Al Suroeste:	en	3.88	metros	Con vacío a jardín de Casa 1.
Al Sureste:	en	0.53	metros	Con vacío a jardín de Casa 1.
Al Suroeste:	en	2.14	metros	Con vacío a jardín de Casa 1.
Al Noreste:	en	0.53	metros	Con vacío a jardín de Casa 1.
Al Suroeste:	en	3.88	metros	Con vacío a jardín de Casa 1.
Al Noroeste:	en	8.47	metros	Con propiedad particular.
Abajo:				Con planta baja de Casa 1.
Arriba:				Con planta segundo nivel de Casa 1.

c) Planta de segundo nivel

Superficie: 15.51 m ²			Nivel: Planta de segundo nivel +5.51 metros	
Al Noreste:	en	4.03	metros	Con azotea de Casa 1.
Al Sureste:	en	3.85	metros	Con propiedad particular.
Al Suroeste:	en	4.03	metros	Con vacío a jardín de Casa 1.
Al Noroeste:	en	3.85	metros	Con azotea de Casa 1.
Abajo:				Con planta de primer nivel de Casa 1.
Arriba:				Con planta de azotea de Casa 1.

6.1.2 Áreas descubiertas

a) Jardín

Superficie: 35.68 m ²			Nivel: Planta baja nivel +0.05 metros	
Al Noreste:	en	3.88	metros	Con Casa 1.
Al Sureste:	en	1.18	metros	Con Casa 1.
Al Noreste:	en	2.14	metros	Con Casa 1.
Al Noroeste:	en	1.18	metros	Con Casa 1.
Al Noreste:	en	3.88	metros	Con Casa 1.
Al Sureste:	en	3.86	metros	Con propiedad particular.
Al Suroeste:	en	9.90	metros	Con propiedad particular.
Al Noroeste:	en	3.86	metros	Con propiedad particular.
Abajo:				Con cimentación.
Arriba:				Con cielo abierto.

b) Azotea

Superficie: 69.47 m ²			Nivel: Planta de segundo nivel +5.51 metros	
Al Noreste:	en	9.90	metros	Con vacío a patio común.
Al Sureste:	en	4.62	metros	Con propiedad particular.
Al Suroeste:	en	4.03	metros	Con cuarto de lavado de Casa 1.
Al Sureste:	en	3.85	metros	Con cuarto de lavado de Casa 1.
Al Noreste:	en	0.15	metros	Con cuarto de lavado de Casa 1.

Al Sureste:	en	0.53	metros	Con vacío a jardín de Casa 1.
Al Suroeste:	en	2.14	metros	Con vacío a jardín de Casa 1.
Al Noroeste:	en	0.53	metros	Con vacío a jardín de Casa 1.
Al Suroeste:	en	3.88	metros	Con vacío a jardín de Casa 1.
Al Noroeste:	en	8.47	metros	Con propiedad particular.
Abajo:				Con planta de primer nivel de Casa 1.
Arriba:				Con cielo abierto.

c) Azotea

Superficie: 15.51 m²			Nivel: Planta de tercer nivel +7.96 metros	
Al Noreste:	en	4.03	metros	Con vacío a azotea de segundo nivel de Casa 1.
Al Sureste:	en	3.85	metros	Con propiedad particular.
Al Suroeste:	en	4.03	metros	Con vacío a jardín de Casa 1.
Al Noroeste:	en	3.85	metros	Con vacío a azotea de segundo nivel de Casa 1.
Abajo:				Con cuarto de lavado de Casa 1.
Arriba:				Con cielo abierto.

6.2 Departamento 2

Planta	Nivel	Descripción arquitectónica:
P. Primer Nivel:	*+3.28 metros:	Departamento 02: Se localiza en el cuerpo constructivo 2, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, sala, comedor, cocina, baño completo, recámara 1 con baño completo integrado y recámara 2.
P. Cuarto Nivel:	*+11.09 metros:	Departamento 02: En este nivel se localiza el cuarto de guardado.

Superficies construidas		Superficies descubiertas	
Planta primer nivel:	90.00m ²		
Planta cuarto nivel:	5.17m ²		

Marquesinas/volados	2.00m ²		
Total:	97.17m ²	Total:	0.00m ²

6.2.1 Áreas cubiertas

Superficie: 90.00 m ²			Nivel: Planta primer nivel +3.28 metros	
Al Noreste:	en	9.85	metros	Con vacío a calle Bretaña.
Al Sureste:	en	9.14	metros	Con propiedad particular.
Al Suroeste:	en	9.85	metros	Con cubo de escaleras y vacío a patio común.
Al Noroeste:	en	9.14	metros	Con propiedad particular.
Abajo:				Con Local Comercial "A" y estacionamiento y paso común.
Arriba:				Con Departamento 3.

Superficie: 5.17 m ²			Nivel: Planta cuarto nivel +11.09 metros	
Al Noreste:	en	3.16	metros	Con cuarto de guardado de Departamento 3.
Al Sureste:	en	1.64	metros	Con área de lavado común.
Al Suroeste:	en	3.16	metros	Con gimnasio común.
Al Noroeste:	en	1.64	metros	Con propiedad particular.
Abajo:				Con Departamento 4.
Arriba:				Con azotea común.

6.3 Departamento 3

Planta	Nivel	Descripción arquitectónica:
P. Segundo Nivel:	*+5.81 metros:	Departamento 03: Se localiza en el cuerpo constructivo 2, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, comedor, cocina, sala con balcón, recámara 1, recámara 2, baño completo 1, y baño completo 2.
P. Cuarto Nivel:	*+11.09 metros:	Departamento 03: En este nivel se localiza el cuarto de guardado.

Superficies construidas		Superficies descubiertas	
Planta segundo nivel:	90.00m ²		
Planta cuarto nivel:	4.94m ²		
Balcón:	2.00m ²		
Total:	96.94m²	Total:	0.00m²

6.3.1 Áreas cubiertas

Superficie: 90.00 m ²			Nivel: Planta de segundo nivel +5.81 metros	
Al Noreste:	en	9.85	metros	Con balcón de Departamento 3 y vacío a calle Bretaña.
Al Sureste:	en	9.14	metros	Con propiedad particular.
Al Suroeste:	en	9.85	metros	Con cubo de escaleras y vacío a patio común.
Al Noroeste:	en	9.14	metros	Con propiedad particular.
Abajo:				Con Departamento 2.
Arriba:				Con Departamento 4.

Superficie: 2.00 m ²			Nivel: Planta de segundo nivel +5.81 metros	
Al Noreste:	en	3.30	metros	Con vacío a calle Bretaña.
Al Sureste:	en	0.60	metros	Con vacío a calle Bretaña.
Al Suroeste:	en	3.30	metros	Con Departamento 3.
Al Noroeste:	en	0.60	metros	Con vacío a calle Bretaña.
Abajo:				Con vacío a calle Bretaña.
Arriba:				Con balcón de Departamento 4.

Superficie: 4.94 m ²			Nivel: Planta cuarto nivel +11.09 metros	
Al Noreste:	en	3.16	metros	Con cuarto de guardado de Departamento 4.
Al Sureste:	en	1.56	metros	Con área de lavado común.
Al Suroeste:	en	3.16	metros	Con cuarto de guardado de Departamento 2.
Al Noroeste:	en	1.56	metros	Con propiedad particular.
Abajo:				Con Departamento 4.
Arriba:				Con azotea común.

6.4 Departamento 4

Planta	Nivel	Descripción arquitectónica:
P. Tercer Nivel:	*+8.47 metros:	Departamento 04: Se localiza en el cuerpo constructivo 2, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, pasillo, estudio, comedor, cocina, sala con balcón, baño completo, recámara 1 y recámara 2.
P. Cuarto Nivel:	*+11.09 metros:	Departamento 04: En este nivel se localiza el cuarto de guardado.

Superficies construidas		Superficies descubiertas	
Planta tercer nivel:	90.00m ²		
Planta cuarto nivel:	7.13m ²		
Balcón:	2.00m ²		
Total:	99.13m²	Total:	0.00m²

6.4.1 Áreas cubiertas

Superficie: 90.00 m ²			Nivel: Planta de segundo nivel +8.47 metros	
Al Noreste:	en	9.85	metros	Con balcón de Departamento 4 y vacío a calle Bretaña.
Al Sureste:	en	9.14	metros	Con propiedad particular.
Al Suroeste:	en	9.85	metros	Con cubo de escaleras y vacío a patio común.
Al Noroeste:	en	9.14	metros	Con propiedad particular.
Abajo:				Con Departamento 3.
Arriba:				Con área de lavado y gimnasio común, con cuartos de guardado de Departamentos 2, 3 y 4.

Superficie: 2.00 m ²			Nivel: Planta de segundo nivel +8.47 metros	
Al Noreste:	en	3.30	metros	Con vacío a calle Bretaña.
Al Sureste:	en	0.60	metros	Con vacío a calle Bretaña.
Al Suroeste:	en	3.30	metros	Con Departamento 4.
Al Noroeste:	en	0.60	metros	Con vacío a calle Bretaña.
Abajo:				Con balcón de Departamento 3.

Arriba:				Con losa del balcón del Departamento 4.
---------	--	--	--	---

Superficie: 7.13 m²			Nivel: Planta cuarto nivel +11.09 metros	
Al Noreste:	en	4.14	metros	Con vacío a calle Bretaña.
Al Sureste:	en	1.76	metros	Con área de lavado común.
Al Suroeste:	en	0.98	metros	Con área de lavado común.
Al Noroeste:	en	0.05	metros	Con cuarto de guardado de Departamento 3.
Al Suroeste:	en	3.16	metros	Con cuarto de guardado de Departamento 3.
Al Noroeste:	en	1.71	metros	Con propiedad particular.
Abajo:				Con Departamento 4.
Arriba:				Con azotea común.

6.5 Local Comercial "A"

Planta	Nivel	Descripción arquitectónica:
Planta Baja:	*+0.10 metros:	Local Comercial "A": Se localiza en el cuerpo constructivo 2, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, local, 1/2 baño y cuarto de guardado.

Superficies construidas		Superficies descubiertas	
Planta baja:	38.25m ²		
Total:	38.25m ²	Total:	0.00m ²

6.5.1 Áreas cubiertas

Superficie: 38.25 m²			Nivel: Planta baja nivel +0.10 metros	
Al Noreste:	en	4.16	metros	Con calle Bretaña.
Al Sureste:	en	1.97	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Noreste:	en	0.10	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Sureste:	en	0.60	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Suroeste:	en	0.10	metros	Con paso y estacionamiento común.

Al Sureste:	en	2.06	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Noreste:	en	0.10	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Sureste:	en	0.60	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Suroeste:	en	0.10	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Sureste:	en	1.36	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Noreste:	en	0.10	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Sureste:	en	0.62	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Suroeste:	en	0.10	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Sureste:	en	1.31	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Noreste:	en	0.10	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Sureste:	en	0.47	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Suroeste:	en	0.10	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Sureste:	en	0.15	metros	Con paso y estacionamiento común.
Al Suroeste:	en	4.16	metros	Con cubo de escaleras y patio común.
Al Noroeste:	en	9.14	metros	Con muro colindante de propiedad particular.
Abajo:				Con cimentación.
Arriba:				Con Departamento 02.

7. Descripción general de los elementos de la construcción

7.1 Instalaciones

a) Instalación hidráulica

El condominio cuenta con cuadro medidor general de 13mm de diámetro, a partir de este se abastece a cisterna privativa de la Casa 1, ubicada en el jardín privativo de la casa, tiene una capacidad de 2500 lts, de ésta se suministra mediante equipo de bombeo al tinaco ubicado en la azotea en planta de tercer nivel, también se abastece desde el cuadro medidor general la cisterna común ubicada en el área de estacionamiento común en planta baja, con una capacidad de 7000 lts, que mediante equipo de bombeo suministra los 4 tinacos de agua potable de 1100 lts de los departamentos 2, 3, 4 y del local comercial "A", ubicado en la planta de azotea.

Los tinacos almacenan agua potable que suministran el agua a la red interna de cada casa, departamento y local comercial por gravedad; la instalación hidráulica está en consideración a las indicadas en las normas técnicas complementarias para las instalaciones de abastecimiento de agua

potable y drenaje, se considera en el diseño una demanda de 150 litros por habitante al día y una capacidad de almacenamiento de dos días en los 5 tinacos de 1100 litros de plástico, mismos que abastecerán a cada unidad privativa.

b) Instalación sanitaria

El punto de conexión se localiza sobre la vía pública frente a la puerta de acceso del condominio, en el interior del terreno el trazo del drenaje se encuentra en el estacionamiento y paso común, cuenta con registros de concreto y conexiones entre estos de tuberías de concreto, así como bajadas verticales de tubería de pvc, que desde los dos cuerpos constructivos del condominio y de cada unidad privativa, por gravedad conducen las aguas servidas a los registros sanitarios y estos al colector general de aguas negras. Los servicios sanitarios cumplen con el proyecto de cada casa, departamento y local comercial en condominio, considerándose rejillas, coladeras de pretil, coladeras de cúpula y coladeras de caja.

c) Instalación de gas

En el condominio el suministro es a través de tanques estacionarios, cada unidad privativa cuenta con su tanque; la casa 1 cuenta con un tanque de 120 lts ubicado en azotea de planta de segundo nivel, los departamentos 2, 3 y 4 cuenta con un tanque cada uno de 120 lts ubicados en la planta de azotea, la instalación de gas es distribuida con tubería de cobre rígido hacia cada unidad privativa.

d) Instalación eléctrica

Constituida por tablero general, conexiones y cableados para alimentar cada concentración de medidores que alimentan a cada unidad privativa, cada una de estas cuenta con su tablero particular, y cableado TWH calibres 12 y 14 y tubería conduit galvanizada con los circuitos necesarios para abastecer de energía eléctrica cada casa, departamento y local comercial.

Estas instalaciones tienen que ver con unidades privativas, que a su vez contemplan y aplican los 5 indivisos que integran el presente condominio, por lo que el mantenimiento y reparaciones requeridas para el buen funcionamiento de las áreas e instalaciones anteriormente descritas, corresponde al indiviso establecido de cada unidad privativa, llegando a un acuerdo entre condóminos.

7.2 Elementos de la construcción

a) Cimentación

Según proyecto estructural, la cimentación para la Casa 1 es de zapatas corridas de concreto armado en cepas de profundidad requerida, sobre plantilla de concreto simple y fondo compactado al 95%. Para el cuerpo constructivo de los departamentos 2, 3, 4 y local comercial "A", la subestructura es de cajón de cimentación de profundidad requerida con losa de fondo y losa tapa, los tres elementos de concreto armado con cemento y acero de alta resistencia.

b) Estructura

El cuerpo constructivo de la casa 1 presenta una estructura de muros de carga, con castillos y cadenas de 15x20 cms de concreto armado con acero de alta resistencia, losas de concreto que distribuyen cargas perimetralmente sobre los muros y hacia la cimentación. Para el cuerpo constructivo de los departamentos 2, 3, 4 y local comercial "A", presenta un sistema mixto de marcos rígidos de concreto armado en planta baja y muros de carga del primero al cuarto nivel.

c) Muros

En la casa 1 se suponen de tabique de barro rojo recocido junteado con mortero de mezcla de cemento-arena. Para el cuerpo constructivo de los departamentos 2, 3, 4 y local comercial "A" se suponen de block de 40x20 cms, junteado con mortero cemento-arena.

d) Entrepisos y techos

En casa 1, departamentos 2, 3, 4 y local comercial "A" los entrepisos y techos se suponen a base de losas macizas de concreto armado de 10 a 15 cms de espesor en claros cortos y medianos.

e) Azoteas

En ambos cuerpos constructivos las azoteas presentan entortado de cemento arena, enladrillado con pendiente del 2% con chaflán e impermeabilizado.

f) Bardas

Las propias de la construcción y de uso común de block de 40x20 cms.

7.3 Revestimiento y acabados interiores

Unidad priv:	Casa 1	Departamento 2	Departamento 3	Departamento 4	L. Com "A"
Aplanados:	Tirol planchado	Yeso a nivel	Yeso a nivel	Yeso a nivel	Yeso a nivel
Plafones:	Tirol rústico	Yeso fino	Yeso fino	Yeso fino	Yeso fino
Lambrines:	Loseta cerámica	Loseta de porcelanato	Loseta de porcelanato	Loseta de porcelanato	Loseta cerámica
Dimensiones:	20x30 cms	20x30 cms	20x30 cms	20x30 cms	20x30 cms
Pisos:	Loseta cerámica	Porcelanato y laminado	Porcelanato y laminado	Porcelanato y laminado	Loseta cerámica
Dimensiones:	30x30 cms	50x50 cms	50x50 cms	50x50 cms	30x30 cms
Zoclos:	Loseta cerámica	Loseta de porcelanato	Loseta de porcelanato	Loseta de porcelanato	Loseta cerámica
Escaleras:	Rampa de concreto armado	No presenta	No presenta	No presenta	No presenta
Pintura:	Vinílica	Vinílica	Vinílica	Vinílica	Vinílica
Carpintería					
Puertas:	De tambor con forro de triplay de pino	De tambor con forro de triplay de pino	De tambor con forro de triplay de pino	De tambor con forro de triplay de pino	De tambor con forro de triplay de pino
Closets:	Con puertas corredizas terminadas en barniz	Con puertas corredizas terminadas en barniz	Con puertas corredizas terminadas en barniz	Con puertas corredizas terminadas en barniz	No presenta
Vidriería:	Transparente	Filtrasol	Filtrasol	Filtrasol	Filtrasol
Cerrajería:	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Herrería:	Aluminio anodizado, calibre mediano	Aluminio anodizado, calibre mediano	Aluminio anodizado, calibre mediano	Aluminio anodizado, calibre mediano	Aluminio anodizado, calibre mediano

7.4 Fachada principal

Presenta aplanado rústico de mortero cemento arena acabado en pintura vinílica para exteriores; en ventanería conformado por perfiles de calibres medianos de aluminio anodizado blanco con vidriería tipo filtrasol de 6mm de espesor, las puertas de acceso peatonal y vehicular son de perfiles y lámina de hierro, recubiertas con pintura esmaltada.

8. Tabla de valores e indivisos

Para determinar el indiviso de cada unidad privativa, se realizó el avalúo de cada unidad, concluyendo con valor comercial, ya que es como se sugiere en la práctica y se propone en este trabajo la obtención del indiviso de una propiedad en condominio, los avalúos puede ser vistos a detalle en la sección de anexos.

Unidad privativa	Construcción privativa	Indiviso por superficies	Valor comercial	Indiviso por valor comercial
Casa 1	184.26 m ²	37.11%	\$4,505,000.00	35.97%
Depto. 2	90.00 m ²	18.13%	\$2,343,000.00	18.71%
Depto. 3	92.00 m ²	18.53%	\$2,264,000.00	18.08%
Depto. 4	92.00 m ²	18.53%	\$2,188,000.00	17.47%
Local "A"	38.25 m ²	7.70%	\$1,225,000.00	9.77%
TOTAL	496.51 m²	100.00%	\$12,525,000.00	100.00%

9. Reglamento de condominio (revisar sección de anexos)

10. Planos (revisar sección de anexos)

VII.- CONCLUSIONES

La vivienda ha estado presente desde el inicio mismo de la ciudad, desde la época prehispánica hasta la actualidad, es un tema inherente al desarrollo mismo del ser humano, y ha tenido un surgimiento y una evolución tanto en los aspectos técnico y legal, teniendo una constante en el diseño de vivienda en conjunto, tendencia que ha prevalecido por más de quinientos años en la Ciudad de México y que en la actualidad es la tendencia del desarrollo habitacional, es por esto que esta investigación abordó el tema de la copropiedad y el cambio a régimen de propiedad en condominio.

Como respuesta al problema de la copropiedad y los aspectos negativos que conlleva mencionados anteriormente, tenemos que la alternativa es el cambio a propiedad en condominio, para poder llegar a este tipo de propiedad y poder obtener los beneficios legales, se debe hacer su transición mediante un régimen en condominio, es por eso que la actividad del arquitecto valuador es de vital importancia en la realización del régimen condominal.

En la elaboración del régimen el valuador debe realizar lo siguiente:

1. Brindar toda la información posible a los solicitantes (copropietarios) sobre el tema condominal y ratificar la voluntad de todos los copropietarios para llevar a cabo la transición a condominio.
2. Recopilar la documentación legal del inmueble: título de propiedad, manifestación de obra o licencias de construcción o regularización mediante registro de obra ejecutada, boletas de pagos de derechos por agua y predial.
3. Obtener planos arquitectónicos del inmueble, si existen, se debe corroborar que coincidan con las construcciones actuales, si no se cuenta con ellos se deberá realizar un levantamiento arquitectónico detallado y un levantamiento fotográfico.
4. A la par del levantamiento arquitectónico se debe realizar una inspección física del inmueble, con el fin de revisar si respeta la normatividad de construcción, para que en el caso de presentar obsolescencias funcionales, proponer la remodelación adecuada.
5. Durante la inspección generalmente junto con los copropietarios se delimitan las unidades privativas, áreas comunes y áreas comunes de derecho de uso exclusivo, siempre respetando la normatividad constructiva.

d) Una vez realizada la inspección y obtenida la información documental y levantamientos arquitectónico y fotográfico se procede a realizar la memoria descriptiva del condominio, conforme lo establece la Ley de condominio, con descripción de áreas privativas y comunes, reglamento interno y planos arquitectónicos. En este proceso se realizan los avalúos comerciales de las unidades privativas, para poder determinar el valor nominal (comercial) y porcentaje de indiviso correspondiente para cada vivienda.

Corresponde a los copropietarios lo siguiente:

a) El documento del régimen en condominio ya concluido es el escrito que los copropietarios hacen llegar al Notario Público, éste procede a protocolizar el régimen para poder emitir títulos de propiedad a cada una de las unidades privativas.

b) La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio debe inscribirse al Registro Público de la Propiedad, así como registrar el condominio ante la procuraduría social.

Cómo se observa en lo anteriormente descrito, el que hacer del valuador, es meramente técnico, sin embargo debe contar también con los conocimientos legales para la correcta elaboración del régimen.

Respecto a los objetivos planteados al inicio del presente trabajo tenemos:

1. Se ha podido documentar y analizar el “paso a paso” de la realización de un régimen condominal, para poder obtener los beneficios mencionados a particulares (copropietarios) e instituciones.
2. Se ha sustentado la importancia de la intervención de un valuador profesional en la transición de copropiedad a propiedad en condominio, sobre todo en la elaboración del régimen condominal y determinación de valores e indivisos.
3. Se ha analizado y documentado el procedimiento y técnica propuesta para la elaboración de un régimen en condominio, lo cual servirá de guía para valuadores profesionales y particulares (copropietarios).
4. Con la elaboración de esta investigación se aporta un documento que pretende fomentar la divulgación del tema, resaltando los beneficios que conlleva la transición de copropiedad a propiedad en condominio.

Al ver que el desarrollo de vivienda en conjunto es la tendencia actual de forma de vivienda, es importante fomentar una cultura condominal difundida mediante instituciones gubernamentales y sociales. El apoyo de estas es muy importante tanto para condominios constituidos desde su proyección y para condominios que fueron copropiedad, en cuanto a facilitar trámites relacionados a los mismos.

Finalmente en el desarrollo de la vivienda en copropiedad en la Ciudad de México se ha demostrado que el condominio resulta ser una forma jurídica de propiedad a través de la cual se tiene un uso más adecuado del suelo con el que la explosión demográfica de los últimos años ha generado una demanda inmobiliaria sin precedente en la historia lo que ha hecho del suelo un bien cada vez más difícil de obtener. Esto ha revitalizado su valor al cual se llega por medio del instrumento del avalúo, de ahí la importancia de este en la transición de la copropiedad a la propiedad en condominio.

Por los motivos expuestos actualmente las autoridades en la materia valuatoria, valuadores profesionales, así como con esta investigación y aplicación casuística se pretende implementar que los regímenes de condominio sean elaborados por valuadores profesionales y que se llegue al valor e indiviso mediante avalúos comerciales de las unidades privativas que los conforman.

VIII.- ANEXOS

9. Reglamento de condominio

Reglamento de condominio y administración del inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio habitacional de proyección: Mixto.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- El presente reglamento se expide en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos novecientos cincuenta y uno del Código Civil para el Distrito Federal y del cincuenta y dos al cincuenta y cinco de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Queda sujeto al Régimen de Propiedad y Condominio el inmueble Breña Mz. "G" Lt. 2, Número exterior 57, Colonia Zacahuitzco, Código Postal 03550, Delegación Benito Juárez.

ARTÍCULO 2.- En bien de la objetividad y con el ánimo de abreviar en este Reglamento se denominarán:

- a).- Al Código Civil para el Distrito Federal, simplemente: "Código Civil".
- b).- A la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal: "Ley de Condominio".
- c).- A la escritura pública por la que se constituyó el "Régimen de Propiedad en Condominio": "Escritura Constitutiva".
- d).- A los propietarios de las unidades privativas: "Condóminos".

ARTÍCULO 3.- Todo adquirente de cualquier unidad privativa está obligado a sujetarse a los términos de la "Escritura Constitutiva" y al presente Reglamento. Igualmente quedan obligados a sujetarse a la escritura y a este Reglamento, en lo conducente, todos los ocupantes de cualquier unidad privativa del condominio.

ARTÍCULO 4.- Solamente por acuerdo del setenta y cinco por ciento de los condóminos representados de acuerdo al porcentaje de indiviso que le corresponda según la escritura de propiedad, se podrá modificar lo dispuesto en la "Escritura Constitutiva" del condominio en materia de destino general del inmueble y en especial de cada unidad privativa, así como los valores relativos a estas y la determinación de los bienes de propiedad común. También se requerirá el acuerdo del setenta y cinco por ciento de los condóminos representados de acuerdo al porcentaje de indiviso que le corresponda según la escritura de propiedad, para modificar este Reglamento.

ARTÍCULO 5.- El Régimen de Propiedad del inmueble materia del presente Reglamento, a que se refiere el artículo novecientos cincuenta y uno del Código Civil citado, sólo podrá extinguirse por acuerdo tomado en Asamblea por un mínimo de votos que represente el setenta y cinco por ciento del valor total del condominio y en los casos previstos en el capítulo cinco (romano) de este Reglamento.

ARTÍCULO 6.- El valor del inmueble, su ubicación, superficie y linderos, descripción general del inmueble y en especial de cada una de sus partes, la descripción y valor de las unidades privativas, así como el porcentaje que les corresponde a cada uno de los propietarios de las áreas y bienes comunes, se determinan en la relación a que se refiere la "Escritura Constitutiva".

ARTÍCULO 7.- El destino general del inmueble será el de HABITACIONAL CON COMERCIO.

ARTÍCULO 8.- El inmueble, en su totalidad, se divide en bienes comunes o de propiedad común y en partes privadas o bienes de propiedad individual.

ARTÍCULO 9.- Son bienes de propiedad común los que se detallan en la "Escritura Constitutiva", así como los que se precisan en este Reglamento.

ARTÍCULO 10.- Son bienes de propiedad individual las partes del inmueble que no son bienes de propiedad común y cuya propiedad singular exclusiva se transmitirá por cualquier título legítimo, a los adquirentes.

ARTÍCULO 11.- Serán de propiedad común de los propietarios: las tuberías de agua, electricidad, teléfono, etcétera, que se encuentran en la parte de copropiedad, que sirvan. En iguales términos los muros que separan partes de propiedad privada serán de propiedad común entre los propietarios de dichas partes privadas.

ARTÍCULO 12.- Cada propietario o condómino será dueño exclusivo de su unidad privativa y demás bienes de propiedad individual que le pertenezcan, en virtud, de la escritura de adquisición de ellos, con las limitaciones, derechos y obligaciones que le impongan, además de la "Escritura Constitutiva", este Reglamento y la "Ley de Condominio".

ARTÍCULO 13.- Cada condómino, independientemente del derecho de propiedad exclusiva que tiene sobre su unidad privativa y demás bienes de propiedad individual, tendrá derecho de propiedad sobre los bienes comunes, proporcional al valor de su propiedad exclusiva fijada en la "Escritura Constitutiva" para este efecto.

ARTÍCULO 14.- Los derechos de copropiedad mencionados respecto de los bienes comunes son inseparables de la propiedad individual del copropietario, por lo que aquellos solo podrán enajenarse, arrendarse, gravarse o ser embargados por terceros, juntamente con el derecho de propiedad sobre la unidad privativa y demás bienes de propiedad individual que le pertenezcan; y a su vez este deberá enajenarse, arrendarse, gravarse o embargarse junto con los derechos de copropiedad sobre las partes comunes.

ARTÍCULO 15.- La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, no es susceptible de división ni podrán enajenarse sino en los casos previstos expresamente por este Reglamento y la "Ley de Condominio".

CAPITULO II

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 16.- El propietario de cada unidad privativa puede usar, gozar y disponer de ella, según su destino, enajenándola, gravándola o arrendándola, con las limitaciones que se disponga la "Ley de Condominio".

El propietario, su arrendatario o cualquier otro cesionario de uso, en su caso, arreglarán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás copropietarios y en qué casos el usuario tendrá la representación del propietario en las Asambleas que se celebren. En todo caso, el propietario es solidario de las obligaciones del usuario y ambos deberán hacer oportunamente las notificaciones del caso al Administrador por los efectos que procedan.

ARTÍCULO 17.- Cada propietario u ocupante usará su unidad privativa según se destino, en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del inmueble y su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte a la tranquilidad de los demás copropietarios y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del inmueble, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismo resultados.

ARTÍCULO 18.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su unidad privativa, pero le está prohibido toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del inmueble. Sin embargo, cuando se trate de innovación o modificación en su unidad privativa, podrá llevarlas al cabo, previo consentimiento que le otorgue por escrito la Asambleas de condóminos o el comité de vigilancia.

ARTÍCULO 19.- La perforación de muros divisorios entre las unidades privativas, solo podrá realizarse previo permiso por escrito que otorgue el comité de vigilancia, y las obras deberán ejecutarse bajo la vigilancia del Administrador del inmueble y tomando las medidas necesarias para no disminuir la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de los inmuebles, siendo en todo caso responsable el propietario que ordene la ejecución de los trabajos, de los daños y perjuicios que se causen.

ARTÍCULO 20.- En ningún caso podrán abrirse o cerrarse claros, puertas o ventanas nuevas hacia las otras unidades privativas.

ARTÍCULO 21.- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el servicio de los demás y con las limitaciones establecidas en este Reglamento, pudiendo acceder o retirar mercancías, bienes o productos de acuerdo con su propio giro o actividad.

ARTÍCULO 22.- Los propietarios deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su unidad privativa, que impida o haga menos eficaz el buen funcionamiento del condominio. Estarán, además, obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

ARTÍCULO 23.- Cada propietario será responsable de los desperfectos de las partes comunes, ocasionados por él mismo o por personas que concurran a su unidad privativa y la reparación será por cuenta exclusiva del propietario responsable.

ARTÍCULO 24.- No podrá realizarse ninguna actividad que resulte peligrosa, insalubre o molesta. Cada condómino deberá tener dentro de su unidad privativa, un extinguidor contra todo tipo de materiales flamables o incendiables y tomar las medidas necesarias que exige la Ley de Protección Civil para cada caso.

ARTÍCULO 25.- Los propietarios no harán por sí mismos ni por las personas que ocupen sus unidades privativas permanente o transitoriamente, actos que puedan menoscabar el buen aspecto y prestigio del inmueble.

ARTÍCULO 26.- Los condóminos no podrán cambiar, modificar, pintar, decorar o variar de ningún modo y forma por mínimos que estos sean las partes exteriores de sus unidades privativas, en sus acabados, muros, techos, paredes, puertas, manijas, herraduras, tonos de barniz, pintura, textura, etcétera, salvo que estas modificaciones se realicen de común acuerdo con el resto de los condóminos, o sean para el mantenimiento requerido para conservarlos en buen estado y con buena apariencia.

Tratándose de los balcones, los condóminos no podrán en forma alguna llevar a cabo modificaciones a la estructura de los mismos y a su uso, solo podrán instalar cualquier bien que pueda ser movable sin perjuicio de los mismos.

ARTÍCULO 27.- Los propietarios están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones necesarias en las partes comunes del inmueble o en los techos, pisos medianeros y, si es necesario, el acceso a su propiedad común, a los ingenieros, arquitectos, contratistas y obreros encargados de llevarla a cabo.

ARTÍCULO 28.- Ningún ocupante del inmueble podrá utilizar o entorpecer las entradas y circulaciones, dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, ya que estos servicios están destinados al uso común.

ARTÍCULO 29.- No se permitirá bajo ninguna circunstancia tener dentro de las unidades privativas, ni en las azoteas, ni en ninguna otra área común, animales peligrosos que puedan poner en riesgo la integridad física o la vida de los habitantes o visitantes del condominio.

ARTÍCULO 30.- Los propietarios que no ocupen por sí mismos sus unidades privativas, serán sin embargo, responsables personalmente de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones, cargas y condiciones impuestas por el presente Reglamento.

ARTÍCULO 31.- Queda estrictamente prohibido colocar ropa y/o anuncios comerciales en los balcones, azotea y lugares del uso común.

ARTÍCULO 32.- Cuando los propietarios tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden o tengan quejas en contra de algún condómينو, deberán dirigirse por escrito al Administrador, quien procurará resolver la controversia obligando a la parte remisa al cumplimiento de sus obligaciones y en caso de no obtenerlo, proceder en su contra en los términos establecidos en este Reglamento y en la "Ley de Condominio".

ARTÍCULO 33.- En el caso de venta de una unidad privativa, el inquilino de esta disfrutará del derecho de preferencia y no así los propietarios de las otras unidades privativas.

ARTÍCULO 34.- En el supuesto del artículo anterior, el propietario de la unidad privativa que desee venderla lo notificará al arrendatario, por medio del Administrador del inmueble, de Notario o judicialmente, con la expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes a la notificación, el arrendatario manifieste si hace uso del derecho del tanto, en la inteligencia de que su silencio en tal plazo será considerado como negativa al ejercicio de tal derecho.

ARTÍCULO 35.- Si la unidad privativa se enajenare con infracción a lo dispuesto en los artículos anteriores, el arrendatario podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes a la fecha que haya tenido conocimiento de la enajenación.

ARTÍCULO 36.- Cada propietario deberá efectuar a su propio cargo todas las reparaciones que requiera su propiedad privada o individual.

ARTÍCULO 37.- Para efectos fiscales cada unidad privativa se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional de los bienes comunes, a efecto de que cada propietario pague, individualmente, todos los impuestos y derechos que causen.

ARTÍCULO 38.- La administración contratará el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesario para los servicios, instalaciones y áreas comunes.

ARTÍCULO 39.- Cada propietario se obliga a contribuir al pago de las cargas comunes de energía eléctrica, en el porcentaje que le corresponde y que se precisa en la "Escritura Constitutiva", según presupuesto que acuerde la Asamblea y en la forma que esta determine su pago.

ARTÍCULO 40.- Los propietarios deberán garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, para el caso de que los mismos incumplan dicho pago.

ARTÍCULO 41.- Todos los condóminos tendrán obligación de conservar su respectiva unidad privativa y asegurarla por su valor destructible, contra incendio, temblor, explosión, o cualquier otro siniestro que la ponga en peligro, debiendo cubrir las primas que por ello se causen. Las partes comunes serán aseguradas también por su valor destructible, contra los mismos riesgos y el importe de la prima que cobre la compañía aseguradora será pagada por el Administrador, del fondo común y del importe de este seguro cada condómينو cubrirá la parte proporcional que le corresponda en el porcentaje que represente en el valor total del inmueble, y que queda precisado en la "Escritura Constitutiva".

ARTÍCULO 42.- Son cargas comunes:

- a) Los impuestos y derechos que cause el condominio con excepción de aquellos que en el presente Reglamento se consideren propios de cada condómينو.
- b) Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del inmueble.
- c) Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones del personal administrativo y manual al servicio de los intereses comunes del inmueble.
- d) Los gastos generales de agua y alumbrado en todas las partes comunes.
- e) Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio de inmueble.
- f) Las primas de los seguros que se contraten, por acuerdo de la Asamblea de propietarios y a que se ha hecho mención en el segundo párrafo del artículo cuarenta y uno.
- g) La cuota para el fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración.
- h) La cuota para el fondo de reserva para la administración o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el inmueble.
- i) Las cuotas que acuerde la Asamblea, para remunerar a los miembros del comité de vigilancia.
- j) En general, todos los que determine este reglamento y la "Ley de Condominio", o bien, los que acuerde la Asamblea de propietarios, por mayoría de votos de los asistentes.

ARTÍCULO 43.- Las obras necesarias para mantener el inmueble en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente se efectuarán, por el administrador, previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes del Distrito Federal, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando este no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a Asamblea de propietarios, para que estos resuelvan lo conducente, por mayoría de los asistentes.

ARTÍCULO 44.- Las cargas comunes diferentes a las mencionadas en el artículo anterior, para mantener el inmueble en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente, se ejecutarán por el Administrador sin necesidad de previo acuerdo de los copropietarios con cargo al presupuesto de gastos aprobado. Cuando sea insuficiente el presupuesto aprobado por la Asamblea para cubrir los pagos a que se ha hecho referencia, el administrador convocará a Asamblea de propietarios para que esta resuelva lo conducente, por mayoría de los asistentes.

ARTÍCULO 45.- La reparación de vicios ocultos, cuyo saneamiento no sea posible exigir en forma inmediata al vendedor, por la urgencia de llevarla a cabo, se pagará por los condóminos en la proporción que a cada uno corresponde, y deberá ser acordada por voto de la mayoría de la Asamblea, dejando a salvo sus derechos para repetir contra el enajenante.

ARTÍCULO 46.- Los gastos útiles y voluntarios a que se refiere los artículos ochocientos dieciocho y ochocientos diecinueve del Código Civil, únicamente podrán efectuarse previo acuerdo de la Asamblea, con voto aprobatorio del cien por ciento de los propietarios.

ARTÍCULO 47.- Se prohíben las obras que puedan poner el peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del inmueble; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, y las que demeriten cualquier unidad privativa. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo si existe acuerdo unánime entre los propietarios y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

ARTÍCULO 48.- Ningún condómino podrá realizar obras de cualquier índole en los bienes comunes. Las reparaciones o reposiciones urgentes en dichos bienes, o instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos sólo en caso de que el Administrador no pueda realizarlas con la urgencia requerida.

ARTÍCULO 49.- En caso de que un propietario aumentara las cargas comunes para su provecho, el sólo deberá soportar este aumento, a cuyo efecto el Administrador exigirá su pago según lo dispuesto en el capítulo de sanciones.

ARTÍCULO 50.- El propietario que no cumpla cualquiera de las obligaciones a cargo suyo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos.

ARTÍCULO 51.- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos y renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le impone la "Escritura Constitutiva", este Reglamento y la "Ley de Condominio".

CAPITULO III DE LA ADMINISTRACIÓN SECCION PRIMERA DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 52.- El inmueble materia de este Reglamento, será administrado por la persona física o moral que asigne la Asamblea por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los propietarios, a quien se le denominara el Administrador. La misma Asamblea que haga el nombramiento del Administrador deberá acordar los emolumentos y honorarios que deberán cubrirse por los servicios que preste, precisándole en la contratación respectiva que no quedará vinculado al condominio por un relación laboral, por no quedar comprendido dentro del artículo ocho de la Ley Federal del Trabajo.

ARTÍCULO 53.- El Administrador será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, ya sea que se promueva a nombre o por cuenta de ellos, teniendo las facultades de apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil. El Administrador podrá, bajo su más estricta responsabilidad, otorgar poderes especiales y generales para pleitos y cobranzas, pero los honorarios que a estos mandatarios se les cubran deberán ser previamente aprobados por el comité de vigilancia.

ARTÍCULO 54.- El Administrador que se nombre deberá cumplir los siguientes requisitos: ser mayor de veinticinco años de edad, mexicano, saber leer y escribir, tener experiencia en administración de inmuebles, de irreprochable conducta, que comprobará cuando menos con tres cartas de personas solventes moralmente que lo reconozcan como tal, trato afable y respetuoso, y otorgar la fianza en la forma, cuantía, término y condiciones que determine la Asamblea que lo designe.

ARTÍCULO 55.- Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios, pero se podrán modificar o revocar por acuerdo de la Asamblea, por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los condóminos.

ARTÍCULO 56.- El Administrador, para tomar posesión de su cargo deberá garantizar el cumplimiento de sus obligaciones contratando fianza con compañía autorizada por la Ley, por la cantidad que se fije por acuerdo de la Asamblea de condóminos.

ARTÍCULO 57.- El Administrador tiene las facultades y obligaciones siguientes:

- a) Efectuar los gastos comunes y los gastos de mantenimiento y administración del inmueble con cargo al fondo correspondiente, en los términos de este Reglamento.
- b) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes.
- c) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes.
- d) La ejecución de los acuerdos de la Asamblea de propietarios, salvo que por razones especiales se designen a otra persona.
- e) Cobrar a los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes, así como las cuotas a cargo de los propietarios para constituir el fondo de gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva. Los pagos podrán dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El fondo de reserva mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista.
- f) Extender o emitir recibos a cada uno de los propietarios por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condómino.
- g) Llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su cometido, la que en todo tiempo podrá ser consultada por los condóminos.
- h) Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia escrita de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:
 1. La relación pormenorizada de los gastos e ingresos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración.
 2. Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse.
 3. Saldos del fondo de mantenimiento y administración y fines para los que destinará en el mes subsiguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

El condómino tendrá un plazo de treinta días a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones que considere pertinentes, transcurridos los cuales se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación que la Asamblea haga de ella en los términos de la fracción cinco romano del artículo veintinueve de la "Ley de Condominio".

- i) Nombrar y remover al intendente, si hubiere, así como al personal de administración en su caso y servidumbre que estará a sus órdenes directas, del que se valdrá para la limpieza del inmueble y de sus servicios, y para el perfecto funcionamiento del servicio de iluminación de las partes comunes.
- j) Contratar los seguros que determine la Asamblea de propietarios y el monto de los mismos.
- k) En el caso de siniestro parcial recibir la indemnización correspondiente que empleará en volver las cosas al estado que guardaban antes del siniestro.
- l) Vigilar la ejecución de todos los trabajos que se lleven a cabo en las partes comunes y efectuar las reparaciones que la conservación del inmueble requiera.
- m) Cumplir y hacer cumplir todas las disposiciones que en materia sanitaria correspondan al inmueble.
- n) Convocar a Asamblea de condóminos por escrito cuando menos diez días de anticipación a la fecha en que ha de celebrarse, indicando lugar dentro del condominio, día y hora en que se celebrará y se incluirá en la convocatoria la orden del día a que quedará sujeta la asamblea. La notificación para la asamblea se hará por escrito en el domicilio que para tal efecto hayan señalado cada uno de los condóminos por escrito y en su defecto en cada una de las unidades privativas.

Además del envío de la convocatoria en los términos mencionados en el párrafo anterior, el Administrador la colocará en uno o más lugares visibles del condominio.

ñ) Realizar todos los actos de administración y los necesarios para la conservación y mantenimiento del condominio previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes del Distrito Federal, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, y con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste, o sea preciso efectuar obras no previstas, deberá convocar a Asamblea de condóminos, a fin de que, en los términos de este Reglamento resuelva lo conducente.

- o) Exigir con representación de los demás condóminos, las responsabilidades en que incurran los infractores a las obligaciones que impone este Reglamento, y especialmente por lo dispuesto por el artículo veintitrés de la "Ley de Condominio".
- p) Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el inmueble, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los propietarios.
- q) Llevar un libro de actas, que deberá ser autorizado por el Gobierno del Distrito Federal.
- r) Propiciar la integración, organización y desarrollo de la comunidad en los términos de las disposiciones que para tal fin acuerde la Asamblea de condóminos.
- s) Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de la "Escritura Constitutiva", de este Reglamento y de la "Ley de Condominio".
- t) Cumplir con todas las obligaciones que este Reglamento y la "Ley de Condominio" le impongan.

ARTÍCULO 58.- El Administrador durará en su cargo indefinidamente a menos que la Asamblea por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los propietarios, acuerde lo contrario, pero en todo caso continuará en el desempeño de sus funciones aún cuando hubiese concluido el plazo, mientras que no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.

ARTÍCULO 59.- El Administrador podrá ser libremente removido por el acuerdo de la Asamblea por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los propietarios y necesariamente será removido por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de sus funciones aún cuando hubiese concluido el plazo, mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.

ARTÍCULO 60.- El Administrador será solidariamente responsable con los que le hayan antecedido por las irregularidades en que hubieren incurrido estos, si conociéndolas no las denunciare a la Asamblea, para lo que deberá convocar de inmediato.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO 61.- La Asamblea de condóminos o propietarios es el órgano supremo del condominio, y serán:

I.- Especiales o de grupo de condóminos, las que se reúnan para resolver casos como los previstos en el artículo treinta y dos de la "Ley de Condominio", o asuntos que sólo afecten a una parte de los condóminos del inmueble.

II.- Generales:

II.1.- Ordinarias. Las que se celebrarán, por lo menos una vez por año en el mes de enero y deberán conocer de todos los asuntos a que se refiere el artículo sesenta y dos.

II.2.- Extraordinarias. En las que se tratarán los asuntos que se enumeren en la orden el día de la convocatoria, y que no podrá ser ninguno de aquellos que corresponden a Asamblea especiales u ordinarias, cuyos acuerdos serán válidos si son votados por el sesenta y cinco por ciento cuando menos del total de los votos que integran la unanimidad del condominio.

Estas asambleas se celebrarán cuantas veces sea necesario y convocadas conforme a lo dispuesto por la "Ley de Condominio" y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 62.- Cada propietario gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su unidad privativa represente en el total del inmueble, el cual se encuentra especificado en la "Escritura Constitutiva".

ARTÍCULO 63.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en el caso de propietarios que hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, mediante crédito hipotecario o compraventa, con reserva de dominio el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubiere pagado y corresponderá al acreedor la otra porción del porcentaje.

Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a las asambleas, pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el Administrador y a la cual se hace referencia en el artículo cincuenta y siete, inciso s) del presente Reglamento.

ARTÍCULO 64.- La votación será personal, nominal y directa.

ARTÍCULO 65.- Las resoluciones de las Asambleas se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la "Ley de Condominio" señale una mayoría especial.

ARTÍCULO 66.- Cuando un solo condómino represente más del cincuenta por ciento de los votos, se requerirá además el cincuenta por ciento de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la controversia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de la "Ley de Condominio", facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al Administrador.

ARTÍCULO 67.- Los propietarios no podrán votar en los asuntos en que están individualmente interesados.

ARTÍCULO 68.- Los propietarios podrán hacerse representar en las Asambleas por medio de un apoderado que acreditará su carácter, con carta poder entregada previamente al Administrador.

ARTÍCULO 69.- En el caso de copropiedad de una unidad privativa, los copropietarios deberán nombrar a un representante común para los efectos de votación.

ARTÍCULO 70.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas se harán por escrito, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando el lugar dentro del condominio, día y hora en que se celebrará y deberá incluir la orden del día.

Los condóminos y acreedores registrados, o sus representantes, serán notificados en la unidad privativa de que sean propietarios dentro del inmueble y al entregarse personalmente a cada condómino una copia de ellas, deberá pedírsele que como constancia de su recibo firme el original. En caso de que no estuviese presente el condómino propietario, la convocatoria se podrá entregar a cualquiera de las personas que habiten la unidad privativa, pero asentándose su nombre, relación que guarda con el notificado y recabando su firma.

Además de la entrega de la convocatoria en la forma expuesta en el párrafo anterior, el Administrador la colocará en uno o más lugares visibles del condominio.

Sólo para los casos de suma urgencia, podrá el Administrador convocar a asamblea con una anticipación menor a la determinada en este artículo.

ARTÍCULO 71.- Los propietarios y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin la intervención del Administrador, cuando acrediten ante juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor total del condominio, igualmente el comité de

vigilancia, en casos de suma urgencia podrá convocar a asamblea, con por lo menos tres días de anticipación. En tales casos, deberá notificarse personalmente al Administrador.

ARTÍCULO 72.- Las asambleas sólo podrán celebrarse en virtud de primera convocatoria, si está reunido en ella el noventa por ciento de los votantes. Para el caso de que no haya quórum, se convocará a asamblea por segunda vez, la cual se celebrará válidamente con un quórum de cuando menos el cincuenta y uno por ciento de los votantes. Si en esta última no hubiere quórum, se convocará a asamblea por tercera vez, la que se celebrará válidamente con los votantes que asistan y salvo el caso de mayorías especiales, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

ARTÍCULO 73.- Las determinaciones adoptadas en las asambleas, en los términos de la "Ley de Condominio", del presente Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

ARTÍCULO 74.- Las asambleas generales ordinarias tendrán las facultades siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al Administrador, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. El Administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la asamblea de estos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo.
2. Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquel, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.
3. En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un Comité de vigilancia, que podrá constituirse con un mínimo de tres y uno máximo de cinco personas.
4. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto al de reserva para reposición de implementos.
5. Examinar, y en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración.
6. Discutir, y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.
7. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El importe de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada unidad privativa, casa o local, establecidos en la "Escritura Constitutiva", como lo prevé el artículo cuarto fracción cinco romano de la "Ley de Condominio". El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.
8. Promover lo que proceda antes las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja la "Ley de Condominio", el presente Reglamento, la "Escritura Constitutiva" o cualquiera otra disposición legal aplicable.
9. Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo treinta y uno fracción dos romano de la "Ley de Condominio".
10. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.
11. Nombrar un secretario, que podrá ser condómino o persona extraña al condominio, que durará en el cargo un año y que no cesará en el puesto sino hasta que el nuevo elegido tome posesión de él, y que sólo en el caso en que sea una persona extraña al condominio, podrá recibir una remuneración cuya cuantía fijará la misma asamblea que lo designe.

ARTÍCULO 75.- Abrirá la asamblea el administrador o la persona que la haya convocado, quien desde luego, solicitará a los concurrentes, designen a la persona que deberá presidirla, y la que, desde luego, tomará posesión del cargo.

Fungirá como secretario la persona que desempeñe este puesto en los términos de la fracción once romano, del artículo setenta y tres.

ARTÍCULO 76.- El Presidente de la asamblea designará dos escrutadores que harán el cómputo de los votos presentes, a continuación abrirá la asamblea procediendo a discutir en su orden todos los asuntos contenidos en la orden del día y el Secretario irá levantando el acta en el libro autorizado por el Gobierno del Distrito Federal, que deberá ser aprobada por los concurrentes y firmarse por el Presidente, el Secretario, los Escrutadores y los miembros del consejo de vigilancia, si existiere este último.

ARTÍCULO 77.- Después de terminarse el acta respectiva de la asamblea y de que el Secretario recabe la firma de todas las personas a que se refiere el artículo anterior, entregará el libro al Administrador para que lo tenga siempre a la vista de los propietarios y acreedores registrados, y previa solicitud de cualquiera de los condóminos, les proporcione de él, copia autorizada por el Secretario, de cualquiera de las actas que figuren en dicho libro.

ARTÍCULO 78.- Las minorías que se hayan opuesto en la asamblea a algún acuerdo tomado por la mayoría, podrán hacer del conocimiento de la autoridad judicial su inconformidad, para que esta resuelva lo que estime conveniente.

ARTÍCULO 79.- EL presente Reglamento solo podrá ser reformado en Asamblea General Extraordinaria y, por el voto de los condóminos que en total tengan la propiedad de al menos el 75% del total del condominio.

CAPITULO IV DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 80.- Además de las sanciones establecidas en este Reglamento, se aplicarán las previstas en este capítulo.

ARTÍCULO 81.- Los propietarios que no paguen oportunamente los gastos comunes, las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva, estarán obligados a pagar intereses moratorios al equivalente del costo porcentual promedio de captación que fije el Banco de México vigente más un diez por ciento por cada día de mora sobre el importe de las cuotas omitidas y extemporáneamente pagadas.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios, gastos y costas judiciales, si va suscrita por el Administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como la copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del Condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los propietarios, para fondos de mantenimiento y administración, de reserva y gastos comunes. Esta acción solo podrá ejercitarse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

ARTÍCULO 82.- El propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, será demandado para que se le obligue a vender sus derechos en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia, en los términos de este Reglamento. El ejercicio de esta acción, será resuelta en asamblea de propietarios, por uno mínimo del 75% de estos.

ARTÍCULO 83.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará, previo consentimiento del propietario, la desocupación de la unidad privativa. Si el propietario se opusiese, se procederá en contra de éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior.

ARTÍCULO 84.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en la "Escritura Constitutiva", por este Reglamento, la "Ley de Condominio" y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre las unidades privativas, aunque estas se transmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado para obtener del Administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del Administrador solo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

ARTÍCULO 85.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la "Escritura Constitutiva", de este Reglamento y de la "Ley de Condominio", así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán decididas por arbitraje y para tal efecto, las partes interesadas designarán alguna Institución de Crédito que funja como árbitro, Para el caso de que no lleguen a un acuerdo respecto de la persona ante la cual se someta el arbitraje, las controversias se tramitarán y decidirán ante los tribunales competentes, en juicio civil.

CAPITULO V DE LA DESTRUCCIÓN Y RUINA DEL INMUEBLE

ARTÍCULO 86.- Si el condominio se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o Institución Financiera, una mayoría especial del cincuenta y uno por ciento del valor del condominio, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso, la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueran aplicables.

ARTÍCULO 87.- Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el artículo anterior serán tomados por una mayoría especial del 75% de los propietarios.

ARTÍCULO 88.- Si en ambos casos a que se refieren los dos artículos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponde o, a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego, a favor de la mayoría si en ello convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por Corredor Público o por Institución Fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

ARTÍCULO 89.- La venta a que se refiere el artículo anterior será bajo condición resolutoria, de que el nuevo adquirente cubra las contribuciones de reconstrucción, en el plazo fijado por la propia asamblea de condóminos.

ARTÍCULO 90.- En caso de ruina o destrucción del inmueble, una mayoría especial del cincuenta y uno por ciento que represente el valor del condominio podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, o Institución Financiera la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, en su caso, la venta; siguiéndose en adelante las prevenciones de los artículos anteriores.

CAPITULO VI DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 91.- Los miembros del Comité de Vigilancia serán nombrados de entre los condóminos y removidos libremente por acuerdo de la asamblea por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los propietarios y necesariamente serán removidos por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas; en estos supuestos cualquier propietario, podrá exigirle al Administrador que convoque a asamblea y en el caso de ausencia de este o de que no lo hiciera, la convocatoria se hará con apego a la "Ley de Condominio".

ARTÍCULO 92.- El Comité de Vigilancia estará constituido por tres condóminos. Los miembros del Comité de Vigilancia durarán en el desempeño de su cargo un año pero no cesarán en el puesto sino hasta que los nuevos elegidos tomen posesión.

ARTÍCULO 93.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Cerciorarse de que el Administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general.
- b) Estar pendiente de que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo cincuenta y siete de este Reglamento.
- c) Determinar lo procedente en los casos previstos en el artículo cincuenta y siete inciso R.
- d) En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras que se indican en los artículos diecisiete, diecinueve y, cuarenta y cuatro de este Reglamento, para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
- e) Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la asamblea.
- f) Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria.
- g) Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio.
- h) Informar a la asamblea de la constatación que haga de incumplimiento de los propietarios con que dé cuenta el Administrador.
- i) Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- j) Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Así mismo cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa.
- k) Cuidar que en el condominio se establezcan o señalen las áreas del mismo que permitan su uso por las personas con discapacidad.
- l) Las demás que se deriven de la "Ley de Condominio" y de la aplicación de otras que mencionen deberes a su cargo, así como la "Escritura Constitutiva" y del presente Reglamento.

ARTÍCULO 94.- La asamblea acordará la forma y términos en que se remunerará a los miembros del Comité de Vigilancia, y que podrá ser renunciada por todos o cualquiera de los miembros del mismo, que acepte desempeñar gratuitamente el cargo.

ARTÍCULO 95.- Los miembros del Comité de Vigilancia serán solidariamente responsables con los que hayan precedido por la irregularidades en que hubiesen incurrido estos si conociéndolas, no las denunciaren al Administrador en forma inmediata.

CAPITULO VII

DEL COMITÉ DE PROTECCIÓN CIVIL Y DE SEGURIDAD PÚBLICA Y DEL PROGRAMA INTERNO DE PROTECCIÓN CIVIL

ARTÍCULO 97.- Los miembros del Comité de Protección Civil y de Seguridad Pública, serán nombrados de entre los condóminos y removidos libremente por acuerdo de la asamblea por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los propietarios y necesariamente serán removidos por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas; en estos supuestos cualquier propietario, podrá exigirle al Administrador que convoque a asamblea y en el caso de ausencia de éste o de que no lo hiciera, la convocatoria se hará con apego a la "Ley de Condominio".

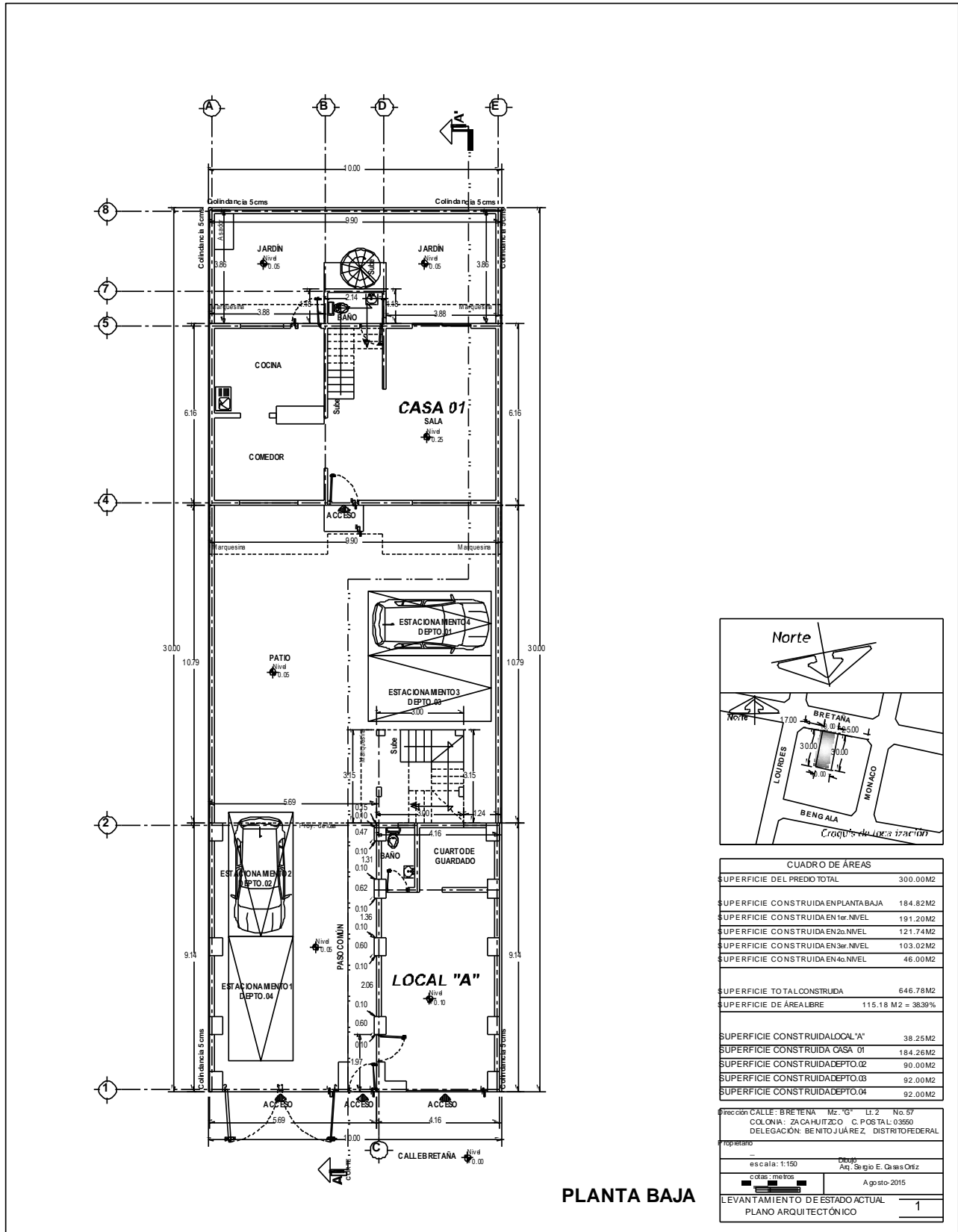
ARTÍCULO 98.- El Comité de Protección Civil y de Seguridad Pública, estará constituido por uno de los condóminos. Los miembros de dicho Comité durarán en el desempeño de su cargo tres años, pero no cesarán en el puesto sino hasta que los nuevos elegidos tomen posesión.

ARTÍCULO 99.- El Comité de Protección Civil y de Seguridad Pública, tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

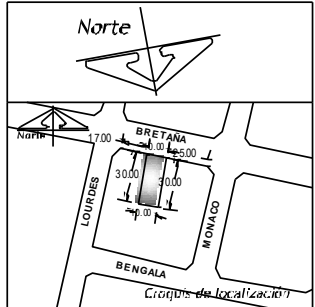
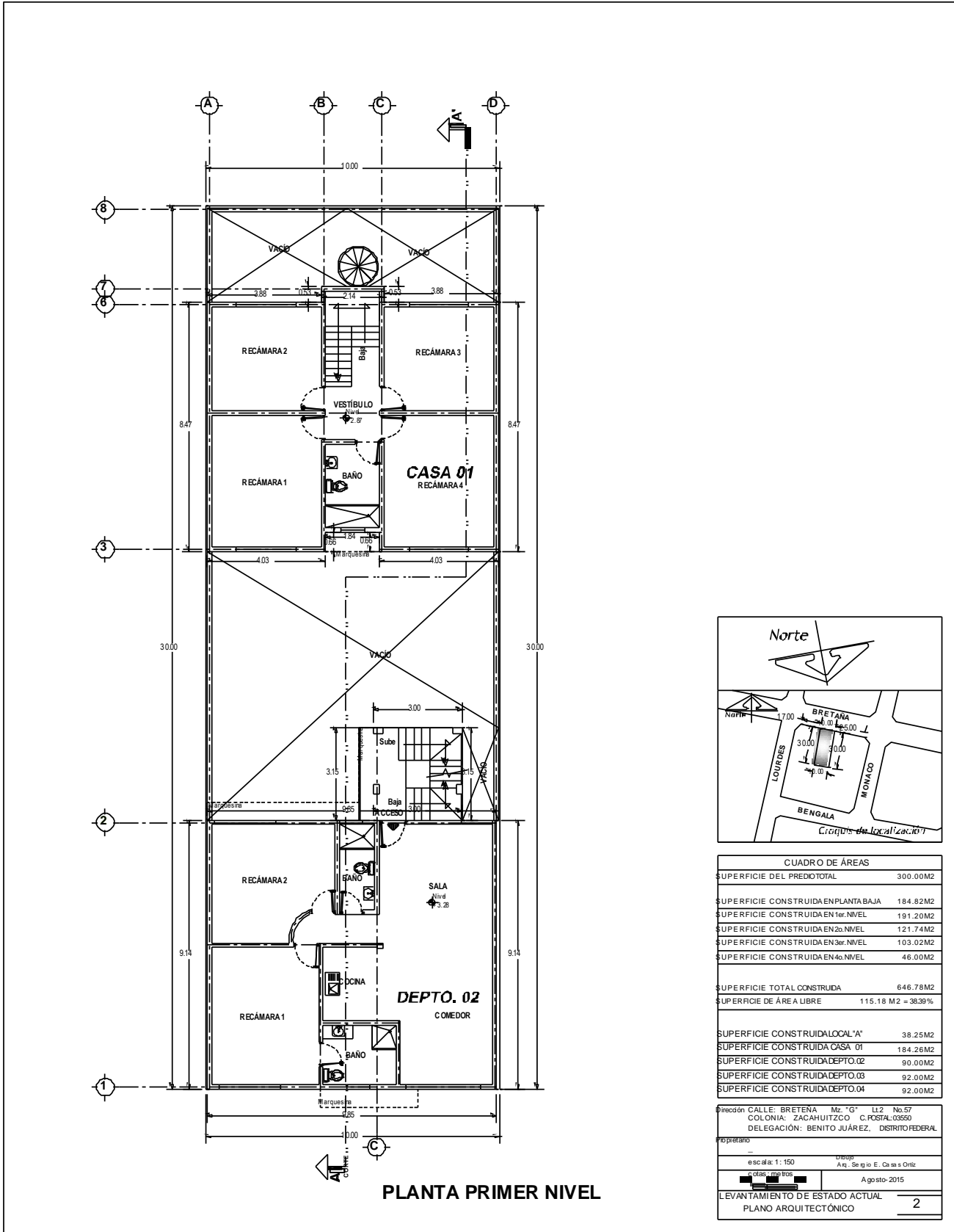
- a) Establecer las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil.
- b) Ejecutar los actos necesarios para el debido cumplimiento del Programa Interno de Protección Civil.
- c) Las demás que se deriven de la "Ley de Condominio" y de la aplicación de otras que mencionen deberes a su cargo, así como la "Escritura Constitutiva" y del presente Reglamento.

ARTÍCULO 100.- La asamblea acordará la forma y términos en que se remunerará a los miembros del Comité de Protección Civil y de Seguridad Pública, y que podrá ser renunciada por todos o cualquiera de los miembros del mismo, que acepte desempeñar gratuitamente el cargo.

10. Planos arquitectónicos



PLANTA BAJA

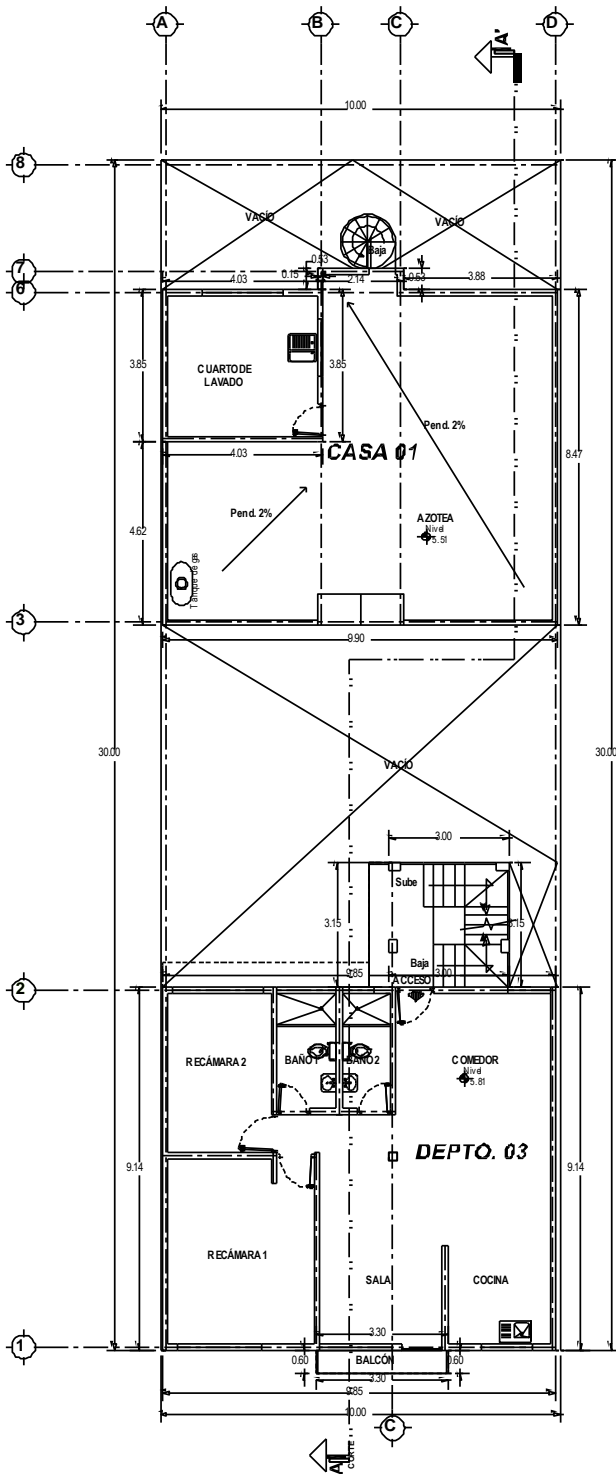


CUADRO DE ÁREAS	
SUPERFICIE DEL PREDIO TOTAL	300.00M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PLANTA BAJA	184.82M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 1er. NIVEL	191.20M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 2do. NIVEL	121.74M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 3er. NIVEL	103.02M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 4o. NIVEL	46.00M ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	646.78M ²
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	115.18 M ² = 38.39%
SUPERFICIE CONSTRUIDA LOCAL "A"	38.25M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA CASA 01	184.26M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 02	90.00M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 03	92.00M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 04	92.00M ²

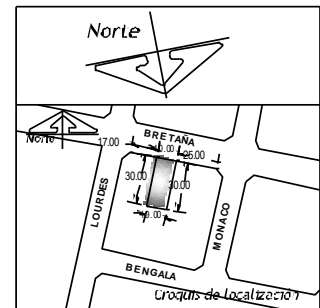
Propiedad: CALLE: BRETEÑA, Mz. "16" L12 No. 57
 COLONIA: ZACAHUITZCO C. POSTAL 03650
 DELEGACIÓN: BENITO JUÁREZ, DISTRITO FEDERAL

Propietario: _____
 Arquitecto: Sergio E. Casas Ortiz
 Agosto-2015

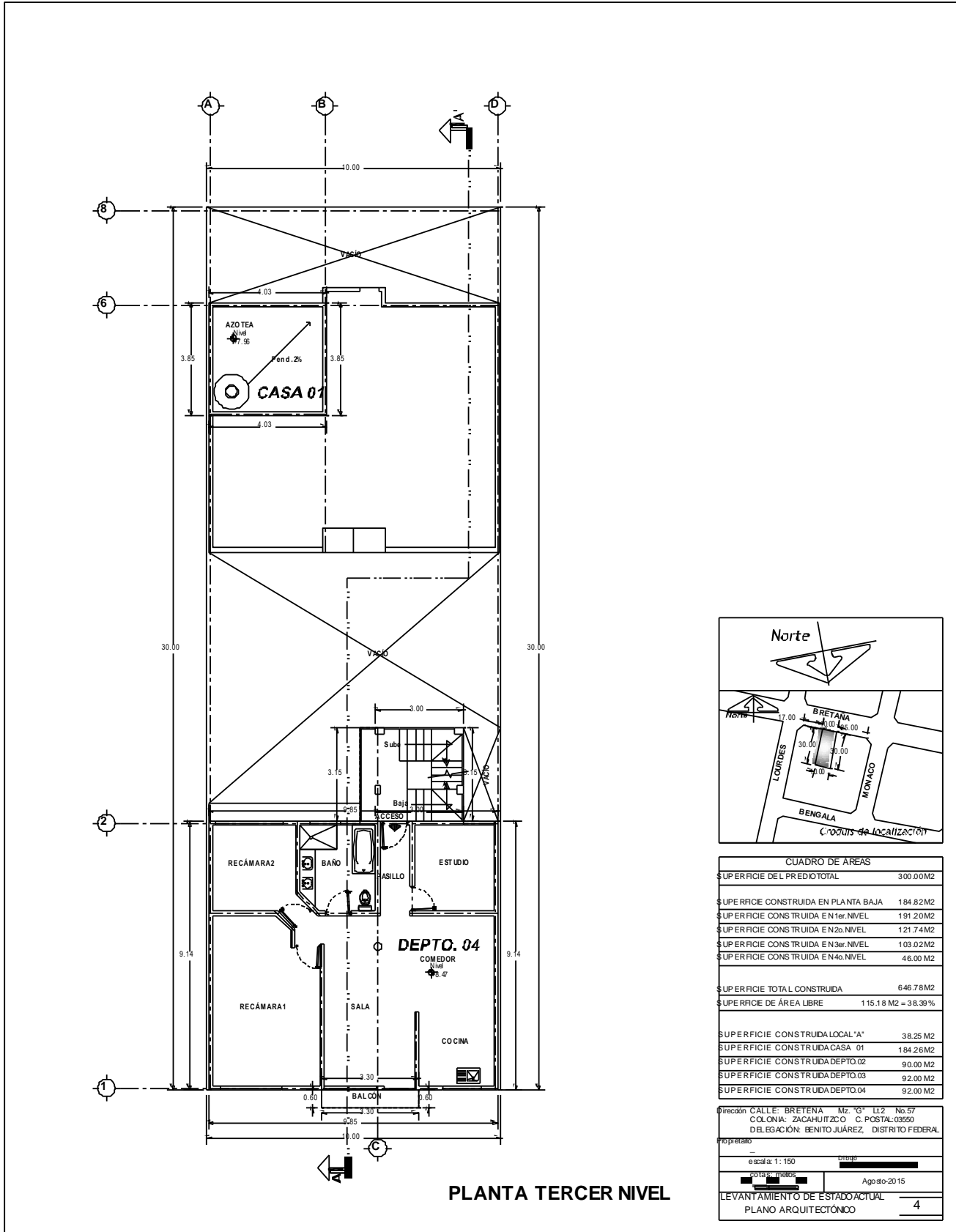
LEVANTAMIENTO DE ESTADO ACTUAL
 PLANO ARQUITECTÓNICO **2**



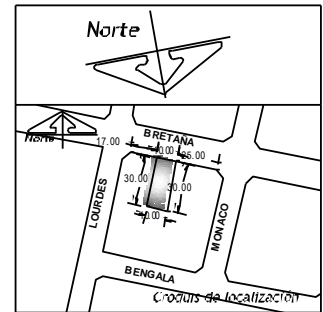
PLANTA SEGUNDO NIVEL



CUADRO DE ÁREAS	
SUPERFICIE DEL PREDIO TOTAL	300.00 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PLANTA BAJA	184.82 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 1er. NIVEL	191.20 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 2do. NIVEL	121.74 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 3er. NIVEL	103.02 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 4o. NIVEL	46.00 M ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	646.78 M²
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	115.18 M ² = 38.39%
SUPERFICIE CONSTRUIDA LOCAL "A"	38.25 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA CASA 01	184.26 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 02	90.00 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 03	92.00 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 04	92.00 M ²
Dirección: CALLE BREYANA Mz. "G" L22 No. 57 COLONIA: ZACAHUITZCO C. POSTAL 03550 DELEGACIÓN: BENITO JUÁREZ, DISTRITO FEDERAL	
Propietario: _____ Representante: _____	
escala: 1:150 Elaboró: ME VOS	Diseñó: Sergio E. Casas Ortiz A cargo: 2015
LEVANTAMIENTO DE ESTADO ACTUAL PLANO ARQUITECTÓNICO	
3	



PLANTA TERCER NIVEL



CUADRO DE ÁREAS	
SUPERFICIE DEL PREDIO TOTAL	300.00 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PLANTA BAJA	184.82 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 1er. NIVEL	191.20 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 2do. NIVEL	121.74 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 3er. NIVEL	103.02 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 4o. NIVEL	46.00 M ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	646.78 M²
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	115.18 M ² = 38.39%
SUPERFICIE CONSTRUIDA LOCAL "A"	38.25 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA CASA 01	184.26 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 02	90.00 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 03	92.00 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 04	92.00 M ²

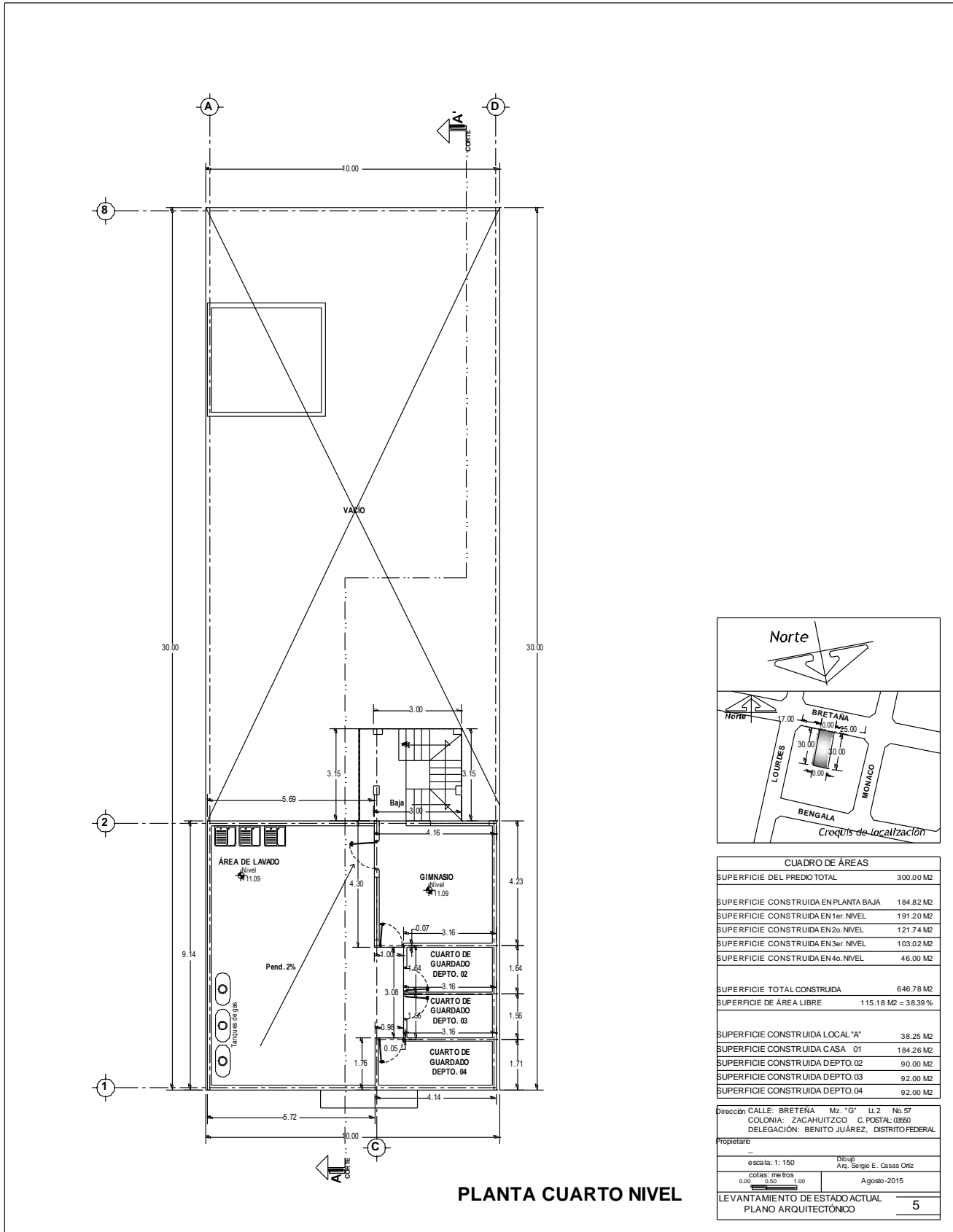
Dirección CALLE: BRETANA Mz. "G" L12 No.57
 COLONIA: ZACAHUITZCO C. POSTAL: 03650
 DELEGACIÓN: BENTU JUÁREZ, DISTRITO FEDERAL

Propietario: _____

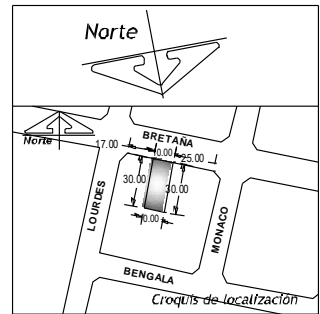
Escala: 1:150

Fecha: Agosto-2015

LEVANTAMIENTO DE ESTADO ACTUAL
 PLANO ARQUITECTÓNICO 4

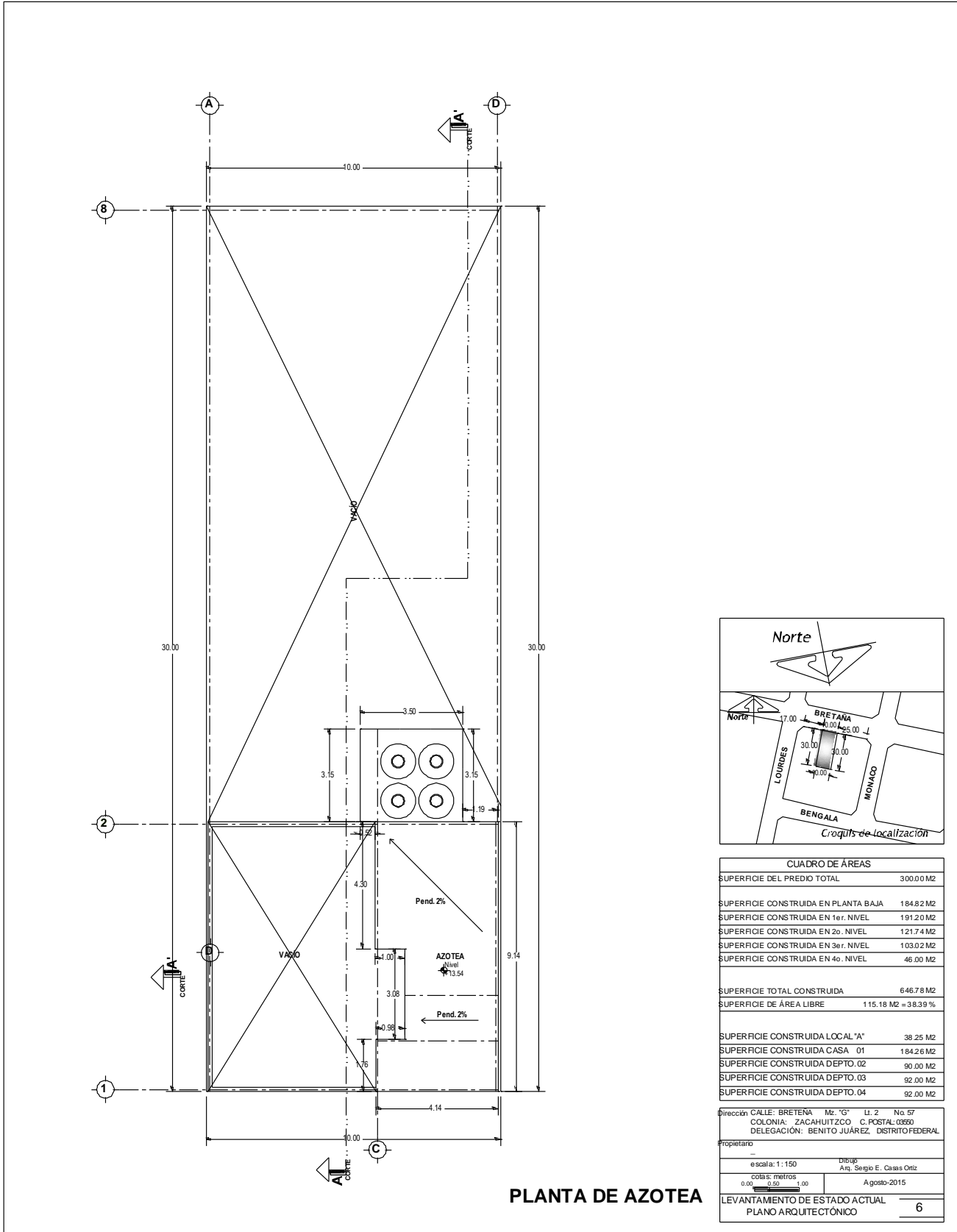


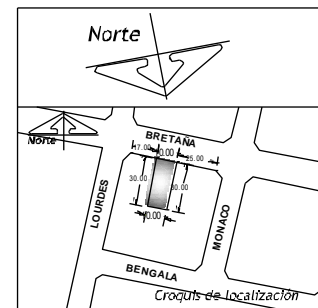
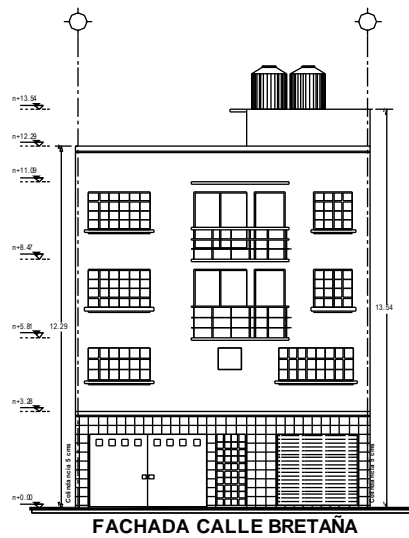
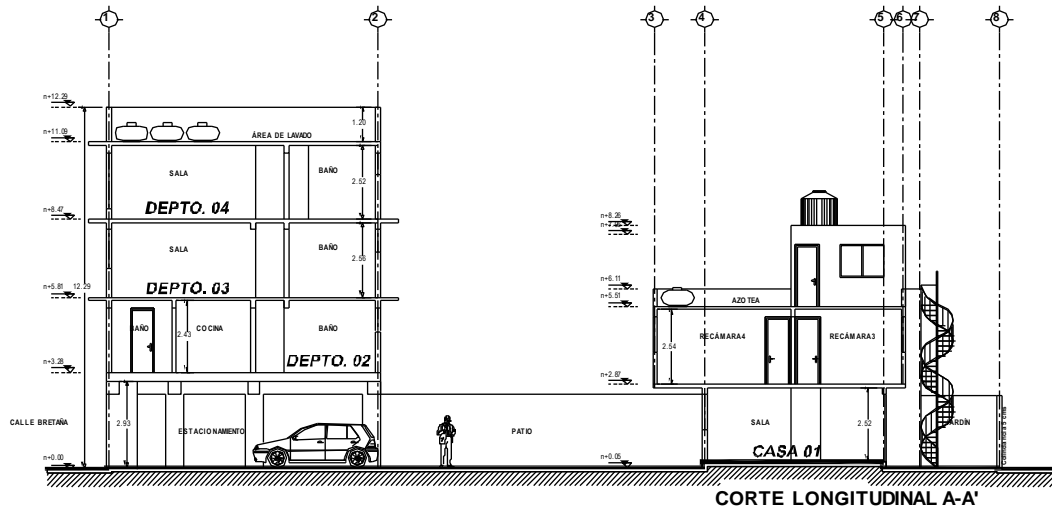
PLANTA CUARTO NIVEL



CUADRO DE ÁREAS	
SUPERFICIE DEL PREDIO TOTAL	300.00 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PLANTA BAJA	184.82 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 1er. NIVEL	191.20 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 2o. NIVEL	121.74 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 3er. NIVEL	103.02 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 4o. NIVEL	46.00 M2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	646.78 M2
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	115.18 M2 = 38.39 %
SUPERFICIE CONSTRUIDA LOCAL 'A'	38.25 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA CASA 01	184.26 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 02	90.00 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 03	92.00 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 04	92.00 M2

Dirección CALLE: BREYANA Mz. "G" Ll.2 No.57	
COLONIA: ZACAHUITZCO C. POSTAL: 03950	
DELEGACIÓN: BENITO JUÁREZ, DISTRITO FEDERAL	
Propietario	
escala: 1:150	Dibujó
	Arq. Sergio E. Casas Ortiz
colas: metros	
0.00 0.50 1.00	Agosto-2015
LEVANTAMIENTO DE ESTADO ACTUAL	
PLANO ARQUITECTÓNICO	
	5





CUADRO DE ÁREAS	
SUPERFICIE DEL PREDIO TOTAL	300.00 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PLANTA BAJA	184.82 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 1er. NIVEL	191.20 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 2do. NIVEL	121.74 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 3er. NIVEL	103.02 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN 4o. NIVEL	46.00 M2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	646.78 M2
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	115.18 M2 = 38.39 %
SUPERFICIE CONSTRUIDA LOCAL "A"	38.25 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA CASA 01	184.26 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 02	90.00 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 03	92.00 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEPTO. 04	92.00 M2
Dirección CALLE: BRETANA Mz. 76 Lt. 2 No. 57 COLONIA: ZACAHUTZCO C. POSTAL: 03550 DELEGACIÓN: BENITO JUÁREZ, DISTRITO FEDERAL	
Propietario: _____ Dibujo: Arq. Sergio E. Casas Ortiz escala: 1: 150 corre: metros 0.00 0.50 1.00 Agosto-2015	
LEVANTAMIENTO DE ESTADO ACTUAL PLANO ARQUITECTÓNICO 7	

AVALÚO COMERCIAL DE CASA 1

	FOLIO
	17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

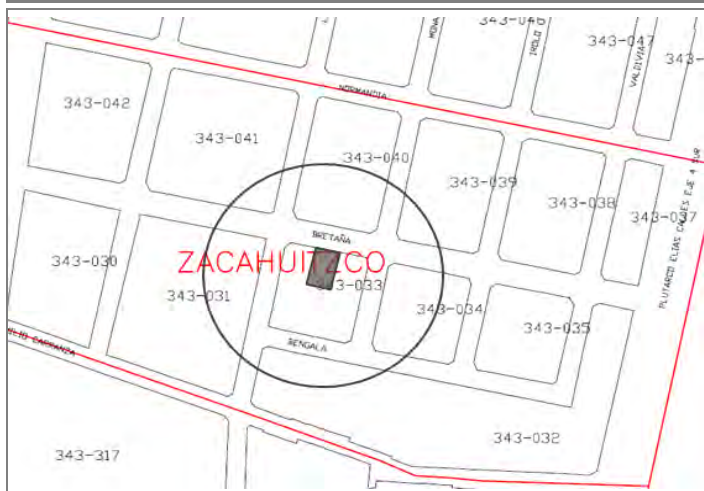
AVALÚO INMOBILIARIO



Inmueble que se valúa: Casa habitación Objeto del avalúo: Determinar el valor de mercado Propósito del avalúo: Conocer su valor comercial Solicitante: Propietario: UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Calle: Bretaña No. ext.: 57 No. int.: 1 Edificio: sin dato
--

FACHADA DEL INMUEBLE

Nombre del conjunto: sin dato



Colonia: Zacahuitzco
Delegación: Benito Juárez
Código Postal: 03550
Entidad federativa: Ciudad de México

ASPECTOS RELEVANTES AL INMUEBLE:

Cuenta predial:	343-033-10-000-3
Cuenta de agua:	22-37-967-560-01-000-2
Unidades rentables:	5
Estado de conservación:	Normal
Proyecto:	Funcional
Uso de suelo:	H/4/20/Z
Servicios:	Completos
Zona:	Habitacional de segundo orden
Relación t/c:	46.00%

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

VALOR COMERCIAL	\$4,505,000.00	Valuador: Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz
------------------------	-----------------------	--

Observaciones:
 Los valores utilizados en el presente estudio son producto de: en el caso del terreno, de la investigación realizada en el mercado abierto de bienes raíces; y en el caso de las construcciones; de diversas consultas en publicaciones especializadas en construcción, de comparaciones con inmuebles similares, de operaciones realizadas y de nuestros propios análisis y banco de datos que obra en nuestros archivos. Así mismo por el tipo de inmueble y sus características se estima que su valor comercial es el obtenido como el valor comparativo de mercado o enfoque de mercado en números redondos.

**AVALÚO COMERCIAL
CASA 1**

	FOLIO
	17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Empresa que certifica el avalúo:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz						
Valuador profesional:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz						
	Profesión:	Lic. en arquitectura			Cédula Profesional:	5903138	
Solicitante del avalúo:	Nombre:	---					
	Domicilio	Calle:	Bretaña				
		No. ext.:	57	No. int.:	1		
	Delegacion:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco		
	Código Postal:	03550		Entidad federativa:	Ciudad de México		
Propósito o destino del avalúo:	Para conocer su valor comercial						
Objeto del avalúo:	Determinar el valor de mercado						

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valorar:	Casa habitación en condominio						
Ubicación del inmueble:	Calle:	Bretaña					
		No. ext.:	57	No. int.:	1	Edificio:	---
	Delegacion:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco		
	Tipo de vivienda:	Usada con escrituración previa					
	Nombre del conjunto:	Sin dato					
Nombre del propietario:	Nombre:	Sin dato					
	Domicilio	Calle:	Bretaña				
		No. ext.:	57	No. int.:	1		
	Delegacion:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco		
	Código Postal:	03550		Entidad federativa:	Ciudad de México		
Régimen de propiedad:	Privada en copropiedad						
Número de cuenta predial:	Deleg.	Reg.	Mza.	Lte.	Loc.	D.V.	
	03	343	033	10	000	3	
Número de cuenta de agua:	28-50-473-190-01-000-5						
Área de valor:	A030053						

3. LIMITACIONES DEL AVALÚO

El presente avalúo constituye un dictámen de valor para uso expreso del propósito enunciado en la carátula del mismo, por lo que carece de validez si es utilizado para otros fines.

El presente avalúo no constituye un dictámen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal, según la vida útil consumida, de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del La descripción del inmueble, los valores, factores de homologación entre otros, son considerados de acuerdo a las características observadas el día de la visita, que se menciona en la carátula del avalúo, por lo que no se asume responsabilidad por mejoras, demoliciones y cualquier cambio que se efectúe al inmueble en fechas posteriores o anteriores.

**AVALÚO COMERCIAL
CASA 1**

	FOLIO 17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

4. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Contaminación ambiental:	La auditiva y atmosférica causada por vehículos automotores de la zona central del área metropolitana.	
Clasificación de la zona:	Habitacional de segundo orden.	
Índice de saturación en la zona:	95%	
Clase general de los inmuebles en la zona:	Media	Entorno urbano con uso habitacional tipo medio con niveles similares al valuado .
Densidad de población en la zona:	Muy densa.	
Referencia de proximidad urbana:	Céntrica.	Zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro.
Nivel socioeconómico en la zona:	C medio	
Número de niveles predominante en la zona:	3	

USO DE SUELO

Uso	Niveles permitidos	% área libre	Densidad	La que indique la zonificación del programa delegacional
H	4	20	Z	
Uso predominante de construcciones de la zona:	Habitacional			
a) Coeficiente de ocupación de suelo (COS):	80.00%	% de desplante de construcción en planta baja		
Superficie de terreno:	300 m ²	240 m ²		
b) Coeficiente de uso de suelo (CUS):	3.2	Veces la superficie del terreno		
		960 m ²		
Lote tipo:	300 m ²			

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS

VÍA PRIMARIAS CON ALTO FLUJO VEHICULAR	Av. Morelos Eje 6 Sur	Al noreste
	Av. Presidente Plutarco Elías Calles	Al sureste
	Av. Municipio libre	Al suroeste
	Calzada de Tlalpan	Al noroeste

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO

1) Red de distribución de agua potable Con suministro	2) Red de recolección de agua residuales Con suministro	3) Red de aguas pluviales en calle No existe			
4) Red de drenaje de aguas pluviales en la zona No existe	5) Sistema mixto (aguas pluviales y residuales): Existe	6) Electrificación: Suministro Red aérea			
7) Electrificación: Acometida al inmueble: Existe	8) Alumbrado público: Aéreo	9) Vialidades: Asfalto			
10) Banquetas: Concreto	11) Guarniciones: Concreto				
A) NIVEL DE INFRAESTRUCTURA EN LA ZONA:	Completos	100%			
1) Gas natural: Sin acometida	2) Telefonía (suministro): Red aérea	3) Acometida al inmueble telefonía: Existe			
4) Señalización de vías: Existe	5) Nomenclatura de calles circundantes: Existe	6) Vigilancia: Existe			
7) Transporte: Existe	8) Recolección de basura: Existe				
Templo:	Existe	Parque/jardín:	Existe	Banco:	Existe
Mecardo:	Existe	Escuelas:	Existe	Est. Transporte:	Existe
Plaza Publica:	Existe	Hospital:	Existe		
B) NIVEL DE EQUIPAMIENTO EN LA ZONA:	Completo				100%

**AVALÚO COMERCIAL
CASA 1**

	FOLIO
	17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

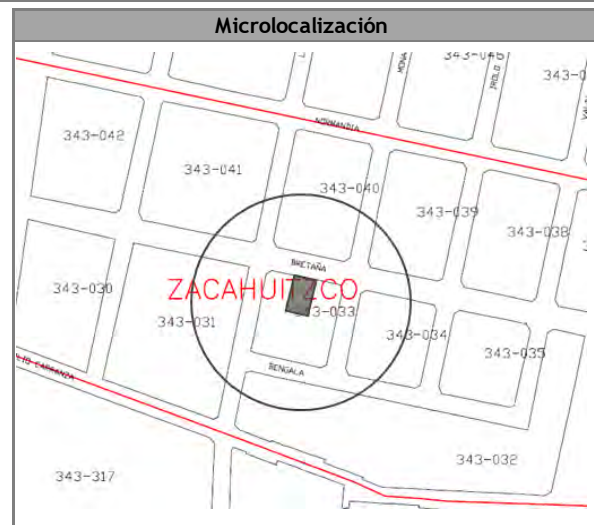
1. TERRENO

Calles transversales, límites y orientación:

El inmueble tiene frente al noreste con calle Breña

Croquis de localización

(Señalar al menos un radio de 300 mts aproximadamente)



Transversal	Breña	Al noreste
Transversal	Bengala	Al suroeste

Límitrofe:	Lourdes	Al noroeste
Límitrofe:	Mónaco	Al sureste

Frentes del inmueble:	Intermedio
-----------------------	------------

Superficie de terreno:	300 m ²
------------------------	--------------------

Medidas y colindancias según:	Fuente:	Escrituras	Notario:	Lic. Enrique Almanza Pedraza
	Número:	36162	Notaría:	198
	Volumen:	602	Fecha:	8 de Abril de 1994

Orientación	Descripción del terreno
Al norte:	en diez metros con la calle Breña;
Al sur:	en diez metros con fracción del lote cuatro;
Al oriente:	en treinta metros con el lote trece; y
Al poniente:	en treinta metros con los lotes uno y tres.

Densidad habitacional:	150 Hab/Ha
------------------------	------------

Servidumbre y/o restricciones:	Las propias del programa delegacional de desarrollo urbano, en cuanto a número de niveles, altura de las construcciones, porcentaje de área libre y área de vivienda mínima y ninguna que afecte su valor comercial.
--------------------------------	--

**AVALÚO COMERCIAL
CASA 1**

	FOLIO 17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual:

Terreno de topografía plana, de configuración rectangular, donde se desplanta condominio mixto conformado por 5 unidades privativas, desarrollado en dos cuerpos constructivos, el cuerpo constructivo 1 cuenta con pb., 1o y 2o. Nivel, el cuerpo constructivo 2 cuenta con pb., 1o, 2o, 3er y 4o nivel. El objeto de este avalúo es la casa 1 localizada en el cuerpo constructivo 1, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: en planta baja, acceso, sala, comedor, cocina, cubo de escaleras, 1/2 baño, jardín, escaleras de servicio; en planta de primer nivel, cubo de escaleras, vestíbulo, baño completo, recámara 1, recámara 2, recámara 3 y recámara 4; en planta de segundo nivel, escaleras de servicio, área de azotea y cuarto de lavado. Cuenta con estacionamiento no. 4 de derecho de uso exclusivo ubicado en área común.

Tipo de construcción

Tipo	Descripción	Clave Uso	No. de niv del tipo	No. de niv del cuerpo	Clave rango de niveles	Puntaje de clasificación	Clave clase	Clase
I	Casa Habitación	H	2	2	02	78	3	Media
II								
III								
IV								

Tipo	Edad	Vida útil total del tipo	Vida útil remanente	Clase de conservación	Superficie	Avance de obra
I	20	70	50	Normal	184.26	100%
II						
III						
IV						

Calidad del proyecto:	Funcional	Avance de obra en área comunes en condominios:	100%
Clase general del inmueble:	Media	Unidades rentables:	1
Estado de conservación:	Normal	Unidades rentables en el núcleo de la construcción :	1
Avance de obra general: (%)	100%	Unidades rentables del conjunto: (en condominios)	5
Área comercial:	No	Estacionamiento:	1 Descubierto

3. SUPERFICIES

TERRENO		
Concepto:	Superficie:	Fuente:
Total del terreno:	300 m ²	Escritura
Indiviso. (%)	---	---
Lote proporcional:	---	---
Lote privativo:	---	---
Lote privativo tipo:	No aplica	
Construcciones privativas (solo condominios):		
Concepto:	Superficie:	

CONSTRUCCIONES		
Concepto:	Superficie:	Fuente:
Superficie construida:	162.78 m ²	Levantamiento arq.
Superficie accesoria:	15.21 m ²	Levantamiento arq.
Superficie vendible:	177.99 m ²	Levantamiento arq.

Construcciones en áreas comunes (solo condominios):	
Concepto:	Superficie:
Estacionamiento cub.	51.77 m ²
Cubo de escaleras	61.47 m ²
Gimnasio	17.65 m ²

**AVALÚO COMERCIAL
CASA 1**

	FOLIO
	17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

4. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra negra									
Cimentación:	Zapatas corridas de concreto armado en cepas de profundidad requerida, sobre plantilla de concreto simple y fondo compactado al 95%.								
Entrepisos y techos:	Losas macizas de concreto armado de 10 a 15 cms de espesor en claros cortos y medianos.								
Muros:	Se suponen de tabique de barro rojo recocido juntado con mortero de mezcla de cemento-arena.								
Trabes y columnas:	Castillos y cadenas de 15x20 cms de concreto armado con acero de alta resistencia.								
Azoteas:	Presenta entortado de cemento arena, enladrillado con pendiente del 2% con chaflán e impermeabilizado.								
Bardas:	Las propias de la construcción y de uso común de block de 40x20 cms.								
Revestimiento y acabados interiores									
Aplanados:	Tirol planchado.								
Plafones:	Tirol rústico.								
Lambrines:	Loseta cerámica de 20x30 cms en baños y cocina.								
Pisos:	Loseta cerámica de 30x30 cms.								
Zoclos:	Loseta cerámica.								
Escaleras:	Rampa y escalones de concreto armado con recubrimiento de loseta cerámica de 30x30 cms.								
Pintura:	Vinílica para interiores.								
Recubrimientos especiales:	No presenta.								
Carpintería									
Puertas interiores:	De tambor con forro de triplay de pino.								
Closets:	Con puertas corredizas terminadas en barniz.								
Muebles empotrados:	No presenta.								
Instalaciones hidráulicas y sanitarias									
Muebels de baño:	De color de mediana calidad.								
Ramaleos hidráulicos:	Oculto	Se supone tubería de cobre con número de salidas normales de clase comercial.							
Ramaleos sanitarios:	Oculto	Bajadas de agua de pvc.							
Instalaciones eléctricas y alumbrado									
Eléctricas:	Oculto	Instalacion de ramaleo electrico para alumbrado con tubería poliducto y cajas metálicas galvanizadas ocultas con cables thw con los calibres especificados según proyecto.							
Puertas y ventanería metálica									
Herrería:	En puerta de acceso a casa 1 puerta de estructura de placa metálica.								
Ventanería:	Aluminio anodizado blanco, calibre mediano.								
Vidriería:	Transparente.								
Cerrajería:	Comercial.								
Fachadas:	Presenta aplanado rústico de mortero cemento arena acabado en pintura vinílica para exteriores;								
Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias									
Comunes (en condominios)					Privativas				
Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Vida útil	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Vida útil
Bardas, celosías	28	mL.	6	70	Bardas	16.97	mL.	25	70
Cisternas	7	m ³	6	70	Marquesina:	21.46	m ²	25	70
Equipos de bombeo	1	pza.	6	15	Cisterna	2.5	m ³	25	70
Patios y andadores	95.8	m ²	6	70	Equipo de b	1	pza.	10	15
Área de lavado	55.12	m ²	6	70	Jardín	30.64	m ²	---	---
Estac./paso común	51.7	m ²	6	70					
Gimnasio	17.65	m ²	6	70					

**AVALÚO COMERCIAL
CASA 1**

	FOLIO
	17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

5. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Metodología de valuación, enfoques

Para la determinación del valor comercial del inmueble se consideran los siguientes enfoques:

Enfoque Comparativo de Mercado: Para la aplicación del enfoque de costos se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones: el valor unitario de venta de terreno se determina mediante la realización de una investigación en la zona o zona similar, comparando terrenos con características similares al sujeto de estudio de valuación o, en su defecto, analizando inmuebles con construcciones y aplicando el método residual, para la aplicación del enfoque comparativo de mercado se realizará una investigación del mercado inmobiliario en la misma zona similar al inmueble sujeto a validación para bienes con iguales o similares características al valuado, la cual arroja un valor unitario de venta, al cual se le aplican los factores necesarios para homologar sus características con el sujeto en estudio y así determinar un valor unitario de venta aplicable a este enfoque. La investigación de mercado realizada, así como los factores de homologación y métodos estadísticos utilizados, se describen en los apartados correspondientes a cada uno.

En el enfoque de mercado se utiliza el Factor Otro (Fot), en el cual se realiza una ponderación de los elementos del proyecto arquitectónico del comparable respecto al sujeto, estos aspectos son: Niveles del inmueble, número de recámaras, número de medios baños y baños completos, cantidad de cajones de estacionamiento cubiertos y/o descubiertos, si cuenta con sala de TV o estudio, si cuenta con cocina integral, si presenta cuarto de servicio, así como área o cuarto de lavado, si presenta bodega y roof garden. La presencia o ausencia de estos elementos se calificó mediante un factor, a su vez el factor se obtuvo calculando los costos aproximados que generaría poder contar con elementos faltantes, o si es que hay que restarlos con el fin de homologar comparables respecto al sujeto.

Componentes del proyecto arquitectónico del sujeto y comparables

	Niveles	Recámaras	1/2 baño	Baño com.	F cajón estac.	Sala TV/estudio	Cocina int.	Cto. Serv.	Cto. lavado	Bodega	Vigilancia	roof/terrazza	Jardín/Patio priv.
SUJETO	3	4	1	1	1	0	1	0	1	0	No	0	1
C. 1	3	4	2	3	3	0	1	0	1	1	s/d	1	0
C. 2	3	3	1	2	2	0	1	0	1	0	s/d	1	0
C. 3	3	4	1	3	2	0	1	1	1	1	s/d	1	0
C. 4	3	3	1	2	2	1	1	1	1	1	s/d	1	0

Homologación

	Niveles	Recámaras	1/2 baño	Baño com.	F cajón estac.	Sala TV/estudio	Cocina int.	Cto. Serv.	Cto. lavado	Bodega	Vigilancia	roof/terrazza	Jardín/Patio priv.	Fre
SUJETO	1	4	1	1	1	0	1	0	1	0	No	0	1	
C. 1	1.00	1.00	0.98	0.94	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.98	1.02	0.87
C. 2	1.00	1.02	1.00	0.97	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.02	0.96
C. 3	1.00	1.00	1.00	0.94	0.97	1.00	1.00	0.98	1.00	0.99	1.00	0.98	1.02	0.88
C. 4	1.00	1.02	1.00	0.97	0.96	0.98	1.00	0.98	1.00	0.99	1.00	0.98	1.02	0.90

**AVALÚO COMERCIAL
CASA 1**

	FOLIO
	17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

2. MERCADO DE VENTAS

COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

FACTORES APLICADOS: Se utilizan los Factores de Eficiencia según el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como Autorización y Registro de personas para Practicar Más otros factores Fot. (Factor otro) resultado de otros factores como Factor de estacionamiento y Factor de colonia.

CARACTERÍSTICAS DEL BIEN A VALUAR

UBICACIÓN DEL SUJETO		CARACTERÍSTICAS DEL SUJETO			
Calle:	Bretaña No. 57 int. 1	Sup. Construcción:	177.99 m ²	Uso de suelo:	H/4/20/Z
Colonia:	Zacahuitzco	Sup. Terreno:	---	C.U.S.:	3.2
Delegación:	Benito Juárez	Lote moda:	300.00 m ²	C.O.S.:	80.00%

Calle	No.	Colonia:	Código Postal	Delegación	Edad (años)	Vida probable	Clasificación	Teléfono	Fuente/Antecedente	
1	Canarias	518	Portales Norte	03300	Benito Juárez	20	70	H 02 3	5546-7531	Fernando Caverio inmuebleshahn.com
2	Emperadores	97	Portales Norte	03300	Benito Juárez	10	70	H 02 3	4607 6216	PCC Bienes Raíces/inmuebles24.com
3	Hheriberto Frías	921	Del Valle Centro	03100	Benito Juárez	30	70	H 02 3	55 7586 7217	Home Del Valle/inmuebles24.com
4	Monrovia	1000	Portales Sur	03300	Benito Juárez	12	70	H 02 3	5612 2209	Raúl Elías inmuebles24.com

Precio de venta (\$)	Terreno (m ²)	Construcción (m ²)	Precio Unitario \$/m ²	Factores de Homologación								Valor unitario resultante \$/m ²	
				FCom.	FZo.	FUb.	Fot.	FSu.	FEd.	FCo.	Fre.		
1	\$5,250,000.00	74.00 m ²	180.00 m ²	\$29,166.67	0.95	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	0.82	\$23,889.40
2	\$4,200,000.00	68.64 m ²	123.00 m ²	\$34,146.34	0.95	1.00	1.00	0.96	1.09	0.85	0.95	0.80	\$27,455.41
3	\$5,300,000.00	71.00 m ²	195.00 m ²	\$27,179.49	0.95	0.90	1.00	0.88	0.97	1.21	1.05	0.93	\$25,182.24
4	\$5,800,000.00	82.00 m ²	177.00 m ²	\$32,768.36	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	0.88	1.00	0.75	\$24,711.68
	---	177.99 m ²	\$30,815.21										
Valor unitario promedio:												\$25,309.68	
Área terreno sujeto:		Área constr. Sujeto		Valor unitario aplicable promedio en números redondos:								\$25,309.68	

Valor comparativo de mercado de ventas

Por lo tanto, el valor del mercado del inmueble que se valúa resulta de:

Superficie construida vendible: 177.99 m² x
 Valor unitario de mercado: \$25,309.68 /m² en la cantidad de:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

\$4,505,000.00

Factor de comercialización:	Fcom.	Es la negociación que se puede tener con el vendedor en relación al precio inicial ofertado.
Factor de zona:	Fzo.	Se consideran la "calidad" de la colonia del comparable respecto a la del sujeto.
Factor de ubicación:	Fub.	Se considera la ubicación del comparable dentro de un condominio si es el caso o la ubicación en la manzana.
Factor otro:	Fot.	Cualquier otro factor para ser analizado, revisar consideración previas al avalúo.
Factor de superficie:	FSu.	Se considera únicamente la proporción que le corresponde en relación al terreno.
Factor de edad:	Fed.	Fed= 0.100 VP + 0.900(VP-E) Donde: FEd: Factor de Edad VP: Vida Probable de la construcción nueva E: Edad de la Construcción
Factor de conservación:	Fco.	Es la diferencia que existe entre la calidad de construcción y acabados.
Factor resultante:	Fre.	Será el resultante de multiplicar todos los factores de homologación.

**AVALÚO COMERCIAL
CASA 1**

	FOLIO
	17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

VI. CONCLUSIONES

Importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos de valuación, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

1. RESULTADO DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS

RESULTADO POR EL MÉTODO FÍSICO O DE ENFOQUE DE COSTOS:	---
RESULTADO POR CAPITALIAZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS:	---
RESULTADO DEL COMPARATIVO O ENFOQUE DE MERCADO:	\$4,505,000.00

2. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Los valores utilizados en el presente estudio son producto de: en el caso del terreno, de la investigación realizada en el mercado abierto de bienes raíces; y en el caso de las construcciones; de diversas consultas en publicaciones especializadas en construcción, de comparaciones con inmuebles similares, de operaciones realizadas y de nuestros propios análisis y banco de datos que obra en nuestros archivos. Así mismo por el tipo de inmueble y sus características se estima que su valor comercial es el obtenido como el valor comparativo de mercado o enfoque de mercado en números redondos.

Se analizaron los valores obtenidos en el presente avalúo y en función de los factores de comercialización y a las condiciones que actualmente prevalecen en el mercado inmobiliario de esta zona, se llega a las siguientes conclusiones:

3. CONCLUSIÓN

El valor comercial estimado para el inmueble motivo del presente avalúo asciende a: **\$4,505,000.00**

Importe con letra: **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.**

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EN VALOR COMERCIAL AL: **7 de Marzo de 2017**

Valor referido a la fecha:	Factor anterior	Factor anual	Factor resultante	Valor referido
---	---	---	---	---

ATENTAMENTE

Valuador:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz
Profesión:	Lic. en arquitectura Ced. Prof. 5903138
	Sello

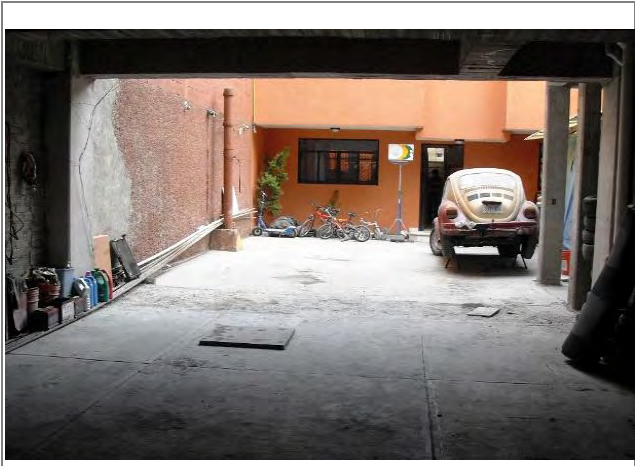
4. OBSERVACIONES

El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble de estudio, ya que el presente reporte supone que el propietario mantiene la propiedad en condiciones óptimas. Este avalúo no tiene efecto para fines contenciosos o litigios, ni puede tomarse su contenido en forma parcial o total para otros fines que los arriba señalados, sin autorización expresa y por escrito de los responsables para otorgarle validez; así mismo solo tiene validez para el propósito especificado en la carátula de este documento, y no tendrá validez si carece de las firmas del valuador autorizado y del sello de la misma. No se asume responsabilidad alguna por los valores asentados en este avalúo fuera del tiempo de vigencia del mismo que es de 6 meses contados desde la fecha señalada en el avalúo, siempre y cuando las características observadas en la fecha de inspección no cambien.

**AVALÚO COMERCIAL
CASA 1**

	FOLIO
	17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

ANEXO 1. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



Fachada interior



Sala



Comedor

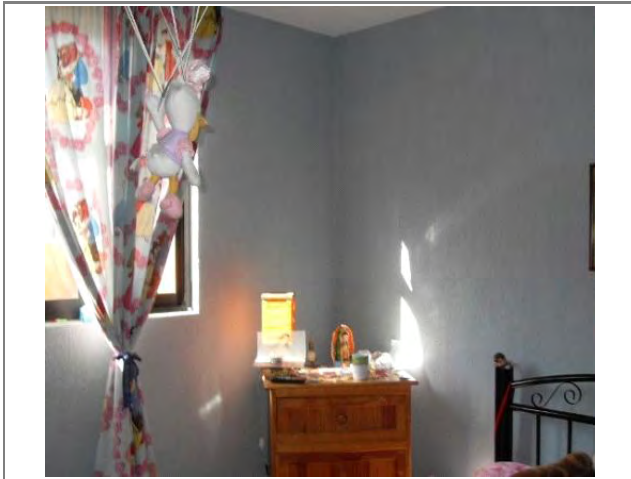


Cocina

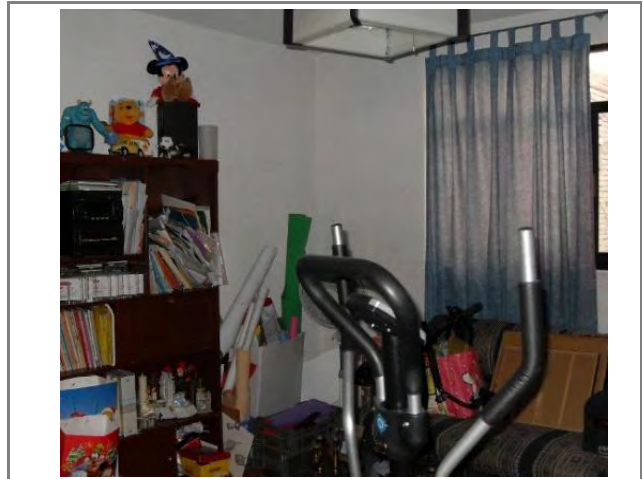
**AVALÚO COMERCIAL
CASA 1**

	FOLIO
	17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

ANEXO 1. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



Recámara



Recámara



Baño

**AVALÚO COMERCIAL
CASA 1**

	FOLIO 17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

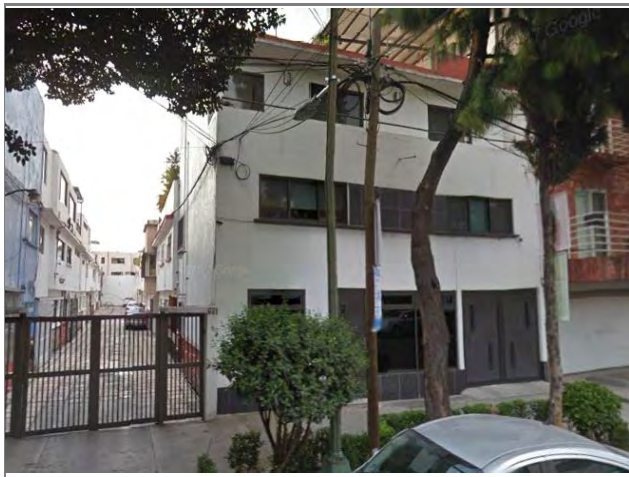
ANEXO 4. FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES DE VENTAS



Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3



Comparable 4

AVALÚO COMERCIAL DE DEPARTAMENTO 2

	FOLIO
	17-0002
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

AVALÚO INMOBILIARIO



Inmueble que se valúa:	Casa habitación
Objeto del avalúo:	Determinar el valor de mercado
Propósito del avalúo:	Conocer su valor comercial
Solicitante:	
Propietario:	
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	
Calle:	Bretaña
No. ext.:	57
No. int.:	2
Edificio:	sin dato

FACHADA DEL INMUEBLE

Nombre del conjunto:	sin dato
----------------------	----------



Colonia:	Zacahuitzco
Delegación:	Benito Juárez
Código Postal:	03550
Entidad federativa:	Ciudad de México

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

ASPECTOS RELEVANTES AL INMUEBLE:	
Cuenta predial:	343-033-10-000-3
Cuenta de agua:	22-37-967-560-01-000-2
Unidades rentables:	5
Estado de conservación:	Normal
Proyecto:	Funcional
Uso de suelo:	H/4/20/Z
Servicios:	Completos
Zona:	Habitacional de segundo orden
Relación t/c:	46.00%

VALOR COMERCIAL

\$2,343,000.00

Valuador: Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz

Observaciones:
 Los valores utilizados en el presente estudio son producto de: en el caso del terreno, de la investigación realizada en el mercado abierto de bienes raíces; y en el caso de las construcciones; de diversas consultas en publicaciones especializadas en construcción, de comparaciones con inmuebles similares, de operaciones realizadas y de nuestros propios análisis y banco de datos que obra en nuestros archivos. Así mismo por el tipo de inmueble y sus características se estima que su valor comercial es el obtenido como el valor comparativo de mercado o enfoque de mercado en números redondos.

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 2**

	FOLIO
	17-0002
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Empresa que certifica el avalúo:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz						
Valuador profesional:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz						
	Profesión:	Lic. en arquitectura			Cédula Profesional:	5903138	
Solicitante del avalúo:	Nombre:	---					
	Domicilio	Calle:	Bretaña				
		No. ext.:	57	No. int.:	2		
	Delegación:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco		
	Código Postal:	03550		Entidad federativa:	Ciudad de México		
Propósito o destino del avalúo:	Para conocer su valor comercial						
Objeto del avalúo:	Determinar el valor de mercado						

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valuar:	Casa habitación en condominio					
Ubicación del inmueble:	Calle:	Bretaña				
		No. ext.:	57	No. int.:	2	Edificio:
	Delegación:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco	
	Tipo de vivienda:	Usada con escrituración previa				
	Nombre del conjunto:	Sin dato				
Nombre del propietario:	Nombre:	Sin dato				
	Domicilio	Calle:	Bretaña			
		No. ext.:	57	No. int.:	2	
	Delegación:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco	
	Código Postal:	03550		Entidad federativa:	Ciudad de México	
Régimen de propiedad:	Privada en copropiedad					
Número de cuenta predial:	Deleg.	Reg.	Mza.	Lte.	Loc.	D.V.
	03	343	033	10	000	3
Número de cuenta de agua:	28-50-473-190-01-000-5					
Área de valor:	A030053					

3. LIMITACIONES DEL AVALÚO

El presente avalúo constituye un dictámen de valor para uso expreso del propósito enunciado en la carátula del mismo, por lo que carece de validez si es utilizado para otros fines.

El presente avalúo no constituye un dictámen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal, según la vida útil consumida, de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del La descripción del inmueble, los valores, factores de homologación entre otros, son considerados de acuerdo a las características observadas el día de la visita, que se menciona en la carátula del avalúo, por lo que no se asume responsabilidad por mejoras, demoliciones y cualquier cambio que se efectúe al inmueble en fechas posteriores o anteriores.

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 2**

FOLIO	
17-0002	
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

4. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Contaminación ambiental:	La auditiva y atmosférica causada por vehículos automotores de la zona central del área metropolitana.	
Clasificación de la zona:	Habitacional de segundo orden.	
Índice de saturación en la zona:	95%	
Clase general de los inmuebles en la zona:	Media	Entorno urbano con uso habitacional tipo medio con niveles similares al valuado .
Densidad de población en la zona:	Muy densa.	
Referencia de proximidad urbana:	Céntrica.	Zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro.
Nivel socioeconómico en la zona:	C medio	
Número de niveles predominante en la zona:	3	

USO DE SUELO

Uso	Niveles permitidos	% área libre	Densidad	La que indique la zonificación del programa delegacional
H	4	20	Z	
Uso predominante de construcciones de la zona:	Habitacional			
a) Coeficiente de ocupación de suelo (COS):	80.00%	% de desplante de construcción en planta baja		
Superficie de terreno:	300 m ²	240 m ²		
b) Coeficiente de uso de suelo (CUS):	3.2	Veces la superficie del terreno		
		960 m ²		
Lote tipo:	300 m ²			

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS

VÍA PRIMARIAS CON ALTO FLUJO VEHICULAR	Av. Morelos Eje 6 Sur	Al noreste
	Av. Presidente Plutarco Elías Calles	Al sureste
	Av. Municipio libre	Al suroeste
	Calzada de Tlalpan	Al noroeste

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO

1) Red de distribución de agua potable Con suministro	2) Red de recolección de agua residuales Con suministro	3) Red de aguas pluviales en calle No existe			
4) Red de drenaje de aguas pluviales en la zona No existe	5) Sistema mixto (aguas pluviales y residuales): Existe	6) Electrificación: Suministro Red aérea			
7) Electrificación: Acometida al inmueble: Existe	8) Alumbrado público: Aéreo	9) Vialidades: Asfalto			
10) Banquetas: Concreto	11) Guarniciones: Concreto				
A) NIVEL DE INFRAESTRUCTURA EN LA ZONA:	Completos	100%			
1) Gas natural: Sin acometida	2) Telefonía (suministro): Red aérea	3) Acometida al inmueble telefonía Existe			
4) Señalización de vías: Existe	5) Nomenclatura de calles circundantes: Existe	6) Vigilancia: Existe			
7) Transporte: Existe	8) Recolección de basura: Existe				
Templo:	Existe	Parque/jardín:	Existe	Banco:	Existe
Mecardo:	Existe	Escuelas:	Existe	Est. Transporte:	Existe
Plaza Publica:	Existe	Hospital:	Existe		
B) NIVEL DE EQUIPAMIENTO EN LA ZONA:	Completo				100%

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 2**

	FOLIO 17-0002
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

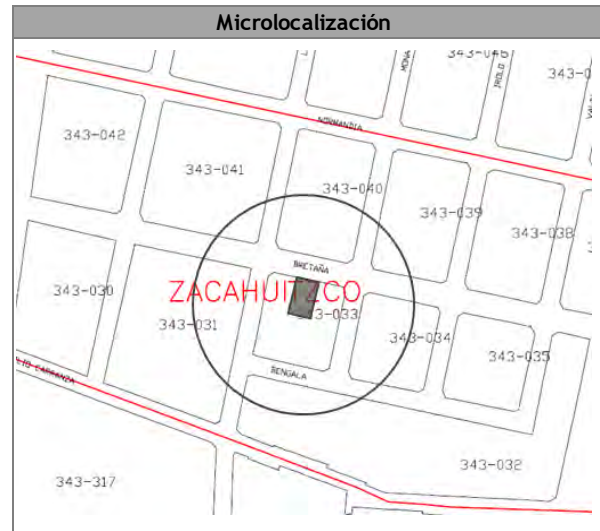
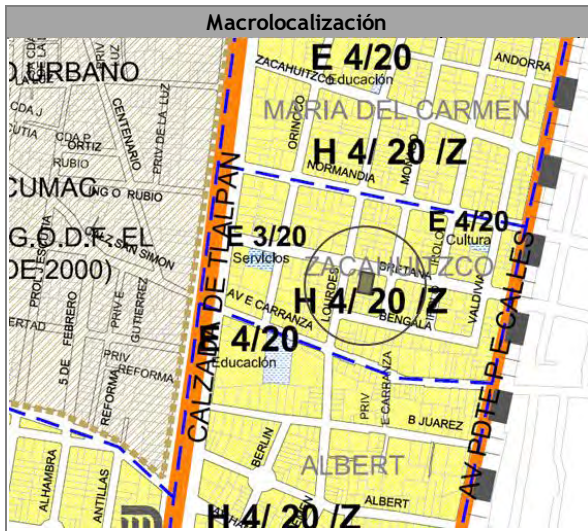
II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

Calles transversales, límites y orientación:	El inmueble tiene frente al noreste con calle Breña
--	---

Croquis de localización

(Señalar al menos un radio de 300 mts aproximadamente)



Transversal	Breña	Al noreste
Transversal	Bengala	Al suroeste

Límitrofe:	Lourdes	Al noroeste
Límitrofe:	Mónaco	Al sureste

Frentes del inmueble:	Intermedio
-----------------------	------------

Superficie de terreno:	300 m ²
------------------------	--------------------

Medidas y colindancias según:	Fuente:	Escrituras	Notario:	Lic. Enrique Almanza Pedraza
	Número:	36162	Notaría:	198
	Volumen:	602	Fecha:	8 de Abril de 1994

Orientación	Descripción del terreno
Al norte:	en diez metros con la calle Breña;
Al sur:	en diez metros con fracción del lote cuatro;
Al oriente:	en treinta metros con el lote trece; y
Al poniente	en treinta metros con los lotes uno y tres.

Densidad habitacional:	150 Hab/Ha
------------------------	------------

Servidumbre y/o restricciones:	Las propias del programa delegacional de desarrollo urbano, en cuanto a número de niveles, altura de las construcciones, porcentaje de área libre y área de vivienda mínima y ninguna que afecte su valor comercial.
--------------------------------	--

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 2**

	FOLIO 17-0002
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual:

Terreno de topografía plana, de configuración rectangular, donde se desplanta condominio mixto conformado por 5 unidades privativas, desarrollado en dos cuerpos constructivos, el cuerpo constructivo 1 cuenta con pb., 1o y 2o. Nivel, el cuerpo constructivo 2 cuenta con pb., 1o, 2o, 3er y 4o nivel. El objeto de este avalúo es el departamento 2 localizado en el cuerpo constructivo 2, en planta de primer nivel, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: acceso, sala, comedor, cocina, baño completo, recámara 1 con baño completo integrado y recámara 2. Cuenta con estacionamiento cubierto no. 2 de derecho de uso exclusivo ubicado en área común y cuarto de guardado en planta de cuarto nivel.

Tipo de construcción

Tipo	Descripción	Clave Uso	No. de niv del tipo	No. de niv del cuerpo	Clave rango de niveles	Puntaje de clasificación	Clave clase	Clase
I	Casa Habitación	H	1	5	5	75	3	Media
II								
III								
IV								

Tipo	Edad	Vida útil total del tipo	Vida útil remanente	Clase de conservación	Superficie	Avance de obra
I	6	70	64	Normal	90	100%
II						
III						
IV						

Calidad del proyecto:	Funcional	Avance de obra en área comunes en condominios:	100%
Clase general del inmueble:	Media	Unidades rentables:	1
Estado de conservación:	Normal	Unidades rentables en el núcleo de la construcción :	1
Avance de obra general: (%)	100%	Unidades rentables del conjunto: (en condominios)	5
Área comercial:	No	Estacionamiento:	1 Descubierto

3. SUPERFICIES

TERRENO		
Concepto:	Superficie:	Fuente:
Total del terreno:	300 m ²	Escritura
Indiviso. (%)	---	---
Lote proporcional:	---	---
Lote privativo:	---	---
Lote privativo tipo:	No aplica	
Construcciones privativas (solo condominios):		
Concepto:	Superficie:	

CONSTRUCCIONES		
Concepto:	Superficie:	Fuente:
Superficie construida:	90.00 m ²	Levantamiento arq.
Superficie accesoria:	0.00 m ²	Levantamiento arq.
Superficie vendible:	90.00 m ²	Levantamiento arq.

Construcciones en áreas comunes (solo condominios):	
Concepto:	Superficie:
Estacionamiento cub.	51.77 m ²
Cubo de escaleras	61.47 m ²
Gimnasio	17.65 m ²

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 2**

	FOLIO 17-0002
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

4. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra negra									
Cimentación:	Cajón de cimentación de profundidad requerida con losa fondo y losa tapa, de concreto armado con cemento y acero de alta resistencia.								
Entrepisos y techos:	Losas macizas de concreto armado de 10 a 15 cms de espesor en claros cortos y medianos.								
Muros:	Se suponen de block de 40x20 cms de cemento, juntado con mortero de mezcla de cemento-arena.								
Trabes y columnas:	Sistema mixto de marcos rígidos de concreto armado y muros de carga.								
Azoteas:	Presenta entortado de cemento arena, enladrillado con pendiente del 2% con chaflán e impermeabilizado.								
Bardas:	Las propias de la construcción y de uso común de block de 40x20 cms.								
Revestimiento y acabados interiores									
Aplanados:	Yeso a nivel.								
Plafones:	Yeso fino.								
Lambrines:	Loseta de porcelanato de 20x30 cms en baños y cocina.								
Pisos:	Loseta de porcelanato de 50x50 cms y laminado en recámaras.								
Zoclos:	Loseta de porcelanato.								
Escaleras:	No presenta.								
Pintura:	Vinílica para interiores.								
Recubrimientos especiales:	No presenta.								
Carpintería									
Puertas interiores:	De tambor con forro de triplay de pino.								
Closets:	Con puertas corredizas terminadas en barniz.								
Muebles empotrados:	No presenta.								
Instalaciones hidráulicas y sanitarias									
Muebels de baño:	De color de mediana calidad.								
Ramaleos hidráulicos:	Oculto	Se supone tubería de cobre con número de salidas normales de clase comercial.							
Ramaleos sanitarios:	Oculto	Bajadas de agua de pvc.							
Instalaciones eléctricas y alumbrado									
Eléctricas:	Oculto	Instalacion de ramaleo electrico para alumbrado con tuberia poliducto y cajas metalicas galvanizadas ocultas con cables thw con los calibres especificados según proyecto.							
Puertas y ventanería metálica									
Herrería:	Aluminio anodizado blanco, calibre mediano.								
Ventanería:	Aluminio anodizado blanco, calibre mediano.								
Vidriería:	Tipo filtrazol.								
Cerrajería:	Comercial.								
Fachadas:	Presenta aplanado rústico de mortero cemento arena acabado en pintura vinílica para exteriores;								
Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias									
Comunes (en condominios)					Privativas				
Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Vida útil	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Vida útil
Bardas, celosías	28	mL	6	70	Marquesina:	2	m ²	6	64
Cisternas	7	m ³	6	70					
Equipos de bombeo	1	pza.	6	15					
Patios y andadores	95.8	m ²	6	70					
Área de lavado	55.12	m ²	6	70					
Estac. /paso común	51.7	m ²	6	70					
Gimnasio	17.65	m ²	6	70					

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 2**

	FOLIO
	17-0002
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

5. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Metodología de valuación, enfoques

Para la determinación del valor comercial del inmueble se consideran los siguientes enfoques:
 Enfoque Comparativo de Mercado: Para la aplicación del enfoque de costos se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones: el valor unitario de venta de terreno se determina mediante la realización de una investigación en la zona o zona similar, comparando terrenos con características similares al sujeto de estudio de valuación o, en su defecto, analizando inmuebles con construcciones y aplicando el método residual, para la aplicación del enfoque comparativo de mercado se realizará una investigación del mercado inmobiliario en la misma zona similar al inmueble sujeto a validación para bienes con iguales o similares características al valuado, la cual arroja un valor unitario de venta, al cual se le aplican los factores necesarios para homologar sus características con el sujeto en estudio y así determinar un valor unitario de venta aplicable a este enfoque. La investigación de mercado realizada, así como los factores de homologación y métodos estadísticos utilizados, se describen en los apartados
 En el enfoque de mercado se utiliza el Factor Otro (Fot), en el cual se realiza una ponderación de los elementos del proyecto arquitectónico del comparable respecto al sujeto, estos aspectos son: Niveles del inmueble, número de recámaras, número de medios baños y baños completos, cantidad de cajones de estacionamiento cubiertos y/o descubiertos, si cuenta con sala de TV o estudio, si cuenta con cocina integral, si presenta cuarto de servicio, así como área o cuarto de lavado, si presenta bodega y roof garden. La presencia o ausencia de estos elementos se calificó mediante un factor, a su vez el factor se obtuvo calculando los costos aproximados que generaría poder contar con elementos faltantes, o si es que hay que restarlos con el fin de homologar comparables respecto al sujeto.

Componentes del proyecto arquitectónico del sujeto y comparables

	Niveles del condominio	Niv. Depto.	Recámaras	1/2 baño	Baño com.	F. cajón estac.	Sala TV/estudio	Cocina int.	Cto. Serv.	A. lavado	Bodega	Sist. Vigilancia	Roof/terraza	Ub. Depto	Ascensor	Amenidad/g inm.
SUJETO	4	1	2	0	2	1	0	1	0	1	1	0	0	Fr. Calle	0	1
C.1	5	1	2	0	2	1	0	1	0	1	1	1	0	Fr. Calle	1	0
C.2	4	PB	3	0	2	2	0	1	0	1	0	0	0	Fr. Calle	0	0
C.3	5	4	2	0	1	1	0	1	0	1	1	1	0	Fr. Calle	0	0
C.4	6	2	3	0	2	1	0	1	0	1	0	1	0	Interior	1	0

Homologación

	Niveles del condominio	Niv. Depto.	Recámaras	1/2 baño	Baño com.	F. cajón estac.	Sala TV/estudio	Cocina int.	Cto. Serv.	A. lavado	Bodega	Sist. Vigilancia	Roof/terraza	Ub. Depto	Ascensor	Amenidad/g inm.	Fre
SUJETO	4	1	2	0	2	1	0	1	0	1	1	0	0	Fr. Calle	0	1	
C.1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.90	0.99	0.88
C.2	1.00	0.98	0.97	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.91
C.3	1.00	1.06	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.99	1.07
C.4	1.00	1.02	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	0.99	1.00	0.95	0.90	0.99	0.85

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 2**

FOLIO	
17-0002	
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

2. MERCADO DE VENTAS

COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

FACTORES APLICADOS: Se utilizan los Factores de Eficiencia según el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como Autorización y Registro de personas para Practicar Avalúos. Más otros factores como el Fot. (Factor otro) resultado de otros factores como Factor de estacionamiento y Factor de nivel del departamento, Factor de ubicación de depto. en edificio y Factor de ascensor.

CARACTERÍSTICAS DEL BIEN A VALUAR

UBICACIÓN DEL SUJETO		CARACTERÍSTICAS DEL SUJETO			
Calle:	Bretaña No. 57 int. 1	Sup. Construcción:	90.00 m ²	Uso de suelo:	H/4/20/Z
Colonia:	Zacahuitzco	Sup. Terreno:	---	C.U.S.:	3.2
Delegación:	Benito Juárez	Lote moda:	300.00 m ²	C.O.S.:	80.00%

Calle	No.	Colonia:	Código Postal	Delegación	Edad (años)	Vida probable	Clasificación	Teléfono	Fuente/Antecedente	
1	Mónaco	300	Zacahuitzco	03550	Benito Juárez	5	70	H 05 3	55 4000-1388	Quality Bicofi metroscubicos.com
2	Victor Hugo	101	Portales	03300	Benito Juárez	15	70	H 05 3	55 5593-5070	Mariana Fenoll Redhábitat inmuebles24.com
3	Rumania	s/d	Portales Sur	03300	Benito Juárez	4	70	H 05 3	55 3566-8305	inmuebles24.com
4	Brataña	31	Zacahuitzco	03550	Benito Juárez	5	70	H 05 3	35474986	Sodij Grupo Inmobiliario inmuebles24.com

Precio de venta (\$)	Terreno (m ²)	Construcción (m ²)	Precio Unitario \$/m ²	Factores de Homologación									Valor unitario resultante \$/m ²	
				FCom.	FZo.	FUb	Fot.	FSu.	FEd.	FCo.	Fre.			
1	\$2,500,000.00	84.00 m ²	84.00 m ²	\$29,761.90	0.95	1.00	1.00	0.88	1.01	0.99	1.00	0.84	\$24,948.75	
2	\$2,690,000.00	90.00 m ²	90.00 m ²	\$29,888.89	0.95	1.00	1.00	0.91	1.00	1.14	1.00	0.99	\$29,605.62	
3	\$2,550,000.00	100.00 m ²	100.00 m ²	\$25,500.00	0.95	1.00	1.00	1.07	0.96	0.97	1.00	0.95	\$24,211.01	
4	\$2,650,000.00	84.00 m ²	84.00 m ²	\$31,547.62	0.95	1.00	1.00	0.85	1.01	0.99	1.00	0.80	\$25,354.22	
		---	90.00 m ²	\$29,174.60									Valor unitario promedio:	\$26,029.90

Área terreno sujeto: Área constr. Sujeto Valor unitario aplicable promedio en números redondos: \$26,029.90

Valor comparativo de mercado de ventas

Por lo tanto, el valor del mercado del inmueble que se valúa resulta de:

Superficie construida vendible: 90.00 m² x
 Valor unitario de mercado: \$26,029.90 /m² en la cantidad de:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

\$2,343,000.00

Factor de comercialización:	Fcom.	Es la negociación que se puede tener con el vendedor en relación al precio inicial ofertado.
Factor de zona:	Fzo.	Se consideran la "calidad" de la colonia del comparable respecto a la del sujeto.
Factor de ubicación:	Fub.	Se considera la ubicación del comparable dentro de un condominio si es el caso o la ubicación en la manzana.
Factor otro:	Fot.	Cualquier otro factor para ser analizado, revisar consideración previas al avalúo.
Factor de superficie:	Fsu.	Se considera únicamente la proporción que le corresponde en relación al terreno.
Factor de edad:	Fed.	Fed= $0.100 VP + 0.900(VP-E)$ Donde: FEd: Factor de Edad VP: Vida Probable de la construcción nueva E: Edad de la Construcción
Factor de conservación:	Fco.	Es la diferencia que existe entre la calidad de construcción y acabados.
Factor resultante:	Fre.	Será el resultante de multiplicar todos los factores de homologación.

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 2**

	FOLIO
	17-0002
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

VI. CONCLUSIONES

Importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos de valuación, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

1. RESULTADO DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS

RESULTADO POR EL MÉTODO FÍSICO O DE ENFOQUE DE COSTOS:	---
RESULTADO POR CAPITALIAZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS:	---
RESULTADO DEL COMPARATIVO O ENFOQUE DE MERCADO:	\$2,343,000.00

2. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Los valores utilizados en el presente estudio son producto de: en el caso del terreno, de la investigación realizada en el mercado abierto de bienes raíces; y en el caso de las construcciones; de diversas consultas en publicaciones especializadas en construcción, de comparaciones con inmuebles similares, de operaciones realizadas y de nuestros propios análisis y banco de datos que obra en nuestros archivos. Así mismo por el tipo de inmueble y sus características se estima que su valor comercial es el obtenido como el valor comparativo de mercado o enfoque de mercado en números redondos.

Se analizaron los valores obtenidos en el presente avalúo y en función de los factores de comercialización y a las condiciones que actualmente prevalecen en el mercado inmobiliario de esta zona, se llega a las siguientes conclusiones:

3. CONCLUSIÓN

El valor comercial estimado para el inmueble motivo del presente avalúo asciende a: **\$2,343,000.00**

Importe con letra: **DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.**

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EÑ VALOR COMERCIAL AL: **7 de Marzo de 2017**

Valor referido a la fecha:	Factor anterior	Factor anual	Factor resultante	Valor referido
---	---	---	---	---

ATENTAMENTE

Valuador: Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz Profesión: Lic. en arquitectura	Ced. Prof. 5903138	Sello
---	---------------------------	--------------

4. OBSERVACIONES

El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble de estudio, ya que el presente reporte supone que el propietario mantiene la propiedad en condiciones óptimas. Este avalúo no tiene efecto para fines contenciosos o litigios, ni puede tomarse su contenido en forma parcial o total para otros fines que los arriba señalados, sin autorización expresa y por escrito de los responsables para otorgarle validez; así mismo solo tiene validez para el propósito especificado en la carátula de este documento, y no tendrá validez si carece de las firmas del valuador autorizado y del sello de la misma. No se asume responsabilidad alguna por los valores asentados en este avalúo fuera del tiempo de vigencia del mismo que es de 6 meses contados desde la fecha señalada en el avalúo, siempre y cuando las características observadas en la fecha de inspección no cambien.

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 2**

	FOLIO 17-0001
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

ANEXO 1. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



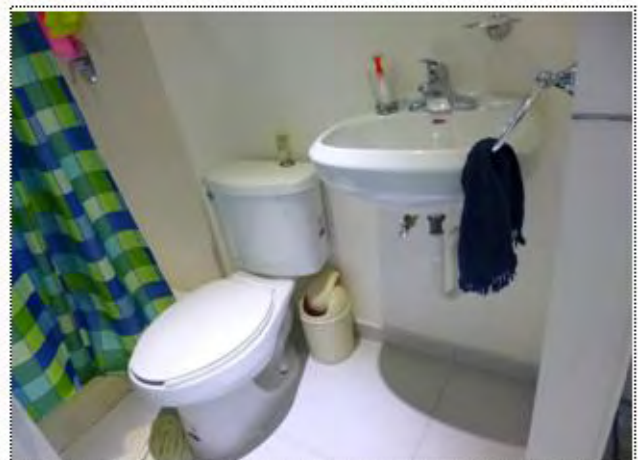
Sala



Comedor



Cocina



Baño

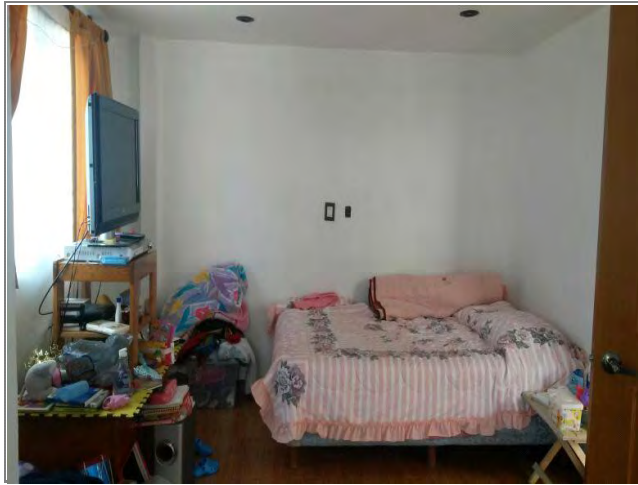
**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 2**

	FOLIO
	17-0002
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

ANEXO 1. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



Recámara 1



Recámara 2

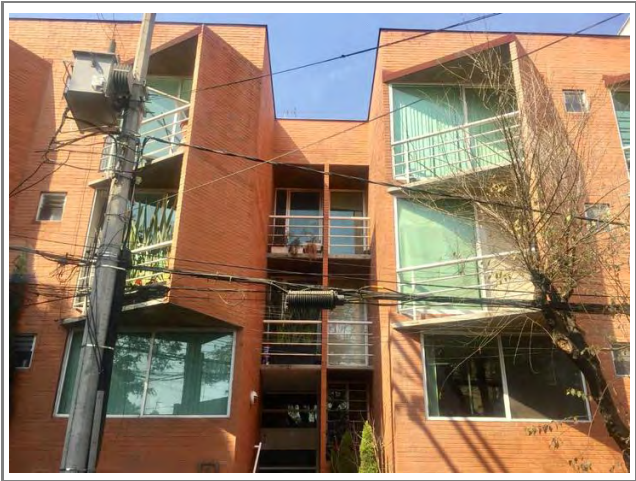
**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 2**

	FOLIO 17-0002
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

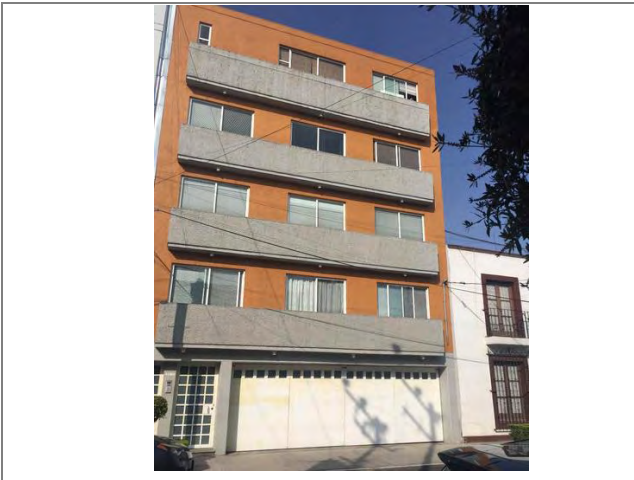
ANEXO 4. FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES DE VENTAS



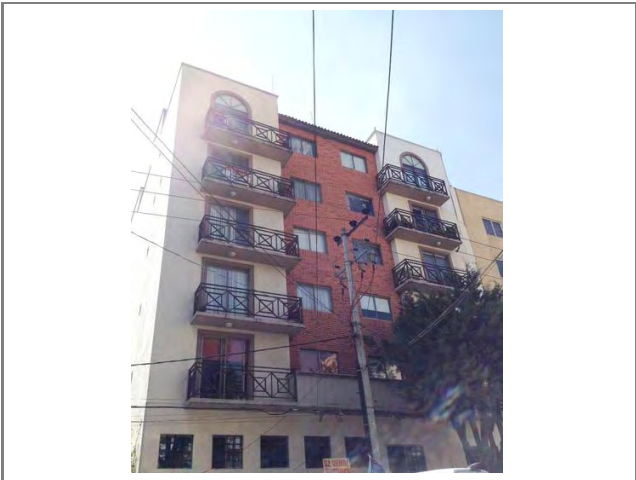
Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3



Comparable 4

AVALÚO COMERCIAL DE DEPARTAMENTO 3

	FOLIO
	17-0003
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

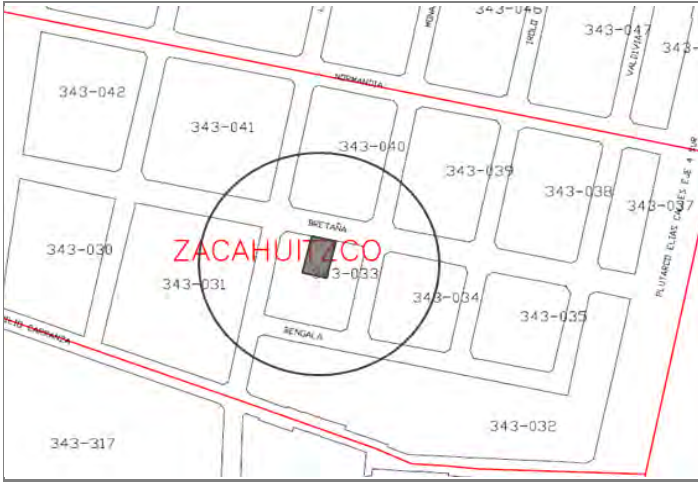
AVALÚO INMOBILIARIO



Inmueble que se valúa:	Casa habitación
Objeto del avalúo:	Determinar el valor de mercado
Propósito del avalúo:	Conocer su valor comercial
Solicitante:	
Propietario:	
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	
Calle:	Bretaña
No. ext.:	57
No. int.:	3
Edificio:	sin dato

FACHADA DEL INMUEBLE

Nombre del conjunto:	sin dato
----------------------	----------



Colonia:	Zacahuitzco
Delegación:	Benito Juárez
Código Postal:	03550
Entidad federativa:	Ciudad de México

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

ASPECTOS RELEVANTES AL INMUEBLE:	
Cuenta predial:	343-033-10-000-3
Cuenta de agua:	22-37-967-560-01-000-2
Unidades rentables:	5
Estado de conservación:	Normal
Proyecto:	Funcional
Uso de suelo:	H/4/20/Z
Servicios:	Completos
Zona:	Habitacional de segundo orden
Relación t/c:	46.00%

VALOR COMERCIAL	\$2,264,000.00	Valuador: Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz
------------------------	-----------------------	--

Observaciones:
 Los valores utilizados en el presente estudio son producto de: en el caso del terreno, de la investigación realizada en el mercado abierto de bienes raíces; y en el caso de las construcciones; de diversas consultas en publicaciones especializadas en construcción, de comparaciones con inmuebles similares, de operaciones realizadas y de nuestros propios análisis y banco de datos que obra en nuestros archivos. Así mismo por el tipo de inmueble y sus características se estima que su valor comercial es el obtenido como el valor comparativo de mercado o enfoque de mercado en números redondos.

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 3**

	FOLIO
	17-0003
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Empresa que certifica el avalúo:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz					
Valuador profesional:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz					
	Profesión:	Lic. en arquitectura			Cédula Profesional:	5903138
Solicitante del avalúo:	Nombre:	---				
	Domicilio	Calle:	Bretaña			
		No. ext.:	57	No. int.:	3	
	Delegación:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco	
	Código Postal:	03550		Entidad federativa:	Ciudad de México	
Propósito o destino del avalúo:	Para conocer su valor comercial					
Objeto del avalúo:	Determinar el valor de mercado					

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valuar:	Casa habitación en condominio					
Ubicación del inmueble:	Calle:	Bretaña				
		No. ext.:	57	No. int.:	3	Edificio:
	Delegación:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco	
	Tipo de vivienda:	Usada con escrituración previa				
	Nombre del conjunto:	Sin dato				
Nombre del propietario:	Nombre:	Sin dato				
	Domicilio	Calle:	Bretaña			
		No. ext.:	57	No. int.:	3	
	Delegación:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco	
	Código Postal:	03550		Entidad federativa:	Ciudad de México	
Régimen de propiedad:	Privada en copropiedad					
Número de cuenta predial:	Deleg.	Reg.	Mza.	Lte.	Loc.	D.V.
	03	343	033	10	000	3
Número de cuenta de agua:	28-50-473-190-01-000-5					
Área de valor:	A030053					

3. LIMITACIONES DEL AVALÚO

El presente avalúo constituye un dictámen de valor para uso expreso del propósito enunciado en la carátula del mismo, por lo que carece de validez si es utilizado para otros fines.

arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal, según la vida útil consumida, de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

La descripción del inmueble, los valores, factores de homologación entre otros, son considerados de acuerdo a las características observadas el día de la visita, que se menciona en la carátula del avalúo, por lo que no se asume responsabilidad por mejoras, demoliciones y cualquier cambio que se efectúe al inmueble en fechas posteriores o anteriores.

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 3**

	FOLIO
	17-0003
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

4. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Contaminación ambiental:	La auditiva y atmosférica causada por vehículos automotores de la zona central del área metropolitana.	
Clasificación de la zona:	Habitacional de segundo orden.	
Índice de saturación en la zona:	95%	
Clase general de los inmuebles en la zona:	Media	Entorno urbano con uso habitacional tipo medio con niveles similares al valuado .
Densidad de población en la zona:	Muy densa.	
Referencia de proximidad urbana:	Céntrica.	Zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro.
Nivel socioeconómico en la zona:	C medio	
Número de niveles predominante en la zona:	3	

USO DE SUELO

Uso	Niveles permitidos	% área libre	Densidad	La que indique la zonificación del programa delegacional
H	4	20	Z	

Uso predominante de construcciones de la zona:	Habitacional
--	--------------

a) Coeficiente de ocupación de suelo (COS):	80.00%	% de desplante de construcción en planta baja
Superficie de terreno:	300 m ²	240 m ²

b) Coeficiente de uso de suelo (CUS):	3.2	Veces la superficie del terreno
		960 m ²

Lote tipo:	300 m ²
------------	--------------------

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS

VÍA PRIMARIAS CON ALTO FLUJO VEHÍCULAR	Av. Morelos Eje 6 Sur	Al noreste
	Av. Presidente Plutarco Elías Calles	Al sureste
	Av. Municipio libre	Al suroeste
	Calzada de Tlalpan	Al noroeste

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO

1) Red de distribución de agua potable Con suministro	2) Red de recolección de agua residuales Con suministro	3) Red de aguas pluviales en calle No existe
4) Red de drenaje de aguas pluviales en la zona No existe	5) Sistema mixto (aguas pluviales y residuales): Existe	6) Electrificación: Suministro Red aérea
7) Electrificación: Acometida al inmueble: Existe	8) Alumbrado público: Aéreo	9) Vialidades: Asfalto
10) Banquetas: Concreto	11) Guarniciones: Concreto	

A) NIVEL DE INFRAESTRUCTURA EN LA ZONA:	Completos	100%
---	-----------	------

1) Gas natural: Sin acometida	2) Telefonía (suministro): Red aérea	3) Acometida al inmueble telefonía: Existe
4) Señalización de vías: Existe	5) Nomenclatura de calles circundantes: Existe	6) Vigilancia: Existe
7) Transporte: Existe	8) Recolección de basura: Existe	

Templo:	Existe	Parque/jardín:	Existe	Banco:	Existe
Mecardo:	Existe	Escuelas:	Existe	Est. Transporte:	Existe
Plaza Publica:	Existe	Hospital:	Existe		

B) NIVEL DE EQUIPAMIENTO EN LA ZONA:	Completo	100%
--------------------------------------	----------	------

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 3**

	FOLIO
	17-0003
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

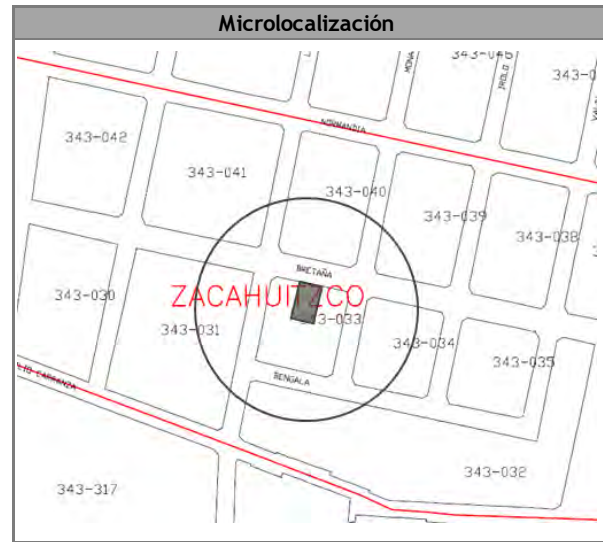
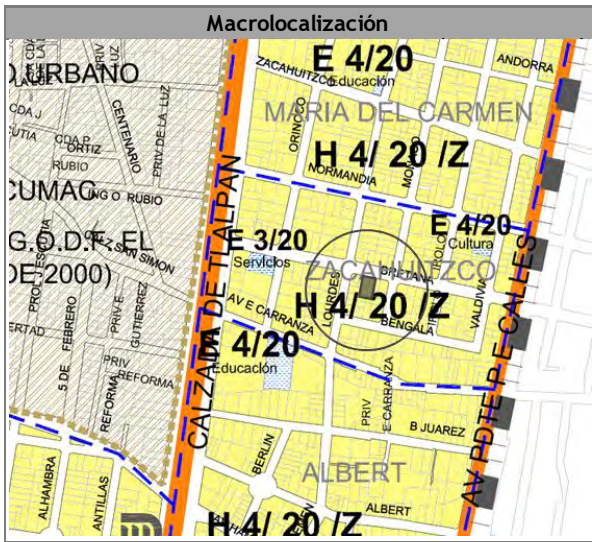
II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

Calles transversales, límites y orientación:	El inmueble tiene frente al noreste con calle Breña
--	---

Croquis de localización

(Señalar al menos un radio de 300 mts aproximadamente)



Transversal	Breña	Al noreste
Transversal	Bengala	Al suroeste

Limítrofe:	Lourdes	Al noroeste
Limítrofe:	Mónaco	Al sureste

Frentes del inmueble:	Intermedio
-----------------------	------------

Superficie de terreno:	300 m ²
------------------------	--------------------

Medidas y colindancias según:	Fuente:	Escrituras	Notario:	Lic. Enrique Almanza Pedraza
	Número:	36162	Notaría:	198
	Volumen:	602	Fecha:	8 de Abril de 1994

Orientación	Descripción del terreno
Al norte:	en diez metros con la calle Breña;
Al sur:	en diez metros con fracción del lote cuatro;
Al oriente:	en treinta metros con el lote trece; y
Al poniente:	en treinta metros con los lotes uno y tres.

Densidad habitacional:	150 Hab/Ha
------------------------	------------

Servidumbre y/o restricciones:	Las propias del programa delegacional de desarrollo urbano, en cuanto a número de niveles, altura de las construcciones, porcentaje de área libre y área de vivienda mínima y ninguna que afecte su valor comercial.
--------------------------------	--

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 3**

FOLIO	
17-0003	
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual:
Terreno de topografía plana, de configuración rectangular, donde se desplanta condominio mixto conformado por 5 unidades privativas, desarrollado en dos cuerpos constructivos, el cuerpo constructivo 1 cuenta con pb., 1o y 2o. Nivel, el cuerpo constructivo 2 cuenta con pb., 1o, 2o, 3er y 4o nivel. El objeto de este avalúo es el departamento 3 localizado en el cuerpo constructivo 2, en planta de segundo nivel, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, comedor, cocina, sala con balcón, recámara 1, recámara 2, baño completo 1, y baño completo 2. Cuenta con estacionamiento descubierto no. 3 de derecho de uso exclusivo ubicado en área común y cuarto de guardado en planta de cuarto nivel.

Tipo de construcción								
Tipo	Descripción	Clave Uso	No. de niv del tipo	No. de niv del cuerpo	Clave rango de niveles	Puntaje de clasificación	Clave clase	Clase
I	Casa Habitación	H	1	5	5	75	3	Media
II								
III								
IV								

Tipo	Edad	Vida útil total del tipo	Vida útil remanente	Clase de conservación	Superficie	Avance de obra
I	6	70	64	Normal	90	100%
II						
III						
IV						

Calidad del proyecto:	Funcional	Avance de obra en área comunes en condominios:	100%
Clase general del inmueble:	Media	Unidades rentables:	1
Estado de conservación:	Normal	Unidades rentables en el núcleo de la construcción :	1
Avance de obra general: (%)	100%	Unidades rentables del conjunto: (en condominios)	5
Área comercial:	No	Estacionamiento:	1 Descubierto

3. SUPERFICIES

TERRENO		
Concepto:	Superficie:	Fuente:
Total del terreno:	300 m ²	Escritura
Indiviso. (%)	---	---
Lote proporcional:	---	---
Lote privativo:	---	---
Lote privativo tipo:	No aplica	
Construcciones privativas (solo condominios):		
Concepto:	Superficie:	

CONSTRUCCIONES		
Concepto:	Superficie:	Fuente:
Superficie construida:	90.00 m ²	Levantamiento arq.
Superficie accesoria:	0.00 m ²	Levantamiento arq.
Superficie vendible:	90.00 m ²	Levantamiento arq.

Construcciones en áreas comunes (solo condominios):	
Concepto:	Superficie:
Estacionamiento cub.	51.77 m ²
Cubo de escaleras	61.47 m ²
Gimnasio	17.65 m ²

AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 3

	FOLIO
	17-0003
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

4. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra negra									
Cimentación:	Cajón de cimentación de profundidad requerida con losa fondo y losa tapa, de concreto armado con cemento y acero de alta resistencia.								
Entrepisos y techos:	Losas macizas de concreto armado de 10 a 15 cms de espesor en claros cortos y medianos.								
Muros:	Se suponen de block de 40x20 cms de cemento, juntado con mortero de mezcla de cemento-arena.								
Trabes y columnas:	Sistema mixto de marcos rígidos de concreto armado y muros de carga.								
Azoteas:	Presenta entortado de cemento arena, enladrillado con pendiente del 2% con chaflán e impermeabilizado.								
Bardas:	Las propias de la construcción y de uso común de block de 40x20 cms.								
Revestimiento y acabados interiores									
Aplanados:	Yeso a nivel.								
Plafones:	Yeso fino.								
Lambrines:	Loseta de porcelanato de 20x30 cms en baños y cocina.								
Pisos:	Loseta de porcelanato de 50x50 cms y laminado en recámaras.								
Zoclos:	Loseta de porcelanato.								
Escaleras:	No presenta.								
Pintura:	Vinílica para interiores.								
Recubrimientos especiales:	No presenta.								
Carpintería									
Puertas interiores:	De tambor con forro de triplay de pino.								
Closets:	Con puertas corredizas terminadas en barniz.								
Muebles empotrados:	No presenta.								
Instalaciones hidráulicas y sanitarias									
Muebels de baño:	De color de mediana calidad.								
Ramaleos hidráulicos:	Oculto	Se supone tubería de cobre con número de salidas normales de clase comercial.							
Ramaleos sanitarios:	Oculto	Bajadas de agua de pvc.							
Instalaciones eléctricas y alumbrado									
Eléctricas:	Oculto	Instalacion de ramaleo electrico para alumbrado con tuberia poliducto y cajas metalicas galvanizadas ocultas con cables thw con los calibres especificados según proyecto.							
Puertas y ventanería metálica									
Herrería:	Aluminio anodizado blanco, calibre mediano.								
Ventanería:	Aluminio anodizado blanco, calibre mediano.								
Vidriería:	Tipo filtrazol.								
Cerrajería:	Comercial.								
Fachadas:	Presenta aplanado rústico de mortero cemento arena acabado en pintura vinílica para exteriores;								
Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias									
Comunes (en condominios)					Privativas				
Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Vida útil	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Vida útil
Bardas, celosías	28	mL.	6	70	Balcón	2	m ²	6	64
Cisternas	7	m ³	6	70					
Equipos de bombeo	1	pza.	6	15					
Patios y andadores	95.8	m ²	6	70					
Área de lavado	55.12	m ²	6	70					
Estac./paso común	51.7	m ²	6	70					
Gimnasio	17.65	m ²	6	70					

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 3**

	FOLIO 17-0003
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

5. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Metodología de valuación, enfoques

Para la determinación del valor comercial del inmueble se consideran los siguientes enfoques:
 el valor unitario de venta de terreno se determina mediante la realización de una investigación en la zona o zona similar, comparando terrenos con características similares al sujeto de estudio de valuación o, en su defecto, analizando inmuebles con construcciones y aplicando el método residual, para la aplicación del enfoque comparativo de mercado se realizará una investigación del mercado inmobiliario en la misma zona similar al inmueble sujeto a validación para bienes con iguales o similares características al valuado, la cual arroja un valor unitario de venta, al cual se le aplican los factores necesarios para homologar sus características con el sujeto en estudio y así determinar un valor unitario de venta aplicable a este enfoque. La investigación de mercado realizada, así como los factores de homologación y métodos estadísticos utilizados, se describen en los apartados correspondientes a cada uno.
 En el enfoque de mercado se utiliza el Factor Otro (Fot), en el cual se realiza una ponderación de los elementos del proyecto arquitectónico del comparable respecto al sujeto, estos aspectos son: Niveles del inmueble, número de recámaras, número de medios baños y baños completos, cantidad de cajones de estacionamiento cubiertos y/o descubiertos, si cuenta con sala de TV o estudio, si cuenta con cocina integral, si presenta cuarto de servicio, así como área o cuarto de lavado, si presenta bodega y roof garden. La presencia o ausencia de estos elementos se calificó mediante un factor, a su vez el factor se obtuvo calculando los costos aproximados que generaría poder contar con elementos faltantes, o si es que hay que restarlos con el fin de homologar comparables respecto al sujeto.
 No se anexan fotografías del inmueble, ya que no se tuvo acceso, se suponen acabados similares al departamento 2.

Componentes del proyecto arquitectónico del sujeto y comparables

	Niveles del condominio	Niv. Depto.	Recámaras	1/2 baño	Baño com.	F. cajón estac.	Sala TV/estudio	Cocina int.	Cto. Serv.	A. lavado	Bodega	Sist. Vigilancia	Roof/terraz a	Ub. Depto	Ascensor	Amenidad/g inm.
SUJETO	4	2	2	0	2	1	0	1	0	1	1	0	0	Fr. Calle	0	1
C.1	5	1	2	0	2	1	0	1	0	1	1	1	0	Fr. Calle	1	0
C.2	4	PB	3	0	2	2	0	1	0	1	0	0	0	Fr. Calle	0	0
C.3	5	4	2	0	1	1	0	1	0	1	1	1	0	Fr. Calle	0	0
C.4	6	2	3	0	2	1	0	1	0	1	0	1	0	Interior	1	0

Homologación

	Niveles del condominio	Niv. Depto.	Recámaras	1/2 baño	Baño com.	F. cajón estac.	Sala TV/estudio	Cocina int.	Cto. Serv.	A. lavado	Bodega	Sist. Vigilancia	Roof/terraz a	Ub. Depto	Ascensor	Amenidad/g inm.	Fre.
SUJETO	4	2	2	0	2	1	0	1	0	1	1	0	0	Fr. Calle	0	1	
C.1	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.90	0.99	0.85
C.2	1.00	0.96	0.97	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.89
C.3	1.00	1.04	1.00	1.00	1.03	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.99	1.03
C.4	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	0.99	1.00	0.95	0.90	0.99	0.81

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 3**

FOLIO	
17-0003	
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

2. MERCADO DE VENTAS

COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

FACTORES APLICADOS: Se utilizan los Factores de Eficiencia según el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como Autorización y Registro de personas para Practicar Avalúos. Más otros factores como el Fot. (Factor otro) resultado de otros factores como Factor de estacionamiento y Factor de nivel del departamento, Factor de ubicación de depto. en edificio y Factor de ascensor.

CARACTERÍSTICAS DEL BIEN A VALUAR

UBICACIÓN DEL SUJETO		CARACTERÍSTICAS DEL SUJETO			
Calle:	Bretaña No. 57 int. 1	Sup. Construcción:	90.00 m ²	Uso de suelo:	H/4/20/Z
Colonia:	Zacahuitzco	Sup. Terreno:	---	C.U.S.:	3.2
Delegación:	Benito Juárez	Lote moda:	300.00 m ²	C.O.S.:	80.00%

Calle	No.	Colonia:	Código Postal	Delegación	Edad (años)	Vida probable	Clasificación	Teléfono	Fuente/Antecedente	
1	Mónaco	300	Zacahuitzco	03550	Benito Juárez	5	70	H 05 3	55 4000-1388	Quality Bicofi metroscubicos.com
2	Victor Hugo	101	Portales	03300	Benito Juárez	15	70	H 05 3	55 5593-5070	Mariana Fenoll Redhabitat inmuebles24.com
3	Rumania	s/d	Portales Sur	03300	Benito Juárez	4	70	H 05 3	55 3566-8305	inmuebles24.com
4	Bratãña	31	Zacahuitzco	03550	Benito Juárez	5	70	H 05 3	35474986	Sodi Grupo Inmobiliario inmuebles24.com

Precio de venta (\$)	Terreno (m ²)	Construcción (m ²)	Precio Unitario \$/m ²	Factores de Homologación								Valor unitario resultante \$/m ²
				FCom.	FZo.	FUb	Fot.	FSu.	FEEd.	FCo.	Fre.	
1 \$2,500,000.00	84.00 m ²	84.00 m ²	\$29,761.90	0.95	1.00	1.00	0.85	1.01	0.99	1.00	0.81	\$23,960.78
2 \$2,690,000.00	90.00 m ²	90.00 m ²	\$29,888.89	0.95	1.00	1.00	0.89	1.00	1.14	1.00	0.97	\$29,001.43
3 \$2,550,000.00	100.00 m ²	100.00 m ²	\$25,500.00	0.95	1.00	1.00	1.03	0.96	0.97	1.00	0.91	\$23,279.12
4 \$2,650,000.00	84.00 m ²	84.00 m ²	\$31,547.62	0.95	1.00	1.00	0.81	1.01	0.99	1.00	0.77	\$24,359.94
	---	90.00 m ²	\$29,174.60	Valor unitario promedio:								\$25,150.32

Área terreno sujeto: Área constr. Sujeto Valor unitario aplicable promedio en números redondos: \$25,150.32

Valor comparativo de mercado de ventas

Por lo tanto, el valor del mercado del inmueble que se valúa resulta de:

Superficie construida vendible: 90.00 m² x
 Valor unitario de mercado: \$25,150.32 /m² en la cantidad de:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

\$2,264,000.00

Factor de comercialización:	Fcom.	Es la negociación que se puede tener con el vendedor en relación al precio inicial ofertado.
Factor de zona:	Fzo.	Se consideran la "calidad" de la colonia del comparable respecto a la del sujeto.
Factor de ubicación:	Fub.	Se considera la ubicación del comparable dentro de un condominio si es el caso o la ubicación en la manzana.
Factor otro:	Fot.	Cualquier otro factor para ser analizado, revisar consideración previas al avalúo.
Factor de superficie:	Fsu.	Se considera únicamente la proporción que le corresponde en relación al terreno.
Factor de edad:	Fed.	Fed= $\frac{0.100 VP + 0.900(VP-E)}{VP}$ Donde: FEd: Factor de Edad VP: Vida Probable de la construcción nueva E: Edad de la Construcción
Factor de conservación:	Fco.	Es la diferencia que existe entre la calidad de construcción y acabados.
Factor resultante:	Fre.	Será el resultante de multiplicar todos los factores de homologación.

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 3**

	FOLIO
	17-0003
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

VI. CONCLUSIONES

Importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos de valuación, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

1. RESULTADO DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS

RESULTADO POR EL MÉTODO FÍSICO O DE ENFOQUE DE COSTOS:	---
RESULTADO POR CAPITALIAZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS:	---
RESULTADO DEL COMPARATIVO O ENFOQUE DE MERCADO:	\$2,264,000.00

2. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Los valores utilizados en el presente estudio son producto de: en el caso del terreno, de la investigación realizada en el mercado abierto de bienes raíces; y en el caso de las construcciones; de diversas consultas en publicaciones especializadas en construcción, de comparaciones con inmuebles similares, de operaciones realizadas y de nuestros propios análisis y banco de datos que obra en nuestros archivos. Así mismo por el tipo de inmueble y sus características se estima que su valor comercial es el obtenido como el valor comparativo de mercado o enfoque de mercado en números redondos.

Se analizaron los valores obtenidos en el presente avalúo y en función de los factores de comercialización y a las condiciones que actualmente prevalecen en el mercado inmobiliario de esta zona, se llega a las siguientes conclusiones:

3. CONCLUSIÓN

El valor comercial estimado para el inmueble motivo del presente avalúo asciende a: **\$2,264,000.00**

Importe con letra: DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EN VALOR COMERCIAL AL: 7 de Marzo de 2017

Valor referido a la fecha:	Factor anterior	Factor anual	Factor resultante	Valor referido
---	---	---	---	---

ATENTAMENTE

<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Valuador:</td> <td colspan="3">Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz</td> </tr> <tr> <td>Profesión:</td> <td>Lic. en arquitectura</td> <td>Ced. Prof.</td> <td>5903138</td> </tr> </table>	Valuador:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz			Profesión:	Lic. en arquitectura	Ced. Prof.	5903138	<p>Sello</p>
Valuador:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz								
Profesión:	Lic. en arquitectura	Ced. Prof.	5903138						

4. OBSERVACIONES

El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble de estudio, ya que el presente reporte supone que el propietario mantiene la propiedad en condiciones óptimas. Este avalúo no tiene efecto para fines contenciosos o litigios, ni puede tomarse su contenido en forma parcial o total para otros fines que los arriba señalados, sin autorización expresa y por escrito de los responsables para otorgarle validez; así mismo solo tiene validez para el propósito especificado en la carátula de este documento, y no tendrá validez si carece de las firmas del valuador autorizado y del sello de la misma. No se asume responsabilidad alguna por los valores asentados en este avalúo fuera del tiempo de vigencia del mismo que es de 6 meses contados desde la fecha señalada en el avalúo, siempre y cuando las características observadas en la fecha de inspección no cambien.

AVALÚO COMERCIAL DE DEPARTAMENTO 4

	FOLIO
	17-0004
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

AVALÚO INMOBILIARIO



Inmueble que se valúa:	Casa habitación
Objeto del avalúo:	Determinar el valor de mercado
Propósito del avalúo:	Conocer su valor comercial
Solicitante:	
Propietario:	
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	
Calle:	Bretaña
No. ext.:	57
No. int.:	4
Edificio:	sin dato

FACHADA DEL INMUEBLE

Nombre del conjunto:	sin dato
----------------------	----------



Colonia:	Zacahuitzco
Delegación:	Benito Juárez
Código Postal:	03550
Entidad federativa:	Ciudad de México

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

ASPECTOS RELEVANTES AL INMUEBLE:	
Cuenta predial:	343-033-10-000-3
Cuenta de agua:	22-37-967-560-01-000-2
Unidades rentables:	5
Estado de conservación:	Normal
Proyecto:	Funcional
Uso de suelo:	H/4/20/Z
Servicios:	Completos
Zona:	Habitacional de segundo orden
Relación t/c:	46.00%

VALOR COMERCIAL	\$2,188,000.00	Valuador: Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz
------------------------	-----------------------	--

Observaciones:
 Los valores utilizados en el presente estudio son producto de: en el caso del terreno, de la investigación realizada en el mercado abierto de bienes raíces; y en el caso de las construcciones; de diversas consultas en publicaciones especializadas en construcción, de comparaciones con inmuebles similares, de operaciones realizadas y de nuestros propios análisis y banco de datos que obra en nuestros archivos. Así mismo por el tipo de inmueble y sus características se estima que su valor comercial es el obtenido como el valor comparativo de mercado o enfoque de mercado en números redondos.

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 4**

	FOLIO
	17-0004
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Empresa que certifica el avalúo:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz						
Valuador profesional:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz						
	Profesión:	Lic. en arquitectura			Cédula Profesional:	5903138	
Solicitante del avalúo:	Nombre:	---					
	Domicilio	Calle:	Bretaña				
		No. ext.:	57	No. int.:	4		
	Delegación:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco		
	Código Postal:	03550		Entidad federativa:	Ciudad de México		
Propósito o destino del avalúo:	Para conocer su valor comercial						
Objeto del avalúo:	Determinar el valor de mercado						

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valorar:	Casa habitación en condominio						
Ubicación del inmueble:	Calle:	Bretaña					
		No. ext.:	57	No. int.:	4	Edificio:	---
	Delegación:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco		
	Tipo de vivienda:	Usada con escrituración previa					
	Nombre del conjunto:	Sin dato					
Nombre del propietario:	Nombre:	Sin dato					
	Domicilio	Calle:	Bretaña				
		No. ext.:	57	No. int.:	4		
	Delegación:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco		
	Código Postal:	03550		Entidad federativa:	Ciudad de México		
Régimen de propiedad:	Privada en copropiedad						
Número de cuenta predial:	Deleg.	Reg.	Mza.	Lte.	Loc.	D.V.	
	03	343	033	10	000	3	
Número de cuenta de agua:	28-50-473-190-01-000-5						
Área de valor:	A030053						

3. LIMITACIONES DEL AVALÚO

El presente avalúo constituye un dictámen de valor para uso expreso del propósito enunciado en la carátula del mismo, por lo que carece de validez si es utilizado para otros fines.

El presente avalúo no constituye un dictámen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal, según la vida útil consumida, de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del La descripción del inmueble, los valores, factores de homologación entre otros, son considerados de acuerdo a las características observadas el día de la visita, que se menciona en la carátula del avalúo, por lo que no se asume responsabilidad por mejoras, demoliciones y cualquier cambio que se efectúe al inmueble en fechas posteriores o anteriores.

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 4**

FOLIO	
17-0004	
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

4. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Contaminación ambiental:	La auditiva y atmosférica causada por vehículos automotores de la zona central del área metropolitana.	
Clasificación de la zona:	Habitacional de segundo orden.	
Índice de saturación en la zona:	95%	
Clase general de los inmuebles en la zona:	Media	Entorno urbano con uso habitacional tipo medio con niveles similares al valuado .
Densidad de población en la zona:	Muy densa.	
Referencia de proximidad urbana:	Céntrica.	Zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro.
Nivel socioeconómico en la zona:	C medio	
Número de niveles predominante en la zona:	3	

USO DE SUELO				
Uso	Niveles permitidos	% área libre	Densidad	La que indique la zonificación del programa delegacional
H	4	20	Z	
Uso predominante de construcciones de la zona:	Habitacional			
a) Coeficiente de ocupación de suelo (COS):	80.00%	% de desplante de construcción en planta baja		
Superficie de terreno:		300 m ²	240 m ²	
b) Coeficiente de uso de suelo (CUS):	3.2	Veces la superficie del terreno		
		960 m ²		
Lote tipo:	300 m ²			

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS		
VÍA PRIMARIAS CON ALTO FLUJO VEHÍCULAR	Av. Morelos Eje 6 Sur	Al noreste
	Av. Presidente Plutarco Elías Calles	Al sureste
	Av. Municipio libre	Al suroeste
	Calzada de Tlalpan	Al noroeste

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO					
1) Red de distribución de agua potable Con suministro	2) Red de recolección de agua residuales Con suministro	3) Red de aguas pluviales en calle No existe			
4) Red de drenaje de aguas pluviales en la zona No existe	5) Sistema mixto (aguas pluviales y residuales): Existe	6) Electrificación: Suministro Red aérea			
7) Electrificación: Acometida al inmueble: Existe	8) Alumbrado público: Aéreo	9) Vialidades: Asfalto			
10) Banquetas: Concreto	11) Guarniciones: Concreto				
A) NIVEL DE INFRAESTRUCTURA EN LA ZONA:	Completos	100%			
1) Gas natural: Sin acometida	2) Telefonía (suministro): Red aérea	3) Acometida al inmueble telefonía: Existe			
4) Señalización de vías: Existe	5) Nomenclatura de calles circundantes: Existe	6) Vigilancia: Existe			
7) Transporte: Existe	8) Recolección de basura: Existe				
Templo:	Existe	Parque/jardín:	Existe	Banco:	Existe
Mecardo:	Existe	Escuelas:	Existe	Est. Transporte:	Existe
Plaza Publica:	Existe	Hospital:	Existe		
B) NIVEL DE EQUIPAMIENTO EN LA ZONA:	Completo	100%			

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 4**

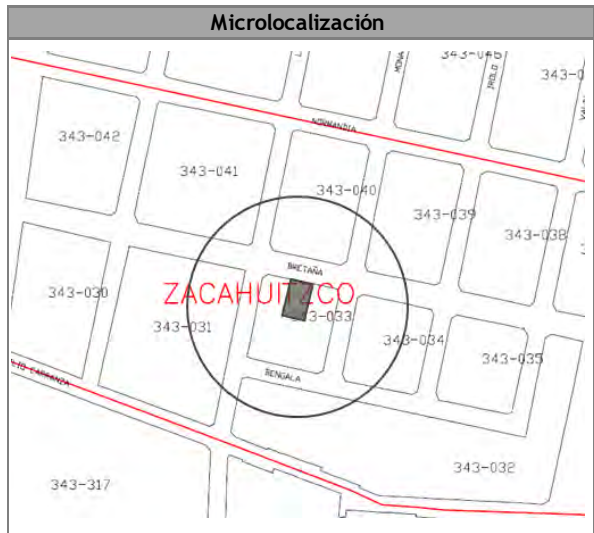
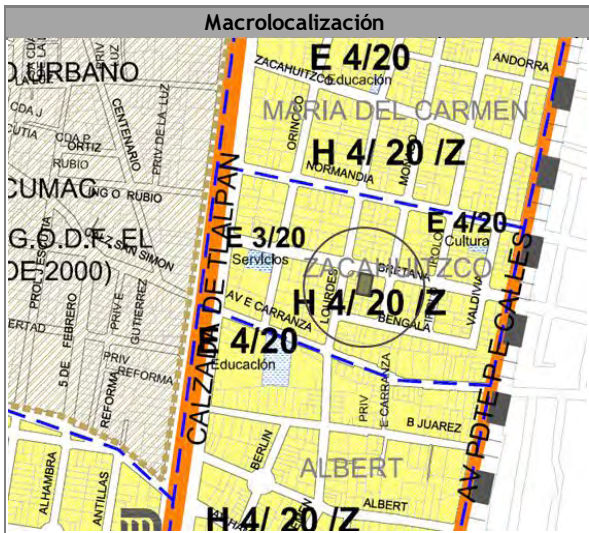
	FOLIO 17-0004
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

Calles transversales, limitrofes y orientación:	El inmueble tiene frente al noreste con calle Bretaña
---	---

Croquis de localización
(Señalar al menos un radio de 300 mts aproximadamente)



Transversal	Bretaña	Al noreste
Transversal	Bengala	Al suroeste

Limítrofe:	Lourdes	Al noroeste
Limítrofe:	Mónaco	Al sureste

Frentes del inmueble:	Intermedio
-----------------------	------------

Superficie de terreno:	300 m ²
------------------------	--------------------

Medidas y colindancias según:	Fuente:	Escrituras	Notario:	Lic. Enrique Almanza Pedraza
	Número:	36162	Notaría:	198
	Volumen:	602	Fecha:	8 de Abril de 1994

Orientación	Descripción del terreno
Al norte:	en diez metros con la calle Bretaña;
Al sur:	en diez metros con fracción del lote cuatro;
Al oriente:	en treinta metros con el lote trece; y
Al poniente:	en treinta metros con los lotes uno y tres.

Densidad habitacional:	150 Hab/Ha
------------------------	------------

Servidumbre y/o restricciones:	Las propias del programa delegacional de desarrollo urbano, en cuanto a número de niveles, altura de las construcciones, porcentaje de área libre y área de vivienda mínima y ninguna que afecte su valor comercial.
--------------------------------	--

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 4**

	FOLIO
	17-0004
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual:

Terreno de topografía plana, de configuración rectangular, donde se desplanta condominio mixto conformado por 5 unidades privativas, desarrollado en dos cuerpos constructivos, el cuerpo constructivo 1 cuenta con pb., 1o y 2o. Nivel, el cuerpo constructivo 2 cuenta con pb., 1o, 2o, 3er y 4o nivel. El objeto de este avalúo es el departamento 4 localizado en el cuerpo constructivo 2, en planta de tercer nivel, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, pasillo, estudio, comedor, cocina, sala con balcón, baño completo, recámara 1 y recámara 2. Cuenta con estacionamiento cubierto no. 1 de derecho de uso exclusivo ubicado en área común y cuarto de guardado en planta de cuarto nivel.

Tipo de construcción

Tipo	Descripción	Clave Uso	No. de niv del tipo	No. de niv del cuerpo	Clave rango de niveles	Puntaje de clasificación	Clave clase	Clase
I	Casa Habitación	H	1	5	5	75	3	Media
II								
III								
IV								

Tipo	Edad	Vida útil total del tipo	Vida útil remanente	Clase de conservación	Superficie	Avance de obra
I	6	70	64	Normal	90	100%
II						
III						
IV						

Calidad del proyecto:	Funcional	Avance de obra en área comunes en condominios:	100%
Clase general del inmueble:	Media	Unidades rentables:	1
Estado de conservación:	Normal	Unidades rentables en el núcleo de la construcción :	1
Avance de obra general: (%)	100%	Unidades rentables del conjunto: (en condominios)	5
Área comercial:	No	Estacionamiento:	1 Descubierto

3. SUPERFICIES

TERRENO		
Concepto:	Superficie:	Fuente:
Total del terreno:	300 m ²	Escritura
Indiviso. (%)	---	---
Lote proporcional:	---	---
Lote privativo:	---	---
Lote privativo tipo:	No aplica	
Construcciones privativas (solo condominios):		
Concepto:	Superficie:	

CONSTRUCCIONES		
Concepto:	Superficie:	Fuente:
Superficie construida:	90.00 m ²	Levantamiento arq.
Superficie accesoria:	0.00 m ²	Levantamiento arq.
Superficie vendible:	90.00 m ²	Levantamiento arq.

Construcciones en áreas comunes (solo condominios):	
Concepto:	Superficie:
Estacionamiento cub.	51.77 m ²
Cubo de escaleras	61.47 m ²
Gimnasio	17.65 m ²

AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 4

	FOLIO
	17-0004
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

4. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

4. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN									
Obra negra									
Cimentación:	Cajón de cimentación de profundidad requerida con losa fondo y losa tapa, de concreto armado con cemento y acero de alta resistencia.								
Entrepisos y techos:	Losas macizas de concreto armado de 10 a 15 cms de espesor en claros cortos y medianos.								
Muros:	Se suponen de block de 40x20 cms de cemento, juntado con mortero de mezcla de cemento-arena.								
Trabes y columnas:	Sistema mixto de marcos rígidos de concreto armado y muros de carga.								
Azoteas:	Presenta entortado de cemento arena, enladrillado con pendiente del 2% con chaflán e impermeabilizado.								
Bardas:	Las propias de la construcción y de uso común de block de 40x20 cms.								
Revestimiento y acabados interiores									
Aplanados:	Yeso a nivel.								
Plafones:	Yeso fino.								
Lambrines:	Loseta de porcelanato de 20x30 cms en baños y cocina.								
Pisos:	Loseta de porcelanato de 50x50 cms y laminado en recámaras.								
Zoclos:	Loseta de porcelanato.								
Escaleras:	No presenta.								
Pintura:	Vinílica para interiores.								
Recubrimientos especiales:	No presenta.								
Carpintería									
Puertas interiores:	De tambor con forro de triplay de pino.								
Closets:	Con puertas corredizas terminadas en barniz.								
Muebles empotrados:	No presenta.								
Instalaciones hidráulicas y sanitarias									
Muebels de baño:	De color de mediana calidad.								
Ramaleos hidráulicos:	Oculto	Se supone tubería de cobre con número de salidas normales de clase comercial.							
Ramaleos sanitarios:	Oculto	Bajadas de agua de pvc.							
Instalaciones eléctricas y alumbrado									
Eléctricas:	Oculto	Instalacion de ramaleo electrico para alumbrado con tuberia poliducto y cajas metalicas galvanizadas ocultas con cables thw con los calibres especificados según proyecto.							
Puertas y ventanería metálica									
Herrería:	Aluminio anodizado blanco, calibre mediano.								
Ventanería:	Aluminio anodizado blanco, calibre mediano.								
Vidriería:	Tipo filtrazol.								
Cerrajería:	Comercial.								
Fachadas:	Presenta aplanado rústico de mortero cemento arena acabado en pintura vinílica para exteriores;								
Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias									
Comunes (en condominios)					Privativas				
Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Vida útil	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Vida útil
Bardas, celosías	28	mL.	6	70	Balcón	2	m ²	6	64
Cisternas	7	m ³	6	70					
Equipos de bombeo	1	pza.	6	15					
Patios y andadores	95.8	m ²	6	70					
Área de lavado	55.12	m ²	6	70					
Estac./paso común	51.7	m ²	6	70					
Gimnasio	17.65	m ²	6	70					

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 4**

	FOLIO 17-0004
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

5. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Metodología de valuación, enfoques

Para la determinación del valor comercial del inmueble se consideran los siguientes enfoques:

Enfoque Comparativo de Mercado: Para la aplicación del enfoque de costos se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones: el valor unitario de venta de terreno se determina mediante la realización de una investigación en la zona o zona similar, comparando terrenos con características similares al sujeto de estudio de valuación o, en su defecto, analizando inmuebles con construcciones y aplicando el método residual, para la aplicación del enfoque comparativo de mercado se realizará una investigación del mercado inmobiliario en la misma zona similar al inmueble sujeto a validación para bienes con iguales o similares características al valuado, la cual arroja un valor unitario de venta, al cual se le aplican los factores necesarios para homologar sus características con el sujeto en estudio y así determinar un valor unitario de venta aplicable a este enfoque. La investigación de mercado realizada, así como los factores de homologación y métodos estadísticos utilizados, se describen en los apartados correspondientes a cada uno.

En el enfoque de mercado se utiliza el Factor Otro (Fot), en el cual se realiza una ponderación de los elementos del proyecto arquitectónico del comparable respecto al sujeto, estos aspectos son: Niveles del inmueble, número de recámaras, número de medios baños y baños completos, cantidad de cajones de estacionamiento cubiertos y/o descubiertos, si cuenta con sala de TV o estudio, si cuenta con cocina integral, si presenta cuarto de servicio, así como área o cuarto de lavado, si presenta bodega y roof garden. La presencia o ausencia de estos elementos se calificó mediante un factor, a su vez el factor se obtuvo calculando los costos aproximados que generaría poder contar con elementos faltantes, o si es que hay que restarlos con el fin de homologar comparables respecto al sujeto.

No se anexan fotografías del inmueble, ya que no se tuvo acceso, se suponen acabados similares al departamento 2.

Componentes del proyecto arquitectónico del sujeto y comparables

	Niveles del condominio	Niv. Depto.	Recámaras	1/2 baño	Baño com.	F. cajón estac.	Sala TV/estudio	Cocina int.	Cto. Serv.	A. lavado	Bodega	Sist. Vigilancia	Roof/terraz a	Ub. Depto	Ascensor	Amenidad/g inm.
SUJETO	4	3	2	0	1	1	1	1	0	1	1	0	0	Fr. Calle	0	1
C.1	5	1	2	0	2	1	0	1	0	1	1	1	0	Fr. Calle	1	0
C.2	4	PB	3	0	2	2	0	1	0	1	0	0	0	Fr. Calle	0	0
C.3	5	4	2	0	1	1	0	1	0	1	1	1	0	Fr. Calle	0	0
C.4	6	2	3	0	2	1	0	1	0	1	0	1	0	Interior	1	0

Homologación

	Niveles del condominio	Niv. Depto.	Recámaras	1/2 baño	Baño com.	F. cajón estac.	Sala TV/estudio	Cocina int.	Cto. Serv.	A. lavado	Bodega	Sist. Vigilancia	Roof/terraz a	Ub. Depto	Ascensor	Amenidad/g inm.	Fre.
SUJETO	4	3	2	0	1	1	1	1	0	1	1	0	0	Fr. Calle	0	1	
C.1	1.00	0.96	1.00	1.00	0.97	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.90	0.99	0.83
C.2	1.00	0.94	0.98	1.00	0.97	0.95	1.01	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.87
C.3	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.99	1.01
C.4	1.00	0.98	0.98	1.00	0.97	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.02	0.99	1.00	0.90	0.90	0.99	0.76

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 4**

FOLIO	
17-0004	
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

2. MERCADO DE VENTAS

COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

FACTORES APLICADOS: Se utilizan los Factores de Eficiencia según el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como Autorización y Registro de personas para Practicar Avalúos. Más otros factores como el Fot. (Factor otro) resultado de otros factores como Factor de estacionamiento y Factor de nivel del departamento, Factor de ubicación de depto. en edificio y Factor de ascensor.

CARACTERÍSTICAS DEL BIEN A VALUAR						
UBICACIÓN DEL SUJETO			CARACTERÍSTICAS DEL SUJETO			
Calle:	Bretaña No. 57 int. 1		Sup. Construcción:	90.00 m ²	Uso de suelo:	H/4/20/Z
Colonia:	Zacahuitzco		Sup. Terreno:	---	C.U.S.:	3.2
Delegación:	Benito Juárez		Lote moda:	300.00 m ²	C.O.S.:	80.00%

Calle	No.	Colonia:	Código Postal	Delegación	Edad (años)	Vida probable	Clasificación	Teléfono	Fuente/Antecedente	
1	Mónaco	300	Zacahuitzco	03550	Benito Juárez	5	70	H 05 3	55 4000-1388	Quality Bicofi metroscubicos.com
2	Victor Hugo	101	Portales	03300	Benito Juárez	15	70	H 05 3	55 5593-5070	Mariana Fenoll Redhábitat inmuebles24.com
3	Rumania	s/d	Portales Sur	03300	Benito Juárez	4	70	H 05 3	55 3566-8305	inmuebles24.com
4	Brataña	31	Zacahuitzco	03550	Benito Juárez	5	70	H 05 3	35474986	Sodi Grupo Inmobiliario inmuebles24.com

Precio de venta (\$)	Terreno (m ²)	Construcción (m ²)	Precio Unitario \$/m ²	Factores de Homologación								Valor unitario resultante \$/m ²
				FCom.	FZo.	FUB	Fot.	FSu.	FEEd.	FCo.	Fre.	
1 \$2,500,000.00	84.00 m ²	84.00 m ²	\$29,761.90	0.95	1.00	1.00	0.83	1.01	0.99	1.00	0.79	\$23,464.60
2 \$2,690,000.00	90.00 m ²	90.00 m ²	\$29,888.89	0.95	1.00	1.00	0.87	1.00	1.14	1.00	0.94	\$28,107.58
3 \$2,550,000.00	100.00 m ²	100.00 m ²	\$25,500.00	0.95	1.00	1.00	1.01	0.96	0.97	1.00	0.90	\$22,845.01
4 \$2,650,000.00	84.00 m ²	84.00 m ²	\$31,547.62	0.95	1.00	1.00	0.76	1.01	0.99	1.00	0.72	\$22,842.44
	---	90.00 m ²	\$29,174.60	Valor unitario promedio:								\$24,314.91

Área terreno sujeto: Área constr. Sujeto Valor unitario aplicable promedio en números redondos: \$24,314.91

Valor comparativo de mercado de ventas

Por lo tanto, el valor del mercado del inmueble que se valúa resulta de:

Superficie construida vendible: 90.00 m² x
 Valor unitario de mercado: \$24,314.91 /m² en la cantidad de:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO \$2,188,000.00

Factor de comercialización:	Fcom.	Es la negociación que se puede tener con el vendedor en relación al precio inicial ofertado.
Factor de zona:	Fzo.	Se considera únicamente la proporción que le corresponde en relación al terreno.
Factor de ubicación:	Fub.	Se considera únicamente la proporción que le corresponde en relación al terreno.
Factor coeficiente de utilización del suelo:	Cus.	Es la relación const/terr del investigado con relación al sujeto.
Factor de superficie:	Fsu.	Se considera únicamente la proporción que le corresponde en relación al terreno.
Factor de edad:	Fed.	Fed= 0.100 VP + 0.900(VP-E) Donde: FEEd: Factor de Edad VP: Vida Probable de la construcción nueva E: Edad de la Construcción
Factor de conservación:	Fco.	Es la diferencia que existe entre la calidad de construcción y acabados.
Factor resultante:	Fre.	Será el resultante de multiplicar todos los factores de homologación.

**AVALÚO COMERCIAL
DEPARTAMENTO 4**

	FOLIO
	17-0004
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

VI. CONCLUSIONES

Importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos de valuación, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

1. RESULTADO DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS

RESULTADO POR EL MÉTODO FÍSICO O DE ENFOQUE DE COSTOS:	---
RESULTADO POR CAPITALIAZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS:	---
RESULTADO DEL COMPARATIVO O ENFOQUE DE MERCADO:	\$2,188,000.00

2. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Los valores utilizados en el presente estudio son producto de: en el caso del terreno, de la investigación realizada en el mercado abierto de bienes raíces; y en el caso de las construcciones; de diversas consultas en publicaciones especializadas en construcción, de comparaciones con inmuebles similares, de operaciones realizadas y de nuestros propios análisis y banco de datos que obra en nuestros archivos. Así mismo por el tipo de inmueble y sus características se estima que su valor comercial es el obtenido como el valor comparativo de mercado o enfoque de mercado en números redondos.

Se analizaron los valores obtenidos en el presente avalúo y en función de los factores de comercialización y a las condiciones que actualmente prevalecen en el mercado inmobiliario de esta zona, se llega a las siguientes conclusiones:

3. CONCLUSIÓN

El valor comercial estimado para el inmueble motivo del presente avalúo asciende a:	\$2,188,000.00			
Importe con letra:	DOS MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.			
ESTA CANTIDAD REPRESENTA EÑ VALOR COMERCIAL AL:	7 de Marzo de 2017			
Valor referido a la fecha:	Factor anterior	Factor anual	Factor resultante	Valor referido
---	---	---	---	---

ATENTAMENTE

				Sello
Valuador:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz			
Profesión:	Lic. en arquitectura	Ced. Prof.	5903138	

4. OBSERVACIONES

El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble de estudio, ya que el presente reporte supone que el propietario mantiene la propiedad en condiciones óptimas. Este avalúo no tiene efecto para fines contenciosos o litigios, ni puede tomarse su contenido en forma parcial o total para otros fines que los arriba señalados, sin autorización expresa y por escrito de los responsables para otorgarle validez; así mismo solo tiene validez para el propósito especificado en la carátula de este documento, y no tendrá validez si carece de las firmas del valuador autorizado y del sello de la misma. No se asume responsabilidad alguna por los valores asentados en este avalúo fuera del tiempo de vigencia del mismo que es de 6 meses contados desde la fecha señalada en el avalúo, siempre y cuando las características observadas en la fecha de inspección no cambien.

AVALÚO COMERCIAL DE LOCAL COMERCIAL "A"

	FOLIO
	17-0005
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

AVALÚO INMOBILIARIO



Inmueble que se valúa:	Local comercial
Objeto del avalúo:	Determinar el valor de mercado
Propósito del avalúo:	Conocer su valor comercial
Solicitante:	---
Propietario:	---
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	
Calle:	Bretaña
No. ext.:	57
No. int.:	"A"
Edificio:	sin dato

FACHADA DEL INMUEBLE

Nombre del conjunto:	sin dato
----------------------	----------



Colonia:	Zacahuitzco
Delegación:	Benito Juárez
Código Postal:	03550
Entidad federativa:	Ciudad de México

ASPECTOS RELEVANTES AL INMUEBLE:

Cuenta predial:	343-033-10-000-3
Cuenta de agua:	22-37-967-560-01-000-2
Unidades rentables:	5
Estado de conservación:	Normal
Proyecto:	Funcional
Uso de suelo:	H/4/20/Z
Servicios:	Completos
Zona:	Habitacional de segundo orden
Relación t/c:	46.00%

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

VALOR COMERCIAL	\$1,225,000.00	Valuador: Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz
------------------------	-----------------------	--

Observaciones:
 Los valores utilizados en el presente estudio son producto de: en el caso del terreno, de la investigación realizada en el mercado abierto de bienes raíces; y en el caso de las construcciones; de diversas consultas en publicaciones especializadas en construcción, de comparaciones con inmuebles similares, de operaciones realizadas y de nuestros propios análisis y banco de datos que obra en nuestros archivos. Así mismo por el tipo de inmueble y sus características se estima que su valor comercial es el obtenido como el valor comparativo de mercado o enfoque de mercado en números redondos.

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL "A"**

	FOLIO
	17-0005
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Empresa que certifica el avalúo:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz					
Valuador profesional:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz					
	Profesión:	Lic. en arquitectura			Cédula Profesional:	5903138
Solicitante del avalúo:	Nombre:	---				
	Domicilio	Calle:	Bretaña			
		No. ext.:	57	No. int.:	A	
	Delegación:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco	
	Código Postal:	03550		Entidad federativa:	Ciudad de México	
Propósito o destino del avalúo:	Para conocer su valor comercial					
Objeto del avalúo:	Determinar el valor de mercado					

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valuar:	Casa habitación en condominio					
Ubicación del inmueble:	Calle:	Bretaña				
	No. ext.:	57	No. int.:	A	Edificio:	---
	Delegación:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco	
	Tipo de vivienda:	Usada con escrituración previa				
	Nombre del conjunto:	Sin dato				
Nombre del propietario:	Nombre:	Sin dato				
	Domicilio	Calle:	Bretaña			
		No. ext.:	57	No. int.:	A	
	Delegación:	Benito Juárez		Colonia:	Zacahuitzco	
	Código Postal:	03550		Entidad federativa:	Ciudad de México	
Régimen de propiedad:	Privada en copropiedad					
Número de cuenta predial:	Deleg.	Reg.	Mza.	Lte.	Loc.	D.V.
	03	343	033	10	000	3
Número de cuenta de agua:	28-50-473-190-01-000-5					
Área de valor:	A030053					

3. LIMITACIONES DEL AVALÚO

El presente avalúo constituye un dictámen de valor para uso expreso del propósito enunciado en la carátula del mismo, por lo que carece de validez si es utilizado para otros fines.
 El presente avalúo no constituye un dictámen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal, según la vida útil consumida, de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del La descripción del inmueble, los valores, factores de homologación entre otros, son considerados de acuerdo a las características observadas el día de la visita, que se menciona en la carátula del avalúo, por lo que no se asume responsabilidad por mejoras, demoliciones y cualquier cambio que se efectúe al inmueble en fechas posteriores o anteriores.

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL "A"**

	FOLIO
	17-0005
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

4. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Contaminación ambiental:	La auditiva y atmosférica causada por vehículos automotores de la zona central del área metropolitana.	
Clasificación de la zona:	Habitacional de segundo orden.	
Índice de saturación en la zona:	95%	
Clase general de los inmuebles en la zona:	Media	Entorno urbano con uso habitacional tipo medio con niveles similares al valuado .
Densidad de población en la zona:	Muy densa.	
Referencia de proximidad urbana:	Céntrica.	Zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro.
Nivel socioeconómico en la zona:	C medio	
Número de niveles predominante en la zona:	3	

USO DE SUELO

Uso	Niveles permitidos	% área libre	Densidad	La que indique la zonificación del programa delegacional
H	4	20	Z	
Uso predominante de construcciones de la zona:	Habitacional			
a) Coeficiente de ocupación de suelo (COS):	80.00%	% de desplante de construcción en planta baja		
Superficie de terreno:	300 m ²	240 m ²		
b) Coeficiente de uso de suelo (CUS):	3.2	Veces la superficie del terreno		
		960 m ²		
Lote tipo:	300 m ²			

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS

VÍA PRIMARIAS CON ALTO FLUJO VEHICULAR	Av. Morelos Eje 6 Sur	Al noreste
	Av. Presidente Plutarco Elías Calles	Al sureste
	Av. Municipio libre	Al suroeste
	Calzada de Tlalpan	Al noroeste

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO

1) Red de distribución de agua potable Con suministro	2) Red de recolección de agua residuales Con suministro	3) Red de aguas pluviales en calle No existe
4) Red de drenaje de aguas pluviales en la zona No existe	5) Sistema mixto (aguas pluviales y residuales): Existe	6) Electrificación: Suministro Red aérea
7) Electrificación: Acometida al inmueble: Existe	8) Alumbrado público: Aéreo	9) Vialidades: Asfalto
10) Banquetas: Concreto	11) Guarniciones: Concreto	
A) NIVEL DE INFRAESTRUCTURA EN LA ZONA:	Completos	100%
1) Gas natural: Sin acometida	2) Telefonía (suministro): Red aérea	3) Acometida al inmueble telefonía: Existe
4) Señalización de vías: Existe	5) Nomenclatura de calles circundantes: Existe	6) Vigilancia: Existe
7) Transporte: Existe	8) Recolección de basura: Existe	
Templo: Existe	Parque/jardín: Existe	Banco: Existe
Mecardo: Existe	Escuelas: Existe	Est. Transporte: Existe
Plaza Publica: Existe	Hospital: Existe	
B) NIVEL DE EQUIPAMIENTO EN LA ZONA:	Completo	100%

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL "A"**

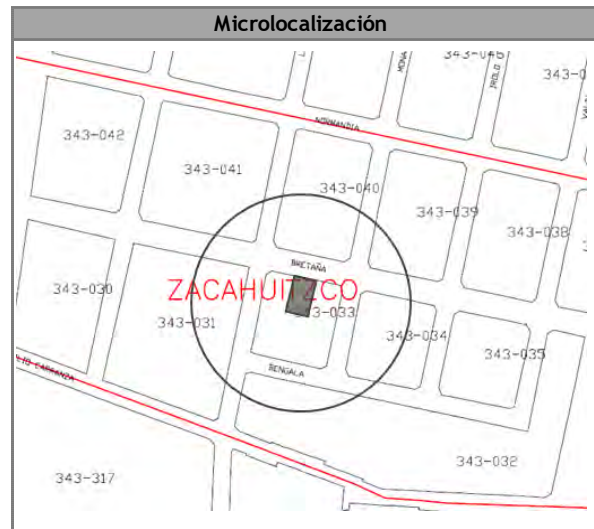
	FOLIO
	17-0005
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

Calles transversales, limítrofes y orientación:	El inmueble tiene frente al noreste con calle Bretaña
---	---

Croquis de localización
(Señalar al menos un radio de 300 mts aproximadamente)



Transversal	Bretaña	Al noreste
Transversal	Bengala	Al suroeste

Limítrofe:	Lourdes	Al noroeste
Limítrofe:	Mónaco	Al sureste

Frentes del inmueble:	Intermedio
-----------------------	------------

Superficie de terreno:	300 m ²
------------------------	--------------------

Medidas y colindancias según:	Fuente:	Escrituras	Notario:	Lic. Enrique Almanza Pedraza
	Número:	36162	Notaría:	198
	Volumen:	602	Fecha:	8 de Abril de 1994

Orientación	Descripción del terreno
Al norte:	en diez metros con la calle Bretaña;
Al sur:	en diez metros con fracción del lote cuatro;
Al oriente:	en treinta metros con el lote trece; y
Al poniente:	en treinta metros con los lotes uno y tres.

Densidad habitacional:	150 Hab/Ha
------------------------	------------

Servidumbre y/o restricciones:	Las propias del programa delegacional de desarrollo urbano, en cuanto a número de niveles, altura de las construcciones, porcentaje de área libre y área de vivienda mínima y ninguna que afecte su valor comercial.
--------------------------------	--

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL "A"**

	FOLIO 17-0005
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual:

Terreno de topografía plana, de configuración rectangular, donde se desplanta condominio mixto conformado por 5 unidades privativas, desarrollado en dos cuerpos constructivos, el cuerpo constructivo 1 cuenta con pb., 1o y 2o. Nivel, el cuerpo constructivo 2 cuenta con pb., 1o, 2o, 3er y 4o nivel. El objeto de este avalúo es el local comercial "A" localizado en el cuerpo constructivo 2, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: planta baja, acceso, local comercial, cuarto de guardado y sanitario.

Tipo de construcción

Tipo	Descripción	Clave Uso	No. de niv del tipo	No. de niv del cuerpo	Clave rango de niveles	Puntaje de clasificación	Clave clase	Clase
I	Local comercial	C	1	5	05	83	3	Media
II								
III								
IV								

Tipo	Edad	Vida útil total del tipo	Vida útil remanente	Clase de conservación	Superficie	Avance de obra
I	6	70	64	Normal	38.25	100%
II						
III						
IV						

Calidad del proyecto:	Funcional	Avance de obra en área comunes en condominios:	100%
Clase general del inmueble:	Media	Unidades rentables:	1
Estado de conservación:	Normal	Unidades rentables en el núcleo de la construcción :	1
Avance de obra general: (%)	100%	Unidades rentables del conjunto: (en condominios)	5
Área comercial:	Si	Estacionamiento:	No presenta Descubierto

3. SUPERFICIES

TERRENO		
Concepto:	Superficie:	Fuente:
Total del terreno:	300 m ²	Escritura
Indiviso. (%)	---	---
Lote proporcional:	---	---
Lote privativo:	---	---
Lote privativo tipo:	No aplica	
Construcciones privativas (solo condominios):		
Concepto:	Superficie:	

CONSTRUCCIONES		
Concepto:	Superficie:	Fuente:
Superficie construida:	38.25 m ²	Levantamiento arq.
Superficie accesoria:	0.00 m ²	Levantamiento arq.
Superficie vendible:	38.25 m ²	Levantamiento arq.

Construcciones en áreas comunes (solo condominios):	
Concepto:	Superficie:
Estacionamiento cub.	51.77 m ²
Cubo de escaleras	61.47 m ²
Gimnasio	17.65 m ²

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL "A"**

	FOLIO
	17-0005
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

4. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra negra									
Cimentación:	Cajón de cimentación de profundidad requerida con losa fondo y losa tapa, de concreto armado con cemento y acero de alta resistencia.								
Entrepisos y techos:	Losas macizas de concreto armado de 10 a 15 cms de espesor en claros cortos y medianos.								
Muros:	Se suponen de block de 40x20 cms de cemento, juntado con mortero de mezcla de cemento-arena.								
Trabes y columnas:	Sistema mixto de marcos rígidos de concreto armado y muros de carga.								
Azoteas:	Presenta entortado de cemento arena, enladrillado con pendiente del 2% con chaflán e impermeabilizado.								
Bardas:	Las propias de la construcción y de uso común de block de 40x20 cms.								
Revestimiento y acabados interiores									
Aplanados:	Yeso a nivel.								
Plafones:	Yeso fino.								
Lambrines:	Loseta cerámica de 20x30 cms en baño.								
Pisos:	Loseta cerámica de 30x30 cms.								
Zoclos:	Loseta cerámica.								
Escaleras:	No presenta.								
Pintura:	Vinílica para interiores.								
Recubrimientos especiales:	No presenta.								
Carpintería									
Puertas interiores:	De tambor con forro de triplay de pino.								
Closets:	No presenta.								
Muebles empotrados:	No presenta.								
Instalaciones hidráulicas y sanitarias									
Muebels de baño:	De color de mediana calidad.								
Ramaleos hidráulicos:	Oculto	Se supone tubería de cobre con número de salidas normales de clase comercial.							
Ramaleos sanitarios:	Oculto	Bajadas de agua de pvc.							
Instalaciones eléctricas y alumbrado									
Eléctricas:	Oculto	Instalacion de ramaleo electrico para alumbrado con tuberia poliducto y cajas metalicas galvanizadas ocultas con cables thw con los calibres especificados según proyecto.							
Puertas y ventanería metálica									
Herrería:	En puerta de acceso a por paso común de placa estructural metálica.								
Ventanería:	Aluminio anodizado blanco de calibre mediano en ventanas y ventanal de acceso por vía pública.								
Vidriería:	Transparente.								
Cerrajería:	Comercial.								
Fachadas:	Presenta aplanado rústico de mortero cemento arena acabado en pintura vinílica para exteriores;								
Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias									
Comunes (en condominios)					Privativas				
Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Vida útil	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Vida útil
Bardas, celosías	28	ml.	6	70					
Cisternas	7	m ³	6	70					
Equipos de bombeo	1	pza.	6	15					
Patios y andadores	95.8	m ²	6	70					

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL “A”**

	FOLIO
	17-0005
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

5. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Metodología de valuación, enfoques

Para la determinación del valor comercial del inmueble se consideran los siguientes enfoques:

Enfoque Comparativo de Mercado: Para la aplicación del enfoque de costos se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones: el valor unitario de venta de terreno se determina mediante la realización de una investigación en la zona o zona similar, comparando terrenos con características similares al sujeto de estudio de valuación o, en su defecto, analizando inmuebles con construcciones y aplicando el método residual, para la aplicación del enfoque comparativo de mercado se realizará una investigación del mercado inmobiliario en la misma zona similar al inmueble sujeto a validación para bienes con iguales o similares características al valuado, la cual arroja un valor unitario de venta, al cual se le aplican los factores necesarios para homologar sus características con el sujeto en estudio y así determinar un valor unitario de venta aplicable a este enfoque. La investigación de mercado realizada, así como los factores de homologación y métodos estadísticos utilizados, se describen en los apartados correspondientes a cada uno.

Enfoque de ingresos: Para la aplicación del enfoque de ingresos se considera un valor unitario de renta para cada tipo de construcción resultante de la investigación del mercado inmobiliario para inmuebles susceptibles a rentarse con características iguales y similares al valuado, en la misma ubicación de este o zona similar. A la renta mensual para superficies susceptibles a rentarse del inmueble valuado se le aplican las deducciones correspondientes y autorizadas por la ley para la obtención de la renta neta mensual, a la que se le considera una tasa de capitalización de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario para la obtención del valor por capitalización de rentas. La investigación del mercado inmobiliario, así como los criterios utilizados para la obtención de las deducciones y la tasa de capitalización aplicable, se detallan en los apartados siguientes.

Se estimarán ambos enfoques, así mismo se hará una aproximación de tasa de capitalización con base en el mercado.

Definición de términos y conceptos

Valor de Reposición Nuevo, (V.R.N.): Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados.

Valor Neto de Reposición, (V.N.R.): Es el que resulta de descontar al Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por Edad, Estado de Conservación y obsolescencia ó su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o Nuevo para el caso de los inmuebles.

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (I.S.R., Predial, Drenaje, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su Uso, esto es, a su nivel de Riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL "A"**

FOLIO	
17-0005	
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

2. MERCADO DE VENTAS

COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

FACTORES APLICADOS: Se utilizan los Factores de Eficiencia según el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como Autorización y Registro de personas para Practicar Avalúos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 6 de Diciembre del 2013 (Fed y Fco). Más otros factores que se describen a continuación.

CARACTERÍSTICAS DEL BIEN A VALUAR

UBICACIÓN DEL SUJETO		CARACTERÍSTICAS DEL SUJETO			
Calle:	Bretaña No. 57 int. 1	Sup. Construcción:	38.25 m ²	Uso de suelo:	H/4/20/Z
Colonia:	Zacahuitzco	Sup. Terreno:	---	C.U.S.:	3.2
Delegación:	Benito Juárez	Lote moda:	300.00 m ²	C.O.S.:	80.00%

Calle	No.	Colonia:	Código Postal	Delegación	Edad (años)	Vida probable	Clasificación	Teléfono	Fuente/Antecedente
1 Necaxa	176	Portales Norte	03100	Benito Juárez	18	70	C 05 3	53353540	inmuebles24.com/ valua bienes raices
2 Luisa	282	Nativitas	03500	Benito Juárez	10	70	C 05 3	52824980	inmuebles24.com/ un1ko desarrollos
3 Plutarco Elías Calles	830	Moderna	08220	Benito Juárez	20	70	C 05 3	55709888	propiedades.com
4 Torres Adalid	906	Del Valle	03100	Benito Juárez	20	70	C 02 3	5564336911	segundamano.mx/ Sr. Javier

Precio de venta (\$)	Terreno (m ²)	Construcción (m ²)	Precio Unitario \$/m ²	Factores de Homologación								Valor unitario resultante \$/m ²
				FCom.	FZo.	FUb.	Fot.	FSu.	FEd.	Fco.	Fre.	
1 \$900,000.00	33.00 m ²	33.00 m ²	\$27,272.73	0.95	1.00	1.00	1.00	1.03	1.20	1.00	1.18	\$32,100.04
2 \$710,000.00	25.00 m ²	25.00 m ²	\$28,400.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.11	1.06	0.95	1.06	\$30,020.88
3 \$1,260,000.00	45.00 m ²	45.00 m ²	\$28,000.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.94	1.24	1.05	1.16	\$32,615.79
4 \$1,300,000.00	37.00 m ²	37.00 m ²	\$35,135.14	0.95	0.80	1.00	1.00	1.01	1.24	1.00	0.95	\$33,397.11
	---	38.25 m ²	\$29,701.97	Valor unitario promedio:								\$32,033.46
Área terrenos sujeto:		Área constr. Sujeto		Valor unitario aplicable promedio en números redondos:								\$32,033.46

Valor comparativo de mercado de ventas

Por lo tanto, el valor del mercado del inmueble que se valúa resulta de:

Superficie construida vendible: 38.25 m² x
 Valor unitario de mercado: \$32,033.46 /m² en la cantidad de:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

\$1,225,000.00

Factor de comercialización:	Fcom.	Es la negociación que se puede tener con el vendedor en relación al precio inicial ofertado.
Factor de zona:	Fzo.	Se consideran la "calidad" de la colonia del comparable respecto a la del sujeto.
Factor de ubicación:	Fub.	Se considera la ubicación del comparable respecto a la del sujeto dentro de un condominio si es el caso.
Factor Otro:	Fot.	Cualquier otro factor para ser analizado.
Factor de superficie:	Fsu.	Se considera únicamente la proporción que le corresponde en relación al terreno.
Factor de edad:	Fed.	Fed= $0.100 VP + 0.900(VP-E)$ Donde: FEd: Factor de Edad VP: Vida Probable de la construcción nueva E: Edad de la Construcción
Factor de conservación:	Fco.	Es la diferencia que existe entre la calidad de construcción y acabados.
Factor resultante:	Fre.	Será el resultante de multiplicar todos los factores de homologación.

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL "A"**

FOLIO	
17-0005	
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

3. MERCADO DE RENTAS

COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

FACTORES APLICADOS: Se utilizan los Factores de Eficiencia según el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como Autorización y Registro de personas para Practicar Avalúos. Más otros factores como el Fot. (Factor otro) el cual se refiere a la colonia.

CARACTERÍSTICAS DEL BIEN A VALUAR

UBICACIÓN DEL SUJETO		CARACTERÍSTICAS DEL SUJETO			
Calle:	Bretaña No. 57 int. 1	Sup. Construcción:	38.25 m ²	Uso de suelo:	H/4/20/Z
Colonia:	Zacahuitzco	Sup. Terreno:	---	C.U.S.:	3.2
Delegación:	Benito Juárez	Lote moda:	300.00 m ²	C.O.S.:	0.8

Calle	No.	Colonia:	Código Postal	Delegación	Edad (años)	Vida probable	Clasificación	Teléfono	Fuente/Antecedente
1 Filipinas	814	Portales Sur	03300	Benito Juárez	15	70	C 05 3	(55) 18014040	Linea recta metros cubicos.com
2 Canarias	500	Portales Sur	03300	Benito Juárez	10	70	C 05 3	5264-2424	Remax Consulting metros cubicos.com
3 Juan Escutia	108	Américas Unidas	03610	Benito Juárez	20	70	C 05 3	5522-33-44	propiedades.com
4 Antillas	414	Portales Norte	03100	Benito Juárez	25	70	C 05 3	5511876073	Araceli Hernández silovendes.com.mx

Precio de venta (\$)	Terreno (m ²)	Construcción (m ²)	Precio Unitario \$/m ²	Factores de Homologación									Valor unitario resultante \$/m ²
				FCom.	FZo.	FUb.	FOt.	FSu.	FEd.	FCo.	Fre.		
1 \$9,500.00	35.00 m ²	35.00 m ²	\$271.43	0.95	0.95	1.00	1.00	1.02	1.14	1.00	1.05	\$285.28	
2 \$7,800.00	30.00 m ²	30.00 m ²	\$260.00	0.95	0.95	0.90	1.00	1.06	1.06	1.00	0.91	\$235.95	
3 \$4,800.00	20.00 m ²	20.00 m ²	\$240.00	0.95	0.95	0.90	1.00	1.18	1.24	1.00	1.19	\$286.37	
4 \$9,000.00	45.00 m ²	45.00 m ²	\$200.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.94	1.36	1.00	1.15	\$230.75	
	---	38.25 m ²	\$242.86	Valor unitario promedio:									\$259.59
Área terreno sujeto: Área constr. Sujeto			Valor unitario aplicable promedio en números redondos:										\$259.59

Factor de comercialización:	Fcom.	Es la negociación que se puede tener con el vendedor en relación al precio inicial ofertado.
Factor de zona:	Fzo.	Se consideran la "calidad" de la colonia del comparable respecto a la del sujeto.
Factor de ubicación:	Fub.	Se consideran la ubicación del comparable en la manzana.
Factor coeficiente de utilización del suelo:	Cus	Es la relación const/terr del investigado con relación al sujeto.
Factor de superficie:	Fsu.	Se considera únicamente la proporción que le corresponde en relación al terreno.
Factor de edad:	Fed.	Fed= $0.100 VP + 0.900(VP-E)$ Donde: Fed: Factor de Edad VP: Vida Probable de la construcción nueva E: Edad de la Construcción
Factor de conservación:	Fco.	Es la diferencia que existe entre la calidad de construcción y acabados.
Factor resultante:	Fre.	Será el resultante de multiplicar todos los factores de homologación.

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL "A"**

	FOLIO
	17-0005
Fecha de Avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de Visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de Caducidad:	2 de Septiembre de 2017

V. ENFOQUE DE INGRESOS

APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

ANÁLISIS DE LA RENTA MENSUAL:

RENTA ESTIMADA O DE MERCADO:

USO	X	Habitacional		No Habitacional	
No.	Tipo	Superficie (m2)	Renta por m2	Valor Parcial	
1	I	38.25	259.59	\$ 9,929.29	/ mes.
2				\$ -	
3					
4					
5					
	Suma	38.25		\$ 9,929.29	/ mes.

Renta Bruta Total Mensual (efectiva o estimada): \$ 9,929.29

Importe de Deduciones: \$ 1,490.39

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

Concepto	Monto (\$)	Monto (%)
a) Vacíos:	\$ 551.08	5.55%
b) Impuesto predial	\$ 25.82	0.26%
c) Servicio de agua	\$ -	0.00 %
d) Conserv. y mant	\$ 110.22	1.11%
e) Administración:	\$ 397.17	4.00%
f) Energía eléctrica	\$ -	0.00 %
g) Seguros:	\$ 148.94	1.50%
h) Otros:	\$ -	0.00 %
i) Dep. Fiscal:	\$ 828.10	8.34%
j) Deducc. Fiscal:	\$ 1,510.25	15.21%
k) I.S.R.	\$ 257.17	2.59%
Suma:	\$ 1,490.39	15.00%

Deducciones Mensuales: \$ 1,490.39

Producto Líquido Mensual: \$ 8,438.90

Producto Líquido Anual: \$ 101,266.82

APROXIMACIÓN A TASA DE CAPITALIZACIÓN CON BASE EN MERCADO

Promedio de oferta de ventas	\$ 29,701.97	
Promedio de oferta de rentas	\$ 242.86	Anualizadas \$ 2,914.29
Tasa bruta mercado	=(Prom RentaBrutaMensual*12)/Prom ValorVenta	
	=(242.86*12)/29,701.97	
TBm=	9.81%	
Tasa neta de mercado	= TBM - (Deducciones*TBM)	
	= 9.81% - (15.00%*9.81%)	
T=	8.34%	

VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

Valor de capitalización =	Renta neta anual/Tasa
	=\$101,266.82/8.34%
Vcap=	\$1,214,000.00

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL “A”**

	FOLIO
	17-0005
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre de 2017

VI. CONCLUSIONES

Importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos de valuación, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

1. RESULTADO DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS

RESULTADO POR EL MÉTODO FÍSICO O DE ENFOQUE DE COSTOS:	---
RESULTADO POR CAPITALIAZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS:	\$1,214,000.00
RESULTADO DEL COMPARATIVO O ENFOQUE DE MERCADO:	\$1,225,000.00

2. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Los valores utilizados en el presente estudio son producto de: en el caso del terreno, de la investigación realizada en el mercado abierto de bienes raíces; y en el caso de las construcciones; de diversas consultas en publicaciones especializadas en construcción, de comparaciones con inmuebles similares, de operaciones realizadas y de nuestros propios análisis y banco de datos que obra en nuestros archivos. Así mismo por el tipo de inmueble y sus características se estima que su valor comercial es el obtenido como el valor comparativo de mercado o enfoque de mercado en números redondos.

Se analizaron los valores obtenidos en el presente avalúo y en función de los factores de comercialización y a las condiciones que actualmente prevalecen en el mercado inmobiliario de esta zona, se llega a las siguientes conclusiones:

3. CONCLUSIÓN

El valor comercial estimado para el inmueble motivo del presente avalúo asciende a:	\$1,225,000.00			
Importe con letra:	UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.			
ESTA CANTIDAD REPRESENTA EÑ VALOR COMERCIAL AL:	7 de Marzo de 2017			
Valor referido a la fecha:	Factor anterior	Factor anual	Factor resultante	Valor referido
---	---	---	---	---

ATENTAMENTE

				Sello
Valuador:	Arq. Sergio Emmanuel Casas Ortiz			
Profesión:	Lic. en arquitectura	Ced. Prof.	5903138	

4. OBSERVACIONES

El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble de estudio, ya que el presente reporte supone que el propietario mantiene la propiedad en condiciones óptimas. Este avalúo no tiene efecto para fines contenciosos o litigios, ni puede tomarse su contenido en forma parcial o total para otros fines que los arriba señalados, sin autorización expresa y por escrito de los responsables para otorgarle validez; así mismo solo tiene validez para el propósito especificado en la carátula de este documento, y no tendrá validez si carece de las firmas del valuador autorizado y del sello de la misma. No se asume responsabilidad alguna por los valores asentados en este avalúo fuera del tiempo de vigencia del mismo que es de 6 meses contados desde la fecha señalada en el avalúo, siempre y cuando las características observadas en la fecha de inspección no cambien.

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL "A"**

	FOLIO
	17-0005
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

ANEXO 1. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



Local



Baño

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL "A"**

	FOLIO
	17-0005
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES DE VENTAS



Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3

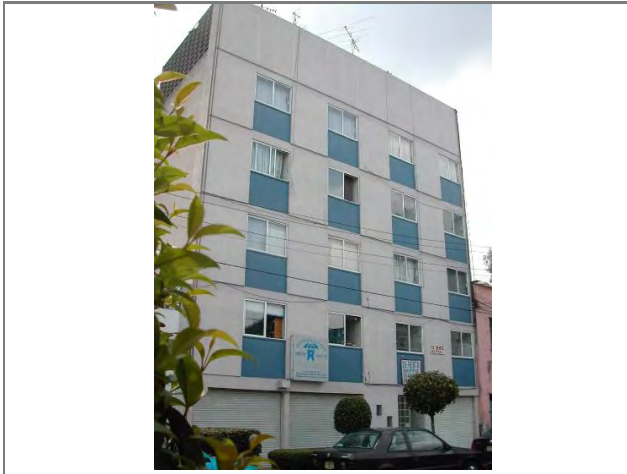


Comparable 4

**AVALÚO COMERCIAL
LOCAL COMERCIAL "A"**

	FOLIO
	17-0005
Fecha de avalúo:	7 de Marzo de 2017
Fecha de visita:	1 de Marzo de 2017
Fecha de caducidad:	2 de Septiembre 2017

ANEXO 4. FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES DE RENTAS



Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3



Comparable 4

BIBLIOGRAFÍA

Lilia Susana Padilla y Sotelo, *Aspectos sociales de la población en México: Vivienda*, Instituto de Geografía, UNAM, México, 2002 p. 17-18

Rosalva Loreto López, *Casas, vivienda y hogares en la historia de la Ciudad de México*, El Colegio de México, México, 2001, p. 75

Esther Maya y Eftychia Bournazou, *La vivienda en México, Temas contemporáneos*, UNAM, México, 2012 p. 65

Manuel Payno, *Tratado de la propiedad*, SRA-CEHAM, México, 1981 p. 59, p. 115

Guadalupe Rivera Martín de Iturbe, *La propiedad territorial en México 1301-1810, Siglo XXI*, México, 1983, p. 117.

Marcelo Salles Bergés y Chapital, *Condominios*, Real Estate Education Company, Chicago, 2000, p. 24

Fuentes electrónicas

Historia de la vivienda urbana en México, <http://www.formulaenlosnegocios.com.mx/historia-de-la-vivienda-urbana-enmexico/>

Francisco Xavier Arredondo Galván, *El nuevo régimen jurídico del condominio*, Revista de Derecho Notarial Mexicano, num. 117, tomo I, México, 2002, p. 97, <http://biblio.juridicas.unam.mx>

Normatividad

Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 6 de Diciembre de 2013

Código Fiscal del Distrito Federal, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 29 de Diciembre de 2016

Programa delegacional de desarrollo urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 6 de Mayo de 2005

Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas generales de ordenación, para formar parte de la ley de desarrollo urbano y del programa general de desarrollo urbano del distrito federal, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 08 de Abril de 2005

Reglamento de condominio y administración del inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio habitacional, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 14 de Junio de 2011.

Procedimiento Técnico PT-TC para la obtención de tasas de capitalización para la valuación de bienes inmuebles, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 12 de Enero de 2009.