



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

AVALÚO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO

TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

QUE PRESENTA:

ARQ. ALEJANDRO CORONA GÓMEZ

DIRECTOR:

ING. E.V.I JUAN ANTONIO GÓMEZ VELAZQUEZ

SINODALES:

MTRO LORENZO FERNANDO BARRAGAN ESTRADA

E.V.I ARQ. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA

ARQ. MAURICIO EDMUNDO GUTIÉRREZ ARMENTA

LIC. EVARISTO ARNULFO ROMERO SALGADO

CIUDAD UNIVERSITARIA CDMX ABRIL 2018





Universidad Nacional
Autónoma de México



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.



INDICE	Pag.
Introducción	4
I.- Avalúo de mejoras datos Históricos	7
II.- Fundamentación Jurídica del avalúo de Mejoras	
II.1 Fundamentación del pago de impuestos.	12
II.2.- Análisis jurídico de la adquisición	19
A) La compra-venta.	22
B) La permuta.	23
C) La donación	24
II.3. Análisis Fiscal de la compra-venta.	25
III.- Propuesta del procedimiento para la realización del avalúo	
De mejoras.	38
III.1) Carátula del avalúo y resumen.	38
III.2) Antecedentes.	40
III.3) Características Urbanas	41
III.4) Terreno.	44
III.5) Descripción General del Inmueble.	45
III.6) Elementos de la construcción implicados en las mejoras	51
III.7) Consideraciones previas al avalúo.	54
III.8) Enfoque de costos.	55
III.9) Resumen	56
III.10) Consideraciones previas a la conclusión.	56
III.11) Conclusión.	57
III.12) Reporte fotográfico	57



III.13) Cédula de especialidad o maestría en valuación inmobiliaria.	57
IV.- Propuesta de Formato	58
V.- Estudio del Caso.	60
V.1).- Escritura.	60
V.2).- Predial.	69
V.3).- Manifestación de Construcción.	70
V.4).- Proyecto Original.	74
V.5).- Proyecto actual.	78
VI.- Propuesta de Avalúo.	101
VII.- Conclusiones.	120
Bibliografía.	123



INTRODUCCION

La enseñanza en las aulas son los cimientos que en nuestra vida profesional desarrollaremos, es por eso que continuamos capacitándonos en cursos, seminarios y congresos y aun así es tan vasto el mundo de la valuación que en algún momento de nuestra vida profesional nos enfrentamos con avalúos atípicos y los conocimientos previos nos ayudan a resolver estas situaciones.

Los egresados de la especialidad son alumnos con conocimientos previos o valuadores de carrera experimentados, pero también hay alumnos recién egresados o profesionistas con nula práctica en la valuación como era el caso de un servidor, en el aula se homogenizan o valga el término se homologan los conocimientos y criterios que más tarde ocuparemos para la solución de nuestros trabajos.

Cuando estas frente a un problema de valuación lo analizamos para resolverlo de la mejor manera y es entonces cuando se deberán consultar fuentes legales y fiscales así como manuales de valuación de la Ciudad de México, del Estado de México y otras entidades federativas, consultamos las Metodologías y criterios de carácter técnico para la elaboración de trabajos de valuación del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) así como otras fuentes, incluyendo Tesis de Grado de diferentes Instituciones relacionadas con el tema de la Valuación, para complementar las soluciones probables y posibles esforzándonos en resolver de una manera metodológica y técnica.

Esta tesis está pensada en un caso real de un avalúo atípico; trata sobre la propuesta de formato y procedimiento para la realización de un avalúo de mejoras, el cual le servirá a la autoridad para determinar el Impuesto Sobre la Renta (ISR); como mencionaré en capítulos de esta tesis, este señalamiento data de 1962 y después de 56 años no existe un formato, metodología y técnica para presentar este tipo de avalúo.



El avalúo de mejoras es requerido por los profesionales en contabilidad cuando:

- 1.- Se adquiere un terreno y sobre de él se realizan mejoras como terraplenes, conformación de terracerías, taludes, muros de contención, instalaciones subterráneas y cualquier obra que implique como su nombre lo dice mejoras al terreno.
- 2.- La construcción de todo el edificio cuando no se tiene documentación del costo real de la obra.
- 3.- Cuando se adquiere un inmueble con construcción y la remodelas o amplias con pisos, acabados en muros y plafón, e instalaciones especiales y complementarias sistemas de cimentación, etc.
- 4.- Un caso más es la compra de un inmueble catalogado (sin considerar intangibles por participación histórica y obras de arte) así como ampliación de obra nueva además de restaurar el inmueble con herrería, materiales pétreos maderas etc. Se realiza una ampliación de obra nueva es decir construcción mixta.

Estos casos son por ejemplificar y seguramente podremos encontrar más en nuestra práctica profesional diaria, en todos estos casos la inversión realizada no cuenta con facturas de dichas mejoras que acrediten los gastos correspondientes, por lo que en la Ley del Impuesto sobre la Renta indica que se puede realizar un avalúo para determinar el valor de las mejoras y con ello la autoridad podrá determinar impuestos Federales.

El avalúo se realiza en todos los casos al momento de concretar una operación de transmisión de la propiedad a un tercero y muy importante saber que este avalúo por citar un ejemplo no tiene relación con el avalúo comercial (ISAI) o el Catastral que solicita la autoridad recaudatoria en la ciudad de México, o los avalúos fiscales en cada entidad para el pago de impuestos locales según sea el caso y aunque en algunas veces el notario solicita lo que es llamado el referido para cálculo de ISR, esta práctica del referido es muy común y también es permitido por la ley sin embargo el referido se basa en una indexación de tablas de acuerdo a la



Inflación este referido será motivo de alguna tesis propuesta por otro compañero, sin embargo lo real es lo que arroja el verdadero valor en el avalúo de mejoras.

Actualmente no hay un formato, propuesto por el actual Servicio de Administración Tributaria (SAT) quien es la autoridad que solicita este tipo de avalúo, con esta tesina **propongo** que de alguna manera se unifiquen criterios en cuanto a la presentación de dicho avalúo, forma y orden, si es posible normalizarlo. Puesto que este avalúo no implica investigación de comparables de terrenos, método residual o investigación de comparables de vivienda, oficinas y comercio, además de que contiene otro tipo de notas que propuse en esta Tesis.

Acotando esta tesina mencionare que no trato de descubrir o inventar nuevos métodos, más bien ordenar y dar forma a los conocimientos previos, proponer un formato y un procedimiento con el contenido necesario para la presentación formal y dotar de una herramienta más a los colegas evaluadores.



I.- AVALUO DE MEJORAS DATOS HISTORICOS

La Comisión Nacional Bancaria se funda en el año de 1924, sin embargo la valuación inmobiliaria de una manera formal comienza por el año de 1936 y de acuerdo con la Ley General de Bienes Nacionales en ese tiempo solo cuatro bancos podían emitir avalúos, que eran Banco de México SA, La Nacional Financiera SA, Banco Nacional de Comercio Exterior SA. Y el Banco Hipotecario Urbano y de Obras Públicas SA. Pero es hasta el 13 de julio de 1950 cuando se da a conocer a las instituciones Hipotecarias un Machote de avalúo aprobado por la Comisión Nacional Bancaria.

Años después en 1962 la entonces Secretaria de Hacienda y crédito público para cuantificar el gravamen sobre utilidades en las operaciones de compraventa, en su Ley del Impuesto Sobre la Renta estableció la obligación para que mediante avalúo Bancario se fijara el valor del inmueble, aquí el Origen de lo que hoy estoy analizando y que por mucho tiempo se ha dejado a la deriva y al libre albedrio del valuador, este avalúo tenia vigencia de un año. Así mismo en el año de 1962 la tesorería del Departamento del Distrito Federal implementa un impuesto por traslación de dominio pues ve la rentabilidad de este impuesto, para tasarlo se requería de un avalúo que solo podía ser realizado por un Banco y tenía vigencia de 6 meses.

Para el año de 1965 la comisión nacional bancaria y de seguros emite una circular numero 526: Formato mínimo para Avalúos, así como también en 1965 la Tesorería del D.F. emite su instructivo para valuación a predios urbanos en el D.F.

Como podemos ver a lo largo del tiempo se han realizado nuevas leyes, creado nuevas Instituciones y cada una de ellas en su momento emite un Instructivo o formatos mínimos para la realización de avalúos.



Dentro de mi investigación encontré un cuadro realizado por un colega de la valuación, extraído de una tesis que habla sobre el catastro de Sonora y que me parece interesante como elaboro este cuadro del tipo histórico.

Año	ENTIDAD	ASUNTO
1886	Secretaría de Hacienda	Se publica la primera Ley de Catastro en el D.F.
1899	Secretaría de Hacienda	Se publica el Reglamento de Catastro en el D.F.
1917	Tesorería del D.F.	Ley de Hacienda en el D.F., bases para el impuesto predial.
1924	Convención Nacional Bancaria	Se expide la Ley Bancaria y creación de la Comisión Nacional Bancaria.
1925	Dirección de Pensiones Civiles	Otorga créditos a Gobiernos de los estados y Municipios para la ejecución de Obras Públicas
1933	Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas	Otorga créditos a Gobiernos de los estados y Municipios para la ejecución de Obras Públicas
1935	Secretaría de Hacienda y crédito Público	Disposición para justificar la inversión de las reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales de las compañías de seguros.
1936	Comisión Nacional Bancaria	Revisión de Avalúos Formulados por las Hipotecarias.
1942	Departamento del Distrito Federal	Decreto que congela rentas en viviendas
1944	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa	Se publica la Ley General de Bienes Nacionales que faculta para valuar los Bienes Nacionales.
1950	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa	Se publica el primer reglamento de CABIN (Comisión de Avalúos y Bienes Nacionales) e integración del cuerpo colegiado tripartita.
1954	Secretaría de Gobernación	Ley sobre régimen de propiedad y condominio del edificio dividido en pisos, departamentos viviendas y local.
1962	Secretaría de Hacienda y crédito Público	se publica la Ley de Impuestos sobre la renta
1965	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular #526: formato mínimo para avalúos.



Año	ASUNTO	ENTIDAD
1972	Instituto Nacional de Antropología e Historia	Ley de Monumentos sitios y Zonas Arqueológicas.
1974	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular # 671: Reglas para la formulación de avalúos
1976	Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas	Ley General de Asentamientos Humanos.
1978	Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas	Plan Nacional de Desarrollo Urbano
1978	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular # 674: Requisitos que deben llenar las personas que practiquen avalúos, para instituciones de crédito y las organizaciones auxiliares.
1980	Tesorería del D.F.	Se publica la gaceta Oficial de los nuevos criterios para la valuación catastral de predios urbanos.
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular #843: Requisitos para el refrendo de credenciales de perito valuador.
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Se publica nuevo reglamento de esta Comisión, creando delegaciones nacionales
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular #856: Actualización de avalúos de patrimonio inmobiliario de las instituciones de crédito para re expresión de sus estados financieros.
1982	Comisión Nacional de valores	Criterios sobre la información en los avalúos de activo fijo de sociedades con valores en el Registro Nacional de Valores
1982	Secretaría de Hacienda y Crédito Público	Art. 6: se autoriza a las Sociedades Nacionales de Crédito, a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales y a los corredores públicos, para practicar avalúos para efectos fiscales.
1986	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular #978: Disposiciones para efectos de re expresión de estados financieros de las instituciones de crédito y organizaciones auxiliares y empresas de servicios complementarios y conexos.



Año	ASUNTO	ENTIDAD
1987	Secretaría de Gobernación	Se publica el decreto por el que se reforma y adiciona la Ley General de Bienes Nacionales facultando a la S.N.C a practicar avalúos de inmuebles para efectos de compra y venta de propiedades de entidades de la Admón. Pública Federal.
1987	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Se publican los criterios y metodologías de valuación.
1988	Banco de México	Circular # 33788: reglas a las que habrá de sujetarse las S.N.C. en la formulación de avalúos.
1988	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular # 1018 Disposiciones generales sobre práctica de avalúos
1994	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular No. 1201: Disposiciones de carácter general para la prestación del servicio de avalúos
1994	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular No. 1202: Se da a Conocer formato único para avalúos de Inmuebles

Tabla 1. Autor Ignacio Lagarda Lagarda (documento inédito). Apuntes de Historia del catastro. Pg. 10 al 13.

Cabe destacar que en este cuadro no menciona uno de los momentos culminantes de la Valuación en México y que es la creación de **La especialidad de valuación inmobiliaria** en la Universidad Nacional Autónoma de México, en el área de Posgrado de Arquitectura, en el año de 1988, a la fecha continua siendo a más prestigiosa de la Nación, posteriormente nacen posgrados de valuación en universidades de Zacatecas, Puebla y los propios colegios de Arquitectos e Ingenieros imparten los posgrados de especialidad y/o maestría en Valuación de Inmuebles. Todos los programas académicos están pensados en dar las bases y criterios para resolver y dar respuesta a los diferentes casos de avalúos, apoyando al profesional con conocimientos técnicos y metodológicos sobre metodología y criterios aplicados en diferentes casos en base a conocimientos previos.



Otro momento importante en la historia de la valuación es la creación de la Sociedad Hipotecaria Federal que es una de las principales instituciones de la banca de desarrollo perteneciente al sistema bancario mexicano. Fue creada el 11 de Octubre de 2001, mediante la publicación en el Diario Oficial de la Federación de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal y sustituyó al Banco de México como fiduciaria, así mismo se diseñaron criterios mínimos para la realización de avalúos en la Reglas de Carácter General que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda Publicada el 27 de Septiembre de 2004

Recientemente el 06 de diciembre del 2013, se publicó el Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación Inmobiliaria de la Secretaria de Finanzas del Distrito Federal mismo que desde el 2005 estaba vigente.

Mencionar esta parte de la historia de la valuación no tiene más objetivo que enfatizar el hecho de que desde 1962 que se implementa el avalúo como instrumento para determinación de Impuesto Sobre la Renta en los casos de Compraventa de bienes inmuebles, no existen lineamientos mínimos para la realización de este tipo de avalúo por parte de la Secretaria de Hacienda.

Por ultimo mencionare que La secretaria de Hacienda solo hace mención de como calcular impuestos tomando como base las mejoras calculadas en el avalúo pero no indica forma ni contenido del avalúo, lo deja de acuerdo a criterio de valuador es decir no hay una regulación. Y pudiera decirse que en este momento la Secretaria de Hacienda deja abierto el tema de cómo elaborar dicho avalúo reiterando que en este trabajo propondré como presentar el avalúo y su formato.



II FUNDAMENTACION JURIDICA DEL AVALUO DE MEJORAS.

II.1 FUNDAMENTACION DEL PAGO DE IMPUESTOS

Como fundamento principal y único, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos el Artículo 31 fracción IV establece que *“Es obligación de los mexicanos contribuir a los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal (hoy CDMX) y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las Leyes”*¹

También mencionare la definición de bienes inmuebles la cual dice *“Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo, las principales características de un bien inmueble son inmovilidad y su tangibilidad”*²

En el código Civil federal en el Artículo 750. Menciona que

“Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;*
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;*
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;*

¹ Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos 2016.

² Glosario de Terminos del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)



- IV.** *Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;*
- V.** *Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;*
- VI.** *Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;*
- VII.** *Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;*
- VIII.** *Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;*
- IX.** *Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;*
- X.** *Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;*
- XI.** *Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;*
- XII.** *Los derechos reales sobre inmuebles;*
- XIII.** *Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.*³

³ Código Civil Federa, TITULO SEGUNDO, Clasificación de los Bienes, CAPITULO I, De los Bienes Inmuebles, Ultimas reformas DOF 24-12-2013

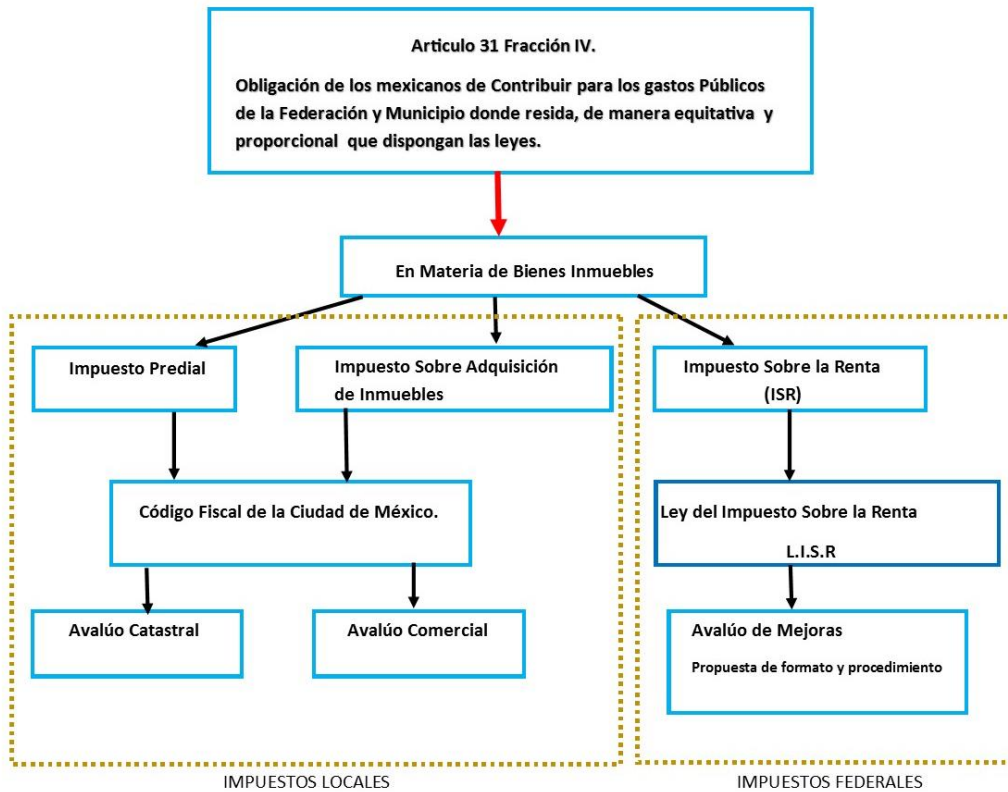


Como podemos leer en el Código Civil Federal hay una amplia definición de que considerar bien inmueble, es importante conocer estas definiciones y para cada caso que se nos presente en nuestra vida profesional estar atentos para usar estas definiciones en nuestros trabajos de valuación, que si bien es cierto para algunos resultan confusos estos párrafos son material de hasta una tesis de Derecho, por cada párrafo, No así es motivo de análisis de esta tesis.

Cada avalúo que realizamos corresponde a un requerimiento de las leyes o reglamentos de nuestro país, estado y municipio, en el caso de la ciudad de México existen dos formas de recaudación que es a través del avalúo catastral y la otra le corresponde un avalúo comercial (ISAI) y para la recaudación de impuestos federales corresponde el avalúo de mejoras fundamentado en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

El Impuesto sobre la Renta (ISR) es una forma recaudatoria en una cantidad de dinero que debemos enterar a la Hacienda Pública, la aportan los ciudadanos por obtener una utilidad en un negocio lícito, en la Ley del Impuesto Sobre la Renta se indica que todas las personas físicas y Morales están obligadas al pago de impuesto sobre la renta, entiéndase como personas físicas la personas comunes con un nombre y apellido que trabajen y obtengan un beneficio y las Morales son propiamente las sociedades.

Todas estas personas que residen en México cualquiera que sea su ubicación de su fuente de ingreso o de riqueza e independientemente de donde procedan siempre y cuando sean legales, están obligados a la aportación del impuesto, además también las personas físicas y morales que residen en el extranjero y que tengan un establecimiento permanente en Mexico o que la fuente de su riqueza proceda del territorio Nacional y aun si no tienen un establecimiento permanente o por así decirlo una dirección en territorio nacional están obligados a pagar sus impuestos.



Cuadro 1. Contribuciones Locales y Federales. Autor Arq. Alejandro Corona

El concepto de establecimiento permanente esta explicado en el artículo 2do de la Ley del ISR que a la letra dice “Para los efectos de esta Ley, se considera establecimiento permanente cualquier lugar de negocios en el que se desarrollen, parcial o totalmente, actividades empresariales o se presten servicios personales independientes. Se entenderá como establecimiento permanente, entre otros, las sucursales, agencias, oficinas, fábricas, talleres, instalaciones, minas, canteras o cualquier lugar de exploración, extracción o explotación de recursos naturales. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando un residente en el extranjero actúe en el país a través de una persona física o moral, distinta de un agente independiente, se considerará que el residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en el país, en relación con todas las actividades que dicha persona física o moral realice para el residente en el extranjero, aun cuando no tenga en territorio nacional un lugar de negocios o para la prestación de servicios,



si dicha persona ejerce poderes para celebrar contratos a nombre o por cuenta del residente en el extranjero tendientes a la realización de las actividades de éste en el país, que no sean de las mencionadas en el artículo 3 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.”

En caso de que un residente en el extranjero realice actividades empresariales en el país, a través de un fideicomiso, se considerará como lugar de negocios de dicho residente, el lugar en que el fiduciario realice tales actividades y cumpla por cuenta del residente en el extranjero con las obligaciones fiscales derivadas de estas actividades.

Se considerará que existe establecimiento permanente de una empresa aseguradora residente en el extranjero, cuando ésta perciba ingresos por el cobro de primas dentro del territorio nacional u otorgue seguros contra riesgos situados en él, por medio de una persona distinta de un agente independiente, excepto en el caso del reaseguro.

De igual forma, se considerará que un residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en el país, cuando actúe en el territorio nacional a través de una persona física o moral que sea un agente independiente, si éste no actúa en el marco ordinario de su actividad. Para estos efectos, se considera que un agente independiente no actúa en el marco ordinario de sus actividades cuando se ubique en cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. Tenga existencias de bienes o mercancías, con las que efectúe entregas por cuenta del residente en el extranjero.
- II. Asuma riesgos del residente en el extranjero.
- III. Actúe sujeto a instrucciones detalladas o al control general del residente en el extranjero.
- IV. Ejercer actividades que económicamente corresponden al residente en el extranjero y no a sus propias actividades.



- V. Perciba sus remuneraciones independientemente del resultado de sus actividades.
- VI. Efectúe operaciones con el residente en el extranjero utilizando precios o montos de contraprestaciones distintos de los que hubieran usado partes no relacionadas en operaciones comparables.

Tratándose de servicios de construcción de obra, demolición, instalación, mantenimiento o montaje en bienes inmuebles, o por actividades de proyección, inspección o supervisión relacionadas con ellos, se considerará que existe establecimiento permanente solamente cuando los mismos tengan una duración de más de 183 días naturales, consecutivos o no, en un periodo de doce meses.

Para los efectos del párrafo anterior, cuando el residente en el extranjero subcontrate con otras empresas los servicios relacionados con construcción de obras, demolición, instalaciones, mantenimiento o montajes en bienes inmuebles, o por actividades de proyección, inspección o supervisión relacionadas con ellos, los días utilizados por los subcontratistas en el desarrollo de estas actividades se adicionarán, en su caso, para el cómputo del plazo mencionado.

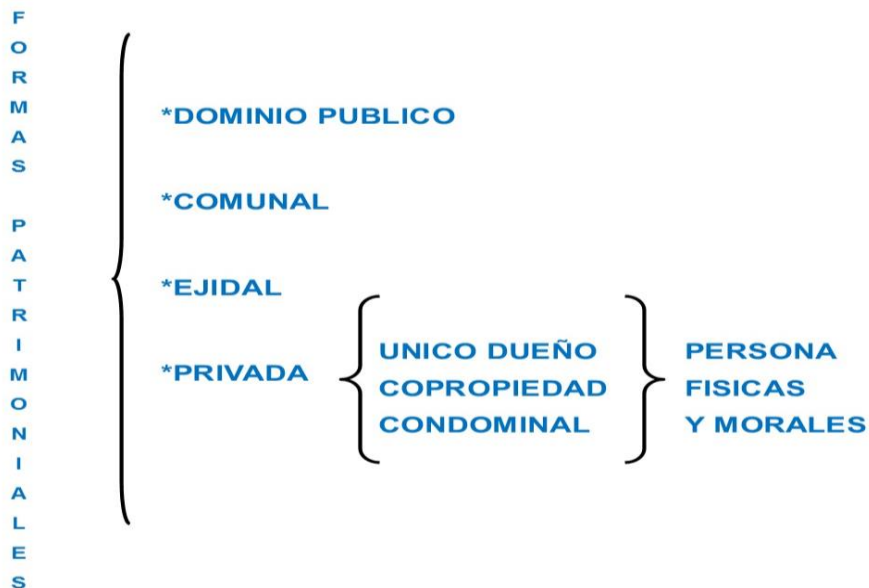
Se considerarán ingresos atribuibles a un establecimiento permanente en el país, los provenientes de la actividad empresarial que desarrolle o los ingresos por honorarios y, en general, por la prestación de un servicio personal independiente, así como los que deriven de enajenaciones de mercancías o de bienes inmuebles en territorio nacional, efectuados por la oficina central de la persona, por otro establecimiento de ésta o directamente por el residente en el extranjero, según sea el caso. Sobre dichos ingresos se deberá pagar el impuesto en los términos de los Títulos II o IV de esta Ley, según corresponda.

También se consideran ingresos atribuibles a un establecimiento permanente en el país, los que obtenga la oficina central de la sociedad o cualquiera de sus



establecimientos en el extranjero, en la proporción en que dicho establecimiento permanente haya participado en las erogaciones incurridas para su obtención”⁴

Para nuestro caso particular hablar de establecimiento es nuestro bien inmueble ubicado en cualquier parte del país el bien inmueble debe ser en todos los casos una propiedad privada que se refiere a “los bienes en derecho de uso, disfrute y disposición, de un individuo, grupo o empresa los cuales pueden ser transferibles, y embargables” ⁵ de este concepto de propiedad privada se derivan las formas jurídicas de la propiedad que son la misma propiedad privada, el condominio, la copropiedad.



Cuadro 2 Formas patrimoniales realización Arq. Alejandro Corona.

⁴ Párrafo completo del artículo 2 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de Diciembre de 2013 Texto Vigente del 18 de Noviembre de 2015

⁵ Apuntes de la materia de Legislación en la valuación del Lic. Fragozo Noviembre de 2007



II.2 ANALISIS JURIDICO DE LA ADQUISICIÓN ⁶

La adquisición es el contrato por el que una persona llamada vendedor se obliga a transferir a otra llamada comprador la propiedad de una cosa o de un derecho, el contrato es el convenio que crea, transfiere y modifica derechos y obligaciones, es una especie dentro del género de los convenios. Estos son acuerdo de dos o más personas para crear, modificar, transferir o extinguir obligaciones.

19

Es aquí donde nace el concepto del contrato como una obligación, el contrato es un convenio que crea, transfiere o modifica derechos y obligaciones; es un acuerdo entre dos a más personas.

El contrato tiene elementos y se dividen en dos categorías: esenciales y de validez, los elementos esenciales son el consentimiento y el objeto y los elementos de validez en la capacidad de las partes, la ausencia de vicios de la voluntad y las formalidades.

El Consentimiento, es el elemento esencial del contrato. Por regla general los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquello que deben revestir una forma especial como propiamente las escrituras, los contratos que se perfeccionan solo por el consentimiento se llaman consensuales, y los que necesitan para su existencia la formalidad se llaman formales. Para que exista el acuerdo de voluntades es necesario que el consentimiento se manifieste de una manera clara y que no deje lugar a dudas.

El hecho de que una de las partes proponga a la otra la base del contrato se llama oferta. Cuando aquel a quien se hizo la oferta acepta se dice que hubo aceptación.

A este respecto, el consentimiento es expreso o tácito; expreso cuando se manifiesta por palabras por escrito o por signos indubitables, y tácito cuando resulta de hechos que lo presuponen o autorizan a presumirlo.

⁶ En base al Código Civil Federal. Últimas reformas publicadas DOF 24/12/2013 Cámara de Diputados de H. Congreso de la Unión, Secretaría de Servicios Parlamentarios.



Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo.

El contrato se forma desde el momento en el que el proponente recibe la aceptación. El proponente queda libre de su oferta cuando la respuesta que recibe no es una aceptación lisa y llana, sino que importa modificación de la propuesta. En este caso la propuesta se considera como una nueva proposición.

El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.

Objeto, la cosa, materia del contrato debe existir en la naturaleza, ser determinada o poderse determinar en un momento dado y estar en el comercio. El hecho positivo o negativo materia del contrato debe ser posible y lícito.

Capacidad y representación, son capaces para celebrar contratos todas las personas no exceptuadas por la ley. El que es hábil para contratar puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado. A esto se llama representación.

Ninguna persona puede contratar a nombre de otra sin estar autorizada por aquella o por la ley. Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante son nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados los ratifique antes de que se retracten por la otra parte.

Forma, los contratos no necesitan una forma especial para existir. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezcan que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieren formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley. Cuando la ley exige determinada forma para un contrato mientras que este no revisa esa forma no será válido; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.



Cuando se exija la forma escrita para el contrato los documentos relativos deben ser firmado por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Efectos. Los contratos obligan a las personas que los realizan a cumplirlo; por lo tanto, el principal efecto de un contrato es su cumplimiento. Si el contrato obliga a la entrega de una cosa, se cumple haciendo dicha entrega.

Los contratos tiene la misma fuerza obligatoria que la ley por tanto los contratantes deben cumplir lo pactado como si se tratara de un precepto legal, pueden sin embargo modificar o revocar su consentimiento, cosa que está permitida por la ley siempre que hay un mutuo acuerdo. Los efectos de la modificación o revocación consisten en liberar a las partes de las obligaciones que hubieren contraído.

Existen diversos criterios que sirven como base para la clasificación de los contratos nuestra ley los clasifica en unilaterales y bilaterales; onerosos y gratuitos; conmutativos y aleatorios.

Además de los anteriores existen otras especies de contratos: consensuales, reales y formales; principales y accesorios.

Los contratos son consensuales cuando se perfeccionan por el mero consentimiento; son reales cuando además del consentimiento se requiere a la entrega de una cosa. Por ejemplo la Hipoteca, y Formales, los que necesitan de una formalidad o solemnidad para su validez, por ejemplo: los contratos de compraventa de inmuebles mayores de 500 pesos que deben celebrarse ante notario.

Son principales los contratos que tiene vida propia sin que para su existencia dependan de otro contrato, son accesorios los que no existen por sí mismo sino que dependen de un contrato principal. Por ejemplo: la prenda y la hipoteca.

Los contratos traslativos de Dominio que nos competen para el tema de esta tesis, son la **compra-venta, la permuta y la Donación**, es en estos contratos donde se aplica el avalúo de mejoras para ello veamos de que se trata cada uno de ellos.



A) LA COMPRA-VENTA

Mencionada en el Código Civil Federal Capítulo I Disposiciones Generales Artículo 2248 *“Habrá una compra-venta-cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”*

22

Los elementos de la compra-venta son tres: el consentimiento de las partes, la cosa materia del contrato y el precio.

Un contrato de compra-venta es un contrato consensual, pues es perfecto y obligatorio cuando las partes han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho según el Artículo 2249 de este mismo Código Civil Federal.

En cuanto a la cosa, solo puede ser materia de compra-venta aquello que tiene existencia actual o que puede tener existencia en el futuro, solo las cosas que existan en la naturaleza, que estén en el comercio y que estén determinadas o pueden determinarse en un momento dado, además ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad según el artículo 2269 del código civil Federal. La venta de cosa ajena es nula y el que la vendió es responsable de los daños que pueda causar a la parte que compra

Y como último elemento de la compraventa ésta el precio que debe ser cierto y en dinero, si el precio de la cosa vendida se paga parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor al valor de la cosa y si la parte en numerario fuera menor, el contrato será de permuta según el artículo 2250 del Código Civil Federal.



B) LA PERMUTA

Otro contrato traslativo de dominio donde se aplica el avalúo de mejoras para el pago de impuestos federales es *“La Permuta que es el contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa a cambio de otra”*⁷

23

Las personas que intervienen en las permuta se llaman permutantes. Si verificada la permuta uno de los permutantes sufre la evicción, el que sufre puede reivindicar la cosa que dio si se halla aun en poder del otro permutante; pero si este ya la enajeno, entonces únicamente debe exigir el valor de la cosa dada a cambio y el pago de daños y perjuicios, con la excepción de la definición del precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa.

*“La **evicción** es una situación jurídica que se caracteriza por la privación total o parcial de una cosa, sufrida por su adquirente, en virtud de una sentencia judicial o administrativa. Para que haya evicción en la compraventa, se precisa la concurrencia de los siguientes requisitos:*

- *Que el comprador sea privado del todo o parte de la cosa comprada a consecuencia de un derecho que intente un tercero sobre la cosa.*
- *Que la privación que sufre el comprador tenga una causa anterior a la venta*
- *Que la evicción se produzca por sentencia judicial.*

La evicción debe ser saneada por el vendedor, siendo una de sus obligaciones en el contrato de compraventa. Así, el comprador judicialmente atacado tiene la opción de citar de evicción al vendedor, el que deberá tomar su lugar como demandado en el juicio.

*En caso que la defensa fracase, y la cosa sea declarada evicta, el vendedor debe devolver el precio, resarcir los perjuicios y pagar las costas judiciales al comprador”*⁸

⁷ Artículo 2327. Código Civil Federal última reforma 24/12/2013

⁸ Texto tomado de <https://es.wikipedia.org/wiki/Evicci%C3%B3n>



C) LA DONACION

El último concepto traslativo de dominio donde se aplica el avalúo para determinación de impuestos federales, es la Donación que es el contrato por el que una persona trasfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes, la donación no aplica para los bienes futuros. Las partes en este contrato traslativo se llaman donante a quien da y donatario a quien recibe, así también este tipo de contrato tiene tres elementos, el primero es la transmisión de dominio; bienes no futuros materia del contrato y transmisión gratuita de los mismos.

Existen varias especies de donaciones según el Artículo 2334 del Código Civil y estas son cuatro; las Puras, las Condicionales, las Onerosas y las Remuneratorias.

La donación es pura cuando se otorga en términos absolutos sin sujetarse a ninguna modalidad es decir una persona dona su casa y no recibe nada a cambio

La donación condicional es cuando dicha donación depende de un elemento futuro por parte de la parte donataria, por ejemplo te dono mi casa si terminas la tesis de valuación, en este caso los efectos de la donación dependen de que se cumpla el postulado una vez que se cumpla se paga los impuestos correspondientes.

Una donación es onerosa cuando se hace la imposición de algunos gravámenes al donatario por ejemplo te dono mi casa y tu pasaras una pensión a mi hijo por el resto de su vida.

La donación remuneratoria es la que se hace en atención a servicios recibidos por el donante y que este no tiene obligación de pagar.

La donación es perfecta cuando el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, la donación debe hacerse por escrito solo cuando se trata de bienes inmuebles y se sujetara a la misma normatividad que la compraventa de los mismos, para bienes muebles existen otras reglas que no serán tratadas en esta tesis.



II.3 ANALISIS FISCAL DE LA COMPRA-VENTA.

La ley del Impuesto Sobre la Renta en el CAPITULO IV DE LOS INGRESOS POR ENAJENACION DE BIENES sección I del Régimen General, y que dado la importancia en esta tesis lo transcribiré a la letra:

“Artículo 119. *Se consideran ingresos por enajenación de bienes, los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación.*

En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones.

Se considerará como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.

No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades ni los que deriven de la enajenación de bonos, de valores y de otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por la enajenación se considere interés en los términos del artículo 8 de esta Ley.

Artículo 120. *Las personas que obtengan ingresos por enajenación de bienes, podrán efectuar las deducciones a que se refiere el artículo 121 de esta Ley; con la ganancia así determinada se calculará el impuesto anual como sigue:*

I. La ganancia se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años.

II. El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior, será la parte de la ganancia que se sumará a los demás ingresos acumulables del año de calendario de que se trate y se calculará, en los términos de este Título, el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables.



III. La parte de la ganancia no acumulable se multiplicará por la tasa de impuesto que se obtenga conforme al siguiente párrafo. El impuesto que resulte se sumará al calculado conforme a la fracción que antecede.

El contribuyente podrá optar por calcular la tasa a que se refiere el párrafo que antecede, conforme a lo dispuesto en cualquiera de los dos incisos siguientes:

- a) Se aplicará la tarifa que resulte conforme al artículo 152 de esta Ley a la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación, disminuidos por las deducciones autorizadas por la propia Ley, excepto las establecidas en las fracciones I, II y III del artículo 151 de la misma. El resultado así obtenido se dividirá entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa y el cociente será la tasa.*
- b) La tasa promedio que resulte de sumar las tasas calculadas conforme a lo previsto en el inciso anterior para los últimos cinco ejercicios, incluido aquél en el que se realizó la enajenación, dividida entre cinco.*

Cuando el contribuyente no hubiera obtenido ingresos acumulables en los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, podrá determinar la tasa promedio a que se refiere el párrafo anterior con el impuesto que hubiese tenido que pagar de haber acumulado en cada ejercicio la parte de la ganancia por la enajenación de bienes a que se refiere la fracción I de este artículo.

Cuando el pago se reciba en parcialidades el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable se podrá pagar en los años de calendario en los que efectivamente se reciba el ingreso, siempre que el plazo para obtenerlo sea mayor a 18 meses y se garantice el interés fiscal. Para determinar el monto del impuesto a enterar en cada año de calendario, se dividirá el impuesto calculado conforme a la fracción III de este artículo, entre el ingreso total de la enajenación y el cociente se multiplicará por los ingresos efectivamente recibidos en cada año de calendario. La cantidad resultante será el monto del impuesto a enterar por este concepto en la declaración anual.



Artículo 121. *Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:*

I. El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 124 de esta Ley. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% del monto de la enajenación de que se trate.

II. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen bienes inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se actualizará en los términos del artículo 124 de esta Ley.

III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, pagados por el enajenante. Serán deducibles los pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles.

IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo, será la ganancia sobre la cual, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 120 de esta Ley, se calculará el impuesto.

Las deducciones a que se refieren las fracciones III y IV de este artículo se actualizarán por el periodo comprendido desde el mes en el que se efectuó la erogación respectiva y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se realice la enajenación.

Cuando los contribuyentes efectúen las deducciones a que se refiere este artículo y sufran pérdidas en la enajenación de bienes inmuebles, acciones, certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito y partes sociales, podrán disminuir dichas pérdidas en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 122 de esta Ley, siempre que tratándose de acciones, de los certificados de aportación patrimonial referidos y de partes sociales, se cumpla con los requisitos que fije el Reglamento



de esta Ley. La parte de la pérdida que no se deduzca en un ejercicio, excepto la que se sufra en enajenación de bienes inmuebles, se actualizará por el periodo comprendido desde el mes del cierre del ejercicio en el que se sufrió la pérdida o se actualizó por última vez y hasta el último mes del ejercicio inmediato anterior al ejercicio en el que se deduzca.

Artículo 122. *Los contribuyentes que sufran pérdidas en la enajenación de bienes inmuebles, acciones, partes sociales o certificados de aportación patrimonial emitidos por las sociedades nacionales de crédito, disminuirán dichas pérdidas conforme a lo siguiente:*

I. La pérdida se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación del bien de que se trate; cuando el número de años transcurridos exceda de diez, solamente se considerarán diez años. El resultado que se obtenga será la parte de la pérdida que podrá disminuirse de los demás ingresos, excepto de los ingresos a que se refieren los Capítulos I y II de este Título, que el contribuyente deba acumular en la declaración anual de ese mismo año o en los siguientes tres años de calendario.

II. La parte de la pérdida no disminuida conforme a la fracción anterior se multiplicará por la tasa de impuesto que corresponda al contribuyente en el año de calendario en que se sufra la pérdida; cuando en la declaración de dicho año no resulte impuesto, se considerará la tasa correspondiente al año de calendario siguiente en que resulte impuesto, sin exceder de tres. El resultado que se obtenga conforme a esta fracción, podrá acreditarse en los años de calendario a que se refiere la fracción anterior, contra la cantidad que resulte de aplicar la tasa de impuesto correspondiente al año de que se trate al total de la ganancia por la enajenación de bienes que se obtenga en el mismo año.

La tasa a que se refiere la fracción II de este artículo se calculará dividiendo el impuesto que hubiera correspondido al contribuyente en la declaración anual de que se trate, entre la cantidad a la cual se le aplicó la tarifa del artículo 152 de esta Ley para obtener dicho impuesto; el cociente así obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresa en por ciento.



Cuando el contribuyente en un año de calendario no deduzca la parte de la pérdida a que se refiere la fracción I anterior o no efectúe el acreditamiento a que se refiere la fracción II de este artículo, pudiéndolo haber hecho, perderá el derecho a hacerlo en años posteriores hasta por la cantidad en la que pudo haberlo hecho.

Artículo 123. *El costo de adquisición será igual a la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni las erogaciones a que se refiere el artículo anterior; cuando el bien se hubiese adquirido a título gratuito o por fusión o escisión de sociedades, se estará a lo dispuesto por el artículo 124 de esta Ley.*

Artículo 124. *Para actualizar el costo comprobado de adquisición y, en su caso, el importe de las inversiones deducibles, tratándose de bienes inmuebles y de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, se procederá como sigue:*

I. Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del costo total.

II. El costo de construcción deberá disminuirse a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación; en ningún caso dicho costo será inferior al 20% del costo inicial. El costo resultante se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se efectúe la enajenación. Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.

Tratándose de bienes muebles distintos de títulos valor y partes sociales, el costo se disminuirá a razón del 10% anual, o del 20% tratándose de vehículos de transporte, por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación. El costo resultante se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en



el que se efectúe la enajenación. Cuando los años transcurridos sean más de 10, o de 5 en el caso de vehículos de transporte, se considerará que no hay costo de adquisición.

El contribuyente podrá, siempre que cumpla con los requisitos que señale el Reglamento de esta Ley, no disminuir el costo de adquisición en función de los años transcurridos, tratándose de bienes muebles que no pierdan valor con el transcurso del tiempo y sin perjuicio de actualizar dicho costo en los términos del párrafo anterior.

En el caso de terrenos el costo de adquisición se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se efectúe la enajenación.

Tratándose de acciones, el costo promedio por acción se calculará conforme a lo dispuesto por el artículo 22 de esta Ley; en el caso de enajenación de acciones de fondos de inversión a que se refieren los artículos 87 y 88 del citado ordenamiento, se estará a lo dispuesto por dichos preceptos.

Tratándose de bienes adquiridos por herencia, legado o donación, se considerará como costo de adquisición o como costo promedio por acción, según corresponda, el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante, y como fecha de adquisición, la que hubiere correspondido a estos últimos.

Cuando a su vez el autor de la sucesión o el donante hubieran adquirido dichos bienes a título gratuito, se aplicará la misma regla. Tratándose de la donación por la que se haya pagado el impuesto sobre la renta, se considerará como costo de adquisición o como costo promedio por acción, según corresponda, el valor de avalúo que haya servido para calcular dicho impuesto y como fecha de adquisición aquélla en que se pagó el impuesto mencionado.

En el caso de fusión o escisión de sociedades, se considerará como costo comprobado de adquisición



Artículo 125. Los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por corredor público titulado o institución de crédito, autorizados por las autoridades fiscales. Dichas autoridades estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta, el avalúo del bien objeto de enajenación y cuando el valor del avalúo exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente en los términos del Capítulo V del Título IV de esta Ley; en cuyo caso, se incrementará su costo con el total de la diferencia citada.

31

Tratándose de valores que sean de los que se coloquen entre el gran público inversionista, conforme a las reglas generales que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria, cuando se enajenen fuera de bolsa, las autoridades fiscales considerarán la cotización bursátil del último hecho del día de la enajenación, en vez del valor del avalúo.

Artículo 126. *Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional.*

La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar en los términos de este artículo, se determinará tomando como base la tarifa del artículo 96 de esta Ley, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del año en que se efectúe la enajenación y que correspondan al mismo renglón identificado por el por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Tratándose de los meses del mismo



año, posteriores a aquél en que se efectúe la enajenación, la tarifa mensual que se considerará para los efectos de este párrafo, será igual a la del mes en que se efectúe la enajenación. Las autoridades fiscales mensualmente realizarán las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable en dicho mes, la cual publicará en el Diario Oficial de la Federación.

32

En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas; así mismo deberán proporcionar al contribuyente que efectúe la operación correspondiente, conforme a las reglas de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria, la información relativa a la determinación de dicho cálculo y deberá expedir comprobante fiscal, en el que conste la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado. Dichos fedatarios, dentro los quince días siguientes a aquel en el que se firme la escritura o minuta, en el mes de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.

Tratándose de la enajenación de otros bienes, el pago provisional será por el monto que resulte de aplicar la tasa del 20% sobre el monto total de la operación, y será retenido por el adquirente si éste es residente en el país o residente en el extranjero con establecimiento permanente en México, excepto en los casos en los que el enajenante manifieste por escrito al adquirente que efectuará un pago provisiona menor y siempre que se cumpla con los requisitos que señale el Reglamento de esta Ley. En el caso de que el adquirente no sea residente en el país o sea residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México, el enajenante enterará el impuesto correspondiente mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso.



Tratándose de la enajenación de acciones de los fondos de inversión a que se refieren los artículos 87 y 88 de esta Ley, se estará a lo dispuesto en dicho precepto. En el caso de enajenación de acciones a través de Bolsa Mexicana de Valores concesionada en los términos de la Ley del Mercado de Valores, se estará a lo dispuesto en el artículo 56 de esta Ley. En todos los casos deberá expedirse comprobante fiscal en el que se especificará el monto total de la operación, así como el impuesto retenido y enterado.

Cuando el adquirente efectúe la retención a que se refiere el párrafo anterior, expedirá comprobante fiscal al enajenante y constancia de la misma, y éste acompañará una copia de dichos documentos al presentar su declaración anual. No se efectuará la retención ni el pago provisional a que se refiere el párrafo anterior, cuando se trate de bienes muebles diversos de títulos valor o de partes sociales y el monto de la operación sea menor a \$227,400.00.

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la cesión de derechos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables o de certificados de vivienda o de derechos de fideicomitente o fideicomisario, que recaigan sobre bienes inmuebles, deberán calcular y enterar el pago provisional de acuerdo con lo establecido en los dos primeros párrafos de este artículo.

Las personas morales a que se refiere el Título III de esta Ley, a excepción de las mencionadas en el artículo 86 de la misma y de aquéllas autorizadas para percibir donativos deducibles en los términos de los artículos 27, fracción I y 151, fracción III, de la presente Ley, que enajenen bienes inmuebles, efectuarán pagos provisionales en los términos de este artículo, los cuales tendrán el carácter de pago definitivo.

Artículo 127. *Con independencia de lo dispuesto en el artículo 126 de esta Ley, los contribuyentes que enajenen terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, efectuarán un pago por cada operación, aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida en los términos de este Capítulo, el cual se enterará*



mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas de la entidad federativa en la cual se encuentre ubicado el inmueble de que se trate.

El impuesto que se pague en los términos del párrafo anterior será acreditable contra el pago provisional que se efectúe por la misma operación en los términos del artículo 126 de esta Ley. Cuando el pago a que se refiere este artículo exceda del pago provisional determinado conforme al citado precepto, únicamente se enterará el impuesto que resulte conforme al citado artículo 126 de esta Ley a la entidad federativa de que se trate.

En el caso de operaciones consignadas en escrituras públicas, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el pago a que se refiere este artículo bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas a que se refiere el mismo en el mismo plazo señalado en el tercer párrafo del artículo 126 de esta Ley, y deberá expedir comprobante fiscal, en el que conste el monto de la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado.

Los contribuyentes que ejerzan la opción a que se refiere el último párrafo del artículo 120 de esta Ley, aplicarán la tasa del 5% sobre la ganancia que se determine de conformidad con dicho párrafo en el ejercicio de que se trate, la cual se enterará mediante declaración que presentarán ante la entidad federativa en las mismas fechas de pago establecidas en el artículo 150 de esta Ley.

El pago efectuado conforme a este artículo será acreditable contra el impuesto del ejercicio.

Artículo 128. *Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes, deberán informar a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos, que señale el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel en el que se realice la operación, de las contraprestaciones recibidas en*



efectivo en moneda nacional o extranjera, así como en piezas de oro o de plata, cuyo monto sea superior a cien mil pesos. Las referidas reglas de carácter general podrán establecer supuestos en los que no sea necesario presentar la información a que se refiere este artículo.

35

La información a que se refiere este artículo estará a disposición de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en los términos del segundo párrafo del artículo 69 del Código Fiscal de la Federación.”⁹

En el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta Capítulo IV De los Ingresos por enajenación de Bienes. Nos indica en el Artículo 205 la elaboración del Avalúo que a la letra dice:

“Artículo 205. *Para efectos del artículo 121, fracción II de la Ley, cuando el enajenante no pueda comprobar el costo de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble, se considerará como costo el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra. Cuando dicho aviso precise la proporción del valor de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble que corresponde al terreno y la que se refiere a la construcción, el contribuyente considerará únicamente como costo, el valor que corresponda a la construcción.*

Las autoridades fiscales podrán ordenar, practicar o tomar en cuenta el avalúo de las inversiones por los conceptos mencionados, referidos a la fecha en la que las construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble se hayan terminado. Cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que se contenga en el aviso de terminación de obra, se considerará el monto del avalúo como costo de las inversiones.

⁹ Texto copiado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta Última Reforma DOF 18-11-2015



Cuando por cualquier causa los contribuyentes no puedan comprobar el costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones realizadas en un inmueble, podrán considerar como costo de dichas inversiones el 80% del valor de las construcciones que reporte el avalúo que al efecto se practique, referido a la fecha en que las mismas inversiones fueron terminadas, tomando en consideración la antigüedad que el citado avalúo reporte.”¹⁰

Como complemento de dicho artículo mencionado anteriormente en el Reglamento del Código Fiscal de la Federación indica en el Artículo 3 quienes son las personas que practican avalúos aun cuando los avalúos de los que habla en este artículo son para crédito fiscal, dichos peritos son los que deberán practicar cualquier avalúo que se mencione en La Ley del ISR su Reglamento y a la letra dice.

“Artículo 3.- Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia de un año, contado a partir de la fecha en que se emitan, para lo cual, las Autoridades Fiscales aceptarán los avalúos en relación con los bienes que se ofrezcan para garantizar el interés fiscal o cuando sea necesario contar con un avalúo en términos de lo previsto en el Capítulo III del Título V del Código”.

Los avalúos a que se refiere el párrafo anterior, deberán ser practicados por los peritos valuadores siguientes:

- I. El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales;***
- II. Instituciones de crédito;***
- III. Corredores públicos que cuenten con registro vigente ante la Secretaría de Economía, y***
- IV. Empresas dedicadas a la compraventa o subasta de bienes.”¹¹***

“Como se puede apreciar en este reglamento no se incluye a la figura del especialista en valuación, sino hasta la resolución Miscelánea para el 2016 en el apartado 2.1.38 que a la letra dice “para efectos del artículo 3 del reglamento del

¹⁰ Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta

¹¹ Reglamento del Código Fiscal de la Federación del 02 de Abril del 2014



Código Fiscal de la Federación podrán ser recibidos y en su caso aceptados para efectos fiscales los avalúos que se practiquen por las personas que cuenten con cedula profesional de valuadores expedida por la secretaria de Educación Pública”¹²

Continuando con la redacción de dicho artículo 3 nos indica que *“La Autoridad Fiscal en los casos que proceda y mediante el procedimiento que al efecto establezca el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general, podrá solicitar la práctica de un segundo avalúo. El valor determinado en dicho avalúo será el que prevalezca”*.

En aquellos casos en que después de realizado el avalúo se lleven a cabo construcciones, instalaciones o mejoras permanentes al bien inmueble de que se trate, los valores consignados en dicho avalúo quedarán sin efecto, aun cuando no haya transcurrido el plazo señalado en el primer párrafo de este artículo.

En los avalúos referidos a una fecha anterior a aquélla en que se practiquen, se procederá conforme a lo siguiente:

- a) Se determinará el valor del bien a la fecha en que se practique el avalúo;
- b) La cantidad obtenida conforme a la fracción anterior se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que se practique el avalúo, entre el índice del mes al cual es referido el mismo, y
- c) El resultado que se obtenga conforme a la operación a que se refiere el inciso anterior será el valor del bien a la fecha a la que el avalúo sea referido. El valuador podrá efectuar ajustes a este valor cuando existan razones que así lo justifiquen, antes de la presentación del avalúo, las cuales deberán señalarse expresamente en el mismo documento.”¹³

¹² Nota del Autor derivada de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2016 publicada en el diario oficial de la federación el 14 de julio de 2016

¹³ Reglamento del Código Fiscal de la Federación del 02 de Abril del 2014



III. PROPUESTA DEL PROCEDIMIENTO PARA LA REALIZACION DEL AVALUO DE MEJORAS.

Para la realización de este tipo de avalúo propongo un formato, el cual es diferente al presentado ante la SHF o Ante la Tesorería de cualquier estado de la república mexicana, así como tampoco aplica el formato utilizado para un avalúo de los llamados comerciales utilizados para determinar el valor para una compraventa, por mencionar algunos formatos. Lo que pretendo con esta tesis y en particular con este avalúo de mejoras es mostrar una de los diferentes procedimientos y proponer un formato específico mas no limitativo de este avalúo de mejoras. Es importante recalcar que cada Inmueble es un caso diferente y el procedimiento que se utiliza en cada uno puede variar considerablemente, el ejemplo que realizo de manera lúdica es el mas sencillo para así poder dar a entender.

Propiamente entrare en materia del diseño del formato para presentar un avalúo de mejoras:

III.1).- Caratula del Avalúo y Hoja Resumen.

En avalúo deberá contener lo siguiente.

- 1.- Logotipo de la empresa si es persona moral, o nombre completo del Perito valuador y título (Especialista en Valuación o Maestría en valuación) estos datos no solo aparecerán en la primera hoja, es el encabezado de todo el avalúo.
- 2.- Fecha de emisión del avalúo es decir el día en que se firma dicho dictamen.
- 3.- Fecha de caducidad del avalúo, a diferencia de los avalúo que todos conocemos este dictamen tiene caducidad de un año en base al Reglamento del Código Fiscal de la Federación en su Artículo 3ro.
- 4.- Mencionar el número de cedula de grado (especialidad en Valuación, maestría en valuación) es importante mencionar no colocar su registro de Tesorería o de



Sociedad Hipotecaria o mucho menos el registro de la Cedula Profesional, ya que cualquiera de estos registros es invalido para este tipo de avalúos.

En caso de ser empresa, se deberá de colocar el número de cedula de grado del perito valuador que firme el avalúo.

5.- Nombre del Solicitante del avalúo, deberá ser el nombre completo que mencione la escritura, puede firmar también el apoderado legal en caso de una empresa o aun en caso de ser nombrado por persona física en caso de incapacidad, menor de edad etc. es importante que el nombre del solicitante sea el del propietario del inmueble materia del avalúo ya que esta persona es la que pagara los impuestos federales.

6.- Ubicación del Inmueble, esta anotación deberá contener, calle, número, interior, manzana y lote, nombre del conjunto, colonia, Código Postal, Delegación y/o Municipio, entidad Federativa.

7.- objeto del avalúo: Se refiere al Objetivo, definiéndose como objetivo el fin último al que se dirige una acción u operación. El cual puede ser para Transmitir una propiedad (por herencia, por compraventa, por donación o por dación en pago), promocionar el inmueble, determinación de valor asegurado, para una hipoteca. En este caso el objeto del avalúo deberá ser **DETERMINACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS EN LA CONSTRUCCION.**

8.- Propósito del Avalúo: La palabra propósito se define como la intención o el ánimo por el que se realiza una acción por lo que el propósito de los avalúos podrá ser: desde pago de impuestos locales como es el caso del avalúo de tesorería de la ciudad de México o estimar el valor para comercialización del inmueble en un avalúo comercial, en caso de nuestro avalúo es: **EL PAGO DE IMPUESTOS FEDERALES, IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR).**

9.- Fotografía del frente del inmueble, en esta fotografía se deberá de apreciar en su totalidad la fachada del sujeto en estudio, y fotografía del entorno Urbano.

10.- Conclusión: se anota con signo de moneda y número la conclusión del valor correspondiente a las Mejoras redondeado en miles además de anotar con letra el



valor concluido, muy importante que o haya discrepancia entre el valor anotado con letra y el anotado con número.

11.- En el pie de página se puede colocar información de la empresa valuadora o del perito valuador independiente dichos datos son la dirección, teléfonos y Correo electrónico.

III.2)- Antecedentes.

1.- Nombre completo del valuador, No. De cedula profesional de Especialidad o maestría,

2.- Nombre completo del solicitante como en el punto 5 del párrafo II.1

3.- Domicilio del propietario calle, número oficial, interior, Lote y Manzana, Colonia, delegación o Municipio, entidad federativa, es importante identificar el domicilio del solicitante que puede ser diferente al del sujeto a valorar, A esto jurídicamente se le llama atributos de la personalidad que son las cualidades que nos distinguen unos de otros en este punto usamos para nuestro avalúo dos de las cuatro cualidades jurídicas de una persona.¹⁴ Estas cualidades Sirven para identificar a las personas y que cumplan jurídicamente con sus obligaciones es decir el pago del impuesto correspondiente.

4.- Fecha del Avalúo (Ver del párrafo II.1)

5.- Inmueble que se valúa (Ver párrafo II.1. numeral 6.

6.- Régimen de propiedad: mencionar si es propiedad privada, copropiedad o condominio.

7.- Propietario del inmueble. Deberá mencionarse al propietario del inmueble que debe ser el mismo que aparece en la escritura pública, independientemente si existe un apoderado o representante ya que como se mencionó el solicitante puede ser persona diferente a propietario quien asume las obligaciones de este.

¹⁴ Los atributos de la personalidad son cuatro, a) El Nombre, b) El domicilio, c) El estado Civil y d) el patrimonio



8.- Mencionar el objeto y propósito del avalúo.

9.- Ubicación del inmueble.

10.- Número de cuenta predial, la cuenta predial nos indica los valores de terreno de la zona determinados por la autoridad en el código fiscal de cada entidad.

A manera de conocimiento la cuenta predial se identifica de la siguiente manera (solo en la ciudad de México).

Los tres primeros dígitos representan la Región, es una zona o un límite determinado por la autoridad.

Los siguientes tres dígitos representan la manzana es una porción de la región que abarca tres o más calles.

Los dos siguientes dígitos representan el lote es un numero asignado a cada terreno ubicado dentro de la manzana, es importante saber que no es el lote del número oficial del inmueble, este puede variar y algunas veces es confundido con el numero oficial y lote que le asigna la autoridad competente.

Los últimos tres dígitos antes del guion en la boleta predial representan número de identificación para el caso de un régimen de propiedad en condominio.

Para este avalúo la clave catastral solo nos servirá como identificación de nuestro sujeto a valorar debido a que no utilizaremos datos de valores de suelo para este caso.

11.- Número de cuenta de agua, este dato es opcional mencionarlo en el avalúo, ya que para este caso no implica ninguna condicionante en el avalúo.

III.3)- Características urbanas.

Mencionar las características urbanas en el avalúo de mejoras es para ubicar el inmueble sujeto de estudio en el entorno. Aunque existen infinidad de características urbanas solo emplearemos siete características, las cuales serán suficientes para este tipo de avalúo.



Las cuales son:

1.- Clasificación de la Zona: Se determina por medio de la observación de las construcciones predominantes en la zona dichas construcciones pueden ser:

Habitacional

Comercial

Industrial

Servicios.

Esto es de acuerdo a los planes de desarrollo urbano de cada delegación o municipio o bien de acuerdo a la observación del valuador.

2.- Tipo de construcciones: mencionar el tipo de construcción predominante y en cuantos niveles se desarrolla.

3.- calidad de las construcciones: Especial, Lujo, Semilujo, Buena, media, interés social y precaria.

4.- Índice de saturación en la Zona: La zona “es el espacio geográfico delimitado en función de características u objetivos específicos”¹⁵ Se deberá inspeccionar el emplazamiento y visualizar terrenos sin construcción para determinar este índice de saturación. También podemos tomar de referencia los planes de Desarrollo urbano de cada delegación y/o municipio según sea el caso de donde se encuentre el sujeto de estudio.

5.- Uso de Suelo: El uso de suelo se consulta en el plan de desarrollo urbano de cada delegación o municipio para el caso de la ciudad de México podemos ingresar a la página de <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>

6.- Vías de Acceso: Se mencionaran las vialidades así como su jerarquía, es decir la importancia de las vialidades dentro del tejido urbano de la zona en estudio.

¹⁵ Carlos Corral y Beker (1995) Lineamientos de Diseño Urbano Mexico D.F. Editorial Trillas



7.- Servicios Públicos. Al inspeccionar la zona deberemos observar si existe o no servicios de:

43

- a) Agua potable y descripción del suministro (abastecimientos por tuberías, con un camión cisterna, de un pozo etc.)
- b) Drenaje, alcantarillado y descripción de los mismos (por ramales, a cielo abierto, fosa séptica)
- c) Energía Eléctrica, se debe mencionar el suministro por medio de postes, subterráneo independientemente si es Solar, Eólica o alguna fuente de energía alterna.
- d) Red telefónica mencionar si se suministra por medio de postes o subterránea.
- e) Mencionar si existe gas natural en la zona.

8.- Equipamiento Urbano, se deberá mencionar que equipamiento urbano existe en la zona, este equipamiento según Corral y Beker se divide en:

- a) Equipamiento Comercial como son misceláneas, tiendas, tianguis, mercados y supermercados.
- b) Educación y Cultura como son jardín de niños, escuelas primaria y secundaria principalmente así como bachillerato y universidad.
- c) Salud y servicios asistenciales como son dispensario, centro de salud, guardería y clínica principalmente así como hospitales de primer, segundo y tercer nivel.
- d) Deporte y recreación: Unidad deportiva y centro deportivo principalmente así como club deportivo, estadios.
- e) Áreas Verdes y espacios libre como son jardines, juegos de niños, parques, bosques.



f) Otros como son restaurantes, estacionamientos públicos recreación social, iglesias, gasolineras, bancos etc.

III.4)- Terreno.

En este rubro deberemos describir, las características del terreno en donde se encuentra desplantado nuestro sujeto de estudio,

1.- ubicación del terreno, copiar un plano de google o de los mapas proporcionados por SEDUVI en su página, marcar el punto de ubicación y un círculo así como la indicación del Norte, se debe de mencionar al pie de la imagen la fuente de donde se obtuvo dicha información y colocar las coordenadas geográficas del terreno.

2.- Calles transversales y limítrofes: Es pertinente mencionar las calles circundantes indicando la posición geográfica de cada calle comenzando por el norte en sentido de las manecillas del reloj y terminar en el poniente.

3.- Posición del terreno respecto a la manzana, mencionar la posición del terreno con respecto a la manzana, la cual puede ser medianero, esquina, cabecera de manzana, Manzanero.

4.- Medidas y colindancias, respecto a la escritura. Si existe una discrepancia de medidas es conveniente hacer la respectiva anotación.

Con respecto a los datos del terreno, considero que para este tipo de avalúo es la información suficiente y necesaria para ubicar el terreno sobre el cual esta desplantado nuestro sujeto de estudio, como sabemos los otros tipos de avalúo de SHF y Tesorería, si son necesarios más datos de terreno como pendiente, forma, frentes etc. Para que al momento de realizar el método de mercado se apliquen los factores de eficiencia.



III.5).- Descripción general del Inmueble.

1.- En este concepto, se describirá el inmueble de acuerdo al momento de la inspección y se describirá cada una de las plantas, comenzando desde el acceso, y mencionando cada uno de los espacios por planta del edificio. Se mencionara primero el tipo de edificio.

Casa Habitación, edificio de productos, edificio educativo, comercial o de servicios, hotel, etc. Seguido de la descripción del número de niveles y agregar la leyenda con la siguiente distribución Arquitectónica, comenzando con planta baja, primer nivel, segundo nivel y así consecutivamente hasta describir todas las plantas incluyendo la azotea, seguido a esto las plantas inferiores a la planta baja sótano uno, sótano dos y así consecutivamente.

2.- Tipos de construcciones apreciados del sujeto.

En cada estado de la Republica existen normas para la realización de avalúos por citar uno en Zacatecas los valores unitarios de construcción se determinan con base al uso, costo y calidad de los materiales de construcción y costo de la mano de obra, clasificando las construcciones en cuatro tipos que es A, B, C Y D (Construcción de primera, buena, regular y mala calidad respectivamente) Otro manual de valuación de Puebla es muy similar por no decir igual en la clasificación y uso de las construcciones que el manual de la CDMX; considero que para unificar criterios propongo los tipos de construcción que se mencionan en el manual de Procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria de la ciudad de México.

Primeramente se mencionan la descripción del tipo.

“(H) Habitacional.- Se refiere a las edificaciones en donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda, a la que



se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras y todas las porciones de construcción asociadas a dichas edificaciones. También se incluyen orfanatos, asilos, casas cuna, conventos y similares.

46

(L) Hotel.- Se refiere a las edificaciones destinadas a prestar servicio de alojamiento temporal, comprendiendo hoteles, moteles, casas de huéspedes, albergues y similares.

(D) Deporte y Espectáculos.- Se refiere a aquellas edificaciones e instalaciones en donde se practican ejercicios de acondicionamiento físico y/o se realicen y se presenten todo tipo de espectáculos, tales como: centros deportivos, clubes, pistas, canchas, gimnasios, balnearios, albercas públicas y privadas, academias de acondicionamiento físico y artes marciales, estadios, autódromos, plazas taurinas, arenas de box y luchas, velódromos, campos de tiro, centros de equitación y lienzos charros, pistas de hielo, así como instalaciones donde se lleven a cabo conciertos.

(C) Comercio.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la prestación o contratación de servicios o la comercialización o intercambio de artículos de consumo y en general cualquier mercadería, tales como: tiendas, panaderías, farmacias, boticas, droguerías, veterinarias, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrierías, venta de materiales y pinturas, renta y venta de artículos, maquinaria, refacciones, llantas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, sanitarios públicos, saunas y similares, laboratorios fotográficos, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler, suministro de combustible para vehículos, para uso doméstico, o industrial, tales como: gasolineras y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas, entre otros: restaurantes, cafeterías,



fondas, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, videobares, centros nocturnos, salas de fiesta y, centros de convenciones, entre otros.

(O) Oficina.- Se refiere a aquellas edificaciones destinadas al desarrollo empresarial, público o privado, tales como: oficinas empresariales, corporativas, de profesionistas, sucursales de banco, casas de cambio, oficinas de gobierno, representaciones exclusivas para ese uso y sus accesorios, instalaciones destinadas a la seguridad del orden público y privado, agencias funerarias, de inhumaciones, mausoleos y similares, incluye los espacios complementarios a este uso.

(S) Salud.- Se refiere a aquellas edificaciones destinadas a la atención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de las personas afectadas por enfermedades o accidentes, tales como: unidades médicas, clínicas, hospitales, sanatorios, maternidades, laboratorios clínicos y radiológicos, consultorios, despachos médicos de diagnóstico, centros de tratamiento de enfermedades crónicas y similares.

(Q) Cultura.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades culturales, tales como: salas de lectura, hemerotecas, galerías de arte, museos, centros de exposición de arte, planetarios, observatorios, teatros, cines, cinetecas, casas de cultura, academias de danza, música, pintura y similares. Así como, las edificaciones destinadas a las actividades de culto religioso, comprende templos, capillas, iglesias, sinagogas, mezquitas y similares.

(E) Educación.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de enseñanza: guarderías, jardines de niños, básica, media, escuelas técnicas, superior, postgrado, especial y de enseñanza e investigación, especializadas y similares.

(A) Abasto.- Se refiere a las edificaciones e instalaciones públicas y privadas destinadas al almacenamiento, tales como: centros de acopio y transferencia de productos perecederos y no perecederos, bodegas, silos, tolvas, almacén de



granos, de huevo, de lácteos, de abarrotes, centrales y módulos de abasto, rastros, frigoríficos, obradores, mercados e instalaciones similares.

(I) Industria.- Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, calzado, siderúrgica, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares. También incluye las instalaciones para el almacenamiento de maquinaria, materias primas y productos procesados, así como aquellas destinadas al alojamiento de equipos e instalaciones relacionadas con los sistemas de agua potable, drenaje, energía eléctrica, servicios de limpia, disposición de desechos sólidos y similares. Asimismo, se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a prestar servicios de reparación y conservación de bienes muebles y herramientas, tales como: talleres de reparación, lubricación, alineación y balanceo de vehículos, maquinaria, lavadoras, refrigeradores, bicicletas, de equipo eléctrico, vulcanizadoras, carpinterías, talleres de reparación de muebles y similares.

(K) Comunicaciones.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas a transmitir o difundir información, hacia o entre las personas, incluye las edificaciones o instalaciones destinadas al traslado de personas o bienes, así como a los espacios reservados para el resguardo y servicio de vehículos y similares, tales como: correos, telégrafos, teléfonos, estaciones de radio, televisión y similares, terminales de autobuses urbanos, taxis, peseros, terminales y estaciones de autobuses foráneos y de carga, estacionamientos cubiertos, ya sean públicos o privados, encierros e instalaciones de mantenimiento de vehículos, terminales aéreas, helipuertos (caso particular que no se considera como PE), estaciones de ferrocarril, embarcaderos, muelles y demás edificios destinados a la actividad del transporte.



ii. Construcciones que no poseen cubiertas o techos:

PE: Estacionamientos, patios, plazuelas, terrazas y parques.

PC: Canchas deportivas.

J: Jardines,

P: Panteones. Se refieren a construcciones habilitadas directamente sobre el terreno o sobre estructuras y que conforman pavimentos o áreas verdes para los usos señalados.

iii. Inmueble sin construcciones

(W), aquél que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie, sea inferior a un 10% a la del terreno.

(M) Mixto.- Cuando el inmueble se destine conjuntamente a uso habitacional y no habitacional o cuando tenga dos o más usos no habitacionales. ¹⁶

F).- Rango de Niveles.

El rango de las construcciones es un numeral que corresponde al número de niveles de la construcción y se clasifica de acuerdo a la siguiente tabla de tesorería.

CLAVE	DESCRIPCION
01	Sólo para aquellas desplantadas directamente sobre el terreno.
02	De 1 a 2 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura hasta de 6.00 metros.
05	De 3 a 5 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura de 6.01 metros a 15.00 metros.
10	De 6 a 10 niveles.
15	De 11 a 15 niveles.
20	De 16 a 20 niveles.
99	De 21 a más niveles.
RU Rango Único	Se aplica a edificaciones sin una clara distinción de niveles tales como naves industriales, bodegas galerones.

Tabla de rango de niveles Código Fiscal del a CDMX 2018 Artículos transitorios

¹⁶ Código fiscal de la Ciudad de México 2017 para el ejercicio fiscal 2018..



4.- Número de niveles: se menciona el número de niveles de la construcción solo los construidos actualmente no aplica en proyecto.

5.- Estado de conservación: mencionar el estado actual de conservación del inmueble el cual puede ser Muy bueno, Bueno, Normal, Regular y Malo, este rubro es en base a observación y experiencia, por lo que reitero es aconsejable los avalúos de este tipo se realice por un Ingeniero o Arquitecto, ya que además como veremos se realiza en base a un enfoque de costos.

6.- Calidad de Proyecto. Se refiere a la conceptualización del diseño para juzgar un proyecto si es bueno, Adecuado o Malo, se requiere experiencia y conocimiento además de sentido común, menciono una anécdota de un avalúo que realice para un inmueble del siglo pasado de la década de los 20s el inmueble muy bello, el partido arquitectónico se realizaba en aquella época alrededor de un patio central, los espacios distribuidos a través de un pasillo y por puertas interiores, de tal suerte que para pasar de una recamara a una estancia, había dos formas de circular pasando por el interior de la recamara o rodeando por el pasillo exterior, en aquella época este partido arquitectónico era excelente y probablemente era el que estaba de moda, lo que para mi implica que hubo un proyecto y por tanto un costo aun cuando hoy es obsoleto ese diseño, en el avalúo de mejoras la calidad de proyecto propongo que sea tomada en cuenta por la siguiente razón un partido arquitectónico normal o bueno implica que fue diseñado por un profesional en la materia e implica un costo de diseño sea en la época que sea. Y de acuerdo a algunos cursos de valuación de proyectos de inversión que he asistido el valor que le otorgan a proyecto va de un 4 a un 5% por lo que propongo este factor de la siguiente manera

Bueno: 1.05

Normal 1.00

Malo: 0.95



7.- Unidades Rentables o susceptibles de ser rentadas. Este es un dato para ubicarnos espacialmente en el sujeto, para avalúos comerciales de Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles es importante el dato ya que de acuerdo al número de unidades rentables puede disminuir la clase, la clase se refiere a una calificación de puntos a través de una matriz, a su vez los puntos representan un valor en dinero dado por los materiales constructivos, por ejemplo una casa que tenga 270 m. con acabados de cerámica, yeso liso en muros unos baños buenos puede salir en clase 4 o hasta 5 Pero si tiene tres departamentos, se divide entre tres y podemos tener una clase 3. Para el procedimiento técnico que estoy proponiendo no es necesario calcular la clase, solo mencionaremos las Unidades rentables.

III.6).- Elementos de la construcción implicados en las mejoras.

En este tipo de avalúo es importante identificar las mejoras a la construcción que estamos valuando. Mencionare que en algunas construcciones sus mejoras consistirán en aplanados, pisos cancelería y plafones dichas mejoras corresponden al rubro de acabados, en otros casos se debe de identificar además de los anterior, cimentación, nuevas estructuras adosadas o dentro de las ya existentes, en otras más se identificara redes eléctricas, cableado estructural, elevadores, montacargas o incluso mejoras a terrenos en el caso de fraccionamientos, dichas mejoras se ubican en el rubro de urbanización e implica movimientos de tierra, terraplenes, conformación de calles e instalaciones propias al desarrollo como es agua, drenaje, plantas de tratamiento, muros de contención, como podrán observar se puede hacer una larga lista de elementos constructivos e instalaciones, sin embargo seria ocioso, ya que cada nuevo sujeto a valuar representa un nuevo planteamiento y como indique la experiencia como constructores o diseñadores es deseable en estos casos.

Dentro del formato tendremos que dividirlo en los siguientes rubros y cada caso aumentara conceptos o se eliminaran dependiendo del tipo de inmueble a valuar



haciendo un formato de avalúo dinámico y no estático, los elementos de construcción aquí mencionados corresponderán a un ejercicio para el estudio de caso de esta tesis y cabe mencionar que solo se mencionara los elementos identificados y sujetos a ser valuados dentro del avalúo de mejoras y para el caso en particular serán los siguientes:

1.- Obra Negra.

A).- Cimentación: se menciona el tipo de cimentación cuando existe la información en planos o visualmente la constatamos, o de lo contrario por experiencia de acuerdo al tipo de suelo y magnitud de la construcción mencionaremos la probable cimentación, para ello antepondremos la frase “se supone”¹⁷

B).- Estructura la dividiremos en columnas, muros a su vez se dividirán en muros de carga y muros divisorios y trabes.

C).- Entrepiso, mencionando el material y características

D).- Techos., mencionando material y características

2.- Acabados interiores y exteriores

A).- Pisos

B).- Muros

C).- Plafond.

D).- Escaleras.

3.- Carpintería.

A.- Puertas.

B.- Closets.

¹⁷ Procedimiento Técnico pt-cus para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de construcciones urbanas para aseguramiento contra daños.



C.-Lambrines

D.- Plafones.

E.-Pisos.

F.-Ventanas.

G.- Mobiliario fijo.

4.- Instalaciones Hidrosanitarias.

A.- Hidráulicas.

B.- Sanitarias.

Mencionar con detalle material, tipo, y accesorios (mezcladoras, muebles de baño y elementos especiales de cada instalación) en caso de verificar si entra dentro de los elementos de las mejoras practicadas al inmueble.

5.- Instalaciones Eléctricas, voz y datos.

Mencionar el tipo y elementos accesorios.

6.- Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

Instalaciones Especiales: *“Aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble, por ejemplo un elevador en un edificio, sistema hidroneumático.”*¹⁸

Elementos Accesorios: *“Son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que sí se convierten en elementos característicos del bien analizado por ejemplo, la caldera en un hotel, o la espuela de ferrocarril en una industria.”*¹⁹

¹⁸ Código Fiscal para la Ciudad de México 2018

¹⁹ Código Fiscal para la Ciudad de México 2018



Obras Complementarias: *“son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.”*²⁰

III.7) Consideraciones previas al Avalúo.

En este Capítulo del avalúo se expresa la justificación de los valores unitarios, las fuentes de consulta, aspectos relevantes del inmueble, así mismo se mencionan los criterios de valuación y método utilizado.

Por lo que la propuesta de Consideración es la siguiente:

- 1.- Los valores de construcción son investigados en el libro de Varela Precios unitarios para valuadores considerando el tipo de construcción.
 - 2.- Para la realización de este avalúo se visitó el inmueble con los planos Arquitectónicos, de Instalaciones y se señaló y anotó el avance de cada concepto en base a experiencia del perito valuador.
- Sobre el anterior aspecto en caso de que no existan planos arquitectónicos y de instalaciones, se tendrá que realizar mínimo un croquis y marcar las mejoras al inmueble de acuerdo a la experiencia del valuador, dicho deberá formar parte del avalúo de mejoras.
- 3.- Para el caso de este avalúo solo se utilizó el método de Enfoque de Costos sin aplicar otros métodos como el de Método de mercado y capitalización de rentas.
 - 4.- El método de Enfoque de Costos o Método de Costo Neto de Reposición Implica la suma total del costo de las Construcciones aplicando deméritos en su caso y el costo de las Instalaciones Especiales, elementos accesorios y obras complementarias, la suma total es el valor de las mejoras.

²⁰ Código Fiscal para la Ciudad de México 2018



5.- Para el caso particular de este avalúo el valor de las mejoras será la suma del Costo Neto de Reposición de las construcciones (de acuerdo al avance de terminación de cada concepto de obra, como cimentación, obra gris, instalaciones etc.) más la suma del costo de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias.

6.- No se analizará mercado de terrenos.

III.8) Enfoque de costos.

Este capítulo se dividirá en dos partes, la primera describiremos las construcciones enlistadas por partidas y en forma lógica constructiva es decir, primero enumerar los preliminares, luego cimentación después muros y columnas, techos, acabados interiores y exteriores. En otra columna Indicar la superficie o cantidad.

Para determinar la depreciación de las construcciones podemos utilizar la formula mencionada en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria publicado el 06 de diciembre del 2013, en este manual se menciona una fórmula para depreciar las construcciones por edad y es la siguiente:

$$Fed = ((0.1 \times VP) + ((0.9 \times (V.P - E))) / V.P.$$

Donde

Fed: Factor Edad.

V.P.: Vida Probable.

E: Edad de las construcciones.

Para el factor de edad quiero suponer que cada manual de procedimientos de valuación emitido en cada Entidad Federativa tiene una fórmula diferente o parecida Mi propuesta es que utilicen la fórmula que de acuerdo a nuestra experiencia sea la adecuada para el Avalúo de mejoras.



Y como propuesta utilizar esta misma fórmula para efectos de las Instalaciones Especiales, Elementos especiales y Obras complementarias.

Otro Factor alternativo para la depreciación de las Construcciones es el factor de conservación, y la propuesta es usar las matrices de VMR Vida Mínima Remanente, mencionada en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, que son tablas que ponderan el peso económico de cada una de las partidas que conforman el costo total de una construcción para establecer la vida mínima remanente en función de los componentes constructivos, estas tablas también se dividen por clase del inmueble. Ver manual de procedimientos y lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria página 85.

Para este tipo de avalúos en la determinación de mejoras no aplica el análisis de áreas condominales construidas, ya que por la naturaleza del avalúo solo aplica las mejoras a la propiedad privada, tenemos casos de condominios industriales y condominios comerciales y habitacionales donde solo se analizara la unidad privativa.

III.9) Resumen

En este capítulo se coloca el valor de las construcciones (valor de las mejoras) deberá ser en pesos Moneda Nacional y mencionarse en número y con letra.

III.10) Consideraciones previas a la conclusión.

Se anotara observaciones adicionales que influyen en la determinación del valor.

La propuesta de esta tesis sobre las notas que deberán mencionarse en este capítulo son las siguientes:

- 1.- El valor concluido representa solo el valor de las mejoras.



2.- El valor concluido no representa un valor comercial.

3.- El valor concluido solo se puede usar por persona autorizada para determinar el pago de impuestos federales.

III. 11) **Conclusión.**

En este capítulo anotamos el valor con el que concluimos el avalúo y que es el que se refleja en la primer hoja del avalúo en el capítulo I Caratula del Avalúo y hoja de Resumen, se mencionara en Pesos y Moneda Nacional, Refiriendo en Número y Letra.

57

III.12) **Reporte Fotográfico.**

En dicho reporte se colocaran las imágenes fotográficas del día de la visita, tantas como el perito valuador considere necesarias, para sustentar el avalúo, relacionado con el principio de transparencia.

III.13) **Cédula de especialidad o maestría en valuación inmobiliaria.**

En este capítulo anexar copia de cédula de Especialidad o Maestría de acuerdo a la Ley de Impuesto Sobre la Renta (LISR) y su Reglamento.



IV. PROPUESTA DE FORMATO DE AVALÚO.

La Propuesta de formato para la realización del avalúo para determinar el valor de las mejoras en los bienes inmuebles, es el resultado del capítulo anterior traducido a un formato para la presentación del dictamen técnico ante la autoridad que se presenta, se realizó en el programa de computo Excel, este formato puede ser utilizado en la realización de avalúos para determinar el valor de las mejoras de un bien inmueble. Consta de 12 Hojas útiles lo más relevante es el análisis del método físico ya que no se propone de la manera tradicional la cual es un método híbrido, donde se menciona y analiza el mercado de terrenos en la zona y por medio del procedimiento de homologación obtenemos un valor, debido a las circunstancias y peculiaridad del avalúo causara extrañeza a propios y extraños no tener ni un apartado para el terreno.

Para este avalúo no podría decir que empleo un método físico sino que se emplea el método de análisis diferente dado que analizamos las construcciones del inmueble demeritadas por edad y conservación y se le aplica un factor de porcentaje de acuerdo al avance de la obra con respecto al total, se analizan las Instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios aplicando los deméritos de edad y conservación si fuera el caso y aplicando también el porcentaje de terminación respecto del total.

Para que no sea repetitivo con el caso de estudio.



V. ESTUDIO DEL CASO.

Para el estudio del caso de esta Tesis, realizare un ejemplo de un inmueble ubicado en la Calle de Amsterdam, el cual considero tiene todos los elementos característicos y ludicos para ejemplificar el estudio.

Describiré primeramente la metodología empleada del avalúo para determinar el valor de las mejoras en los bienes inmuebles, anexare sus documentos y finalmente se utilizara el formato propuesto para dicho avalúo.

V.1.- Documentos Solicitados al Cliente.

Los documentos solicitados al cliente son:

- A) Identificación.
- B) La escritura.
- C) Boleta Predial.
- D) Boleta de Agua.
- E) Planos, en caso de no proporcionarlos el cliente, el valuador deberá hacer un levantamiento que incluye planos Arquitectónicos, de instalaciones hidrosanitaria, eléctricas, estructurales (levantamiento de elementos verticales y horizontales), instalaciones especiales.
- F) Presupuestos, Notas y Facturas de la obra en caso de contar con ellos.

Si fuera el caso de realizar un levantamiento arquitectónico y planos complementarios, el valuador contratara los servicios de un especialista para realizar el levantamiento y una vez impresos los planos se podrá realizar la visita de valuación, es recomendable tener una impresión de planos en tamaño doble carta legibles para que el día de la visita el valuador con ayuda de plumines marque los detalles de la obra y analice los porcentajes de avance de cada concepto.



V.1.- Escritura.



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO 89 DEL D. F.

0 2 9 4 5 6

AER 20 10 52 AM '89

ESCRITURA NUMERO CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UNO.
VOLUMEN NOVECIENTOS UNO.----- REG/INN
PAGINA CIENTO VEINTIUNO.----- PHV/ibu

En la Ciudad de México, a los veintiocho días del mes de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, yo, el Licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario Público número ochenta y nueve del Distrito Federal, hago constar:-----

I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran: de una parte, la sociedad denominada "INMUEBLES SERGYV", SOCIEDAD ANONIMA, representada por la señora Dosia Brachet Ize de González, a quien en lo sucesivo se designará también como "LA PARTE VENDEDORA"; y de otra parte, el señor [redacted] en adelante también aludido como "LA PARTE COMPRADORA"; y -----

II.- LOS CONTRATOS DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA, que otorgan: de una parte, como mutuante y acreedor "CITIBANK, S.A.", representada por el señor Licenciado Alfonso González Schiavón, en adelante también designado como "EL BANCO"; y de otra parte, como mutuuario y deudor, el propio señor MANUEL CONTRERAS GARCIA, en adelante también designado como "LA PARTE DEUDORA"; -----

Actos que se consignan al tenor de las declaraciones y cláusulas siguientes:-----

DECLARACIONES:-----

Primera.- TITULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número treinta y tres mil ciento cuarenta, pasada en esta Ciudad, con fecha veintiuno de febrero de mil novecientos cincuenta y siete, ante el señor Licenciado Rogerio R. Pacheco, entonces Notario número dieciocho del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, en la Sección Primera, Serie "A", tomo ciento treinta y cinco, volumen cuarto, a fojas doscientos cuarenta y nueve y bajo el número trescientos noventa y cuatro, actualmente Folio Real número nueve millones trescientos sesenta y cinco mil seiscientos veinte "9 365,620", "Inmuebles Sergyv", Sociedad Anónima, adquirió por aportación en pago de capital social al momento de constituirse que hizo el señor Licenciado Gastón Solana Carrillo, por un monto de noventa y dos mil pesos, moneda nacional, la CASA marcada con el NUMERO TRESCIENTOS DE LA CALLE DE AMSTERDAN, en la COLONIA HIPODROMO, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal cero seis mil cien, en esta Ciudad de México, Distrito Federal, catastralmente identificada en la region veintisiete, manzana



ciento setenta, como predio cinco, con la superficie, medidas y linderos (1) que copio a continuación de dicho instrumento:-----

"Superficie de 435.00 M2. está limitada:-----

Al Norte, en 33.57 M. el predio No. 4 correspondiente a la casa No. 300 A, de la Ave. Amsterdam Cuarto Tramo.-----

Al Ote. en 13.53 M. la Ave. Amsterdam Cuarto Tramo.-----

Al Sur, en 32.10 M. el predio No. 6, correspondiente a la casa No. 296 de la misma Ave.; y -----

Al Noroeste, en 2 mts. 20 ctms. y al Oeste, en 12.20 M. los predios catastrales Nos. 11 y 10 correspondientes a las casas Nos. 195 y 193 de la Ave. México".-----

Segunda.- DECLARACIONES DE LA PARTE VENDEDORA.- Respecto del predio -- objeto de la presente, la parte vendedora por conducto de su ----- representante, declara bajo protesta de decir verdad:-----

I.- Que no reporta gravamen ni limitación de dominio de especie alguna; y lo acredita además, con el certificado que se agrega al apéndice de este instrumento bajo la letra "A", en el cual consta que no aparece (A) inscrita declaratoria alguna sobre provisiones, usos, reservas, ni destinos, a que se refieren los artículos cuarenta y cuatro y cuarenta y cinco de la Ley General de Asentamientos Humanos; -----

II.- Que en cuanto a sus contribuciones prediales, se encuentra al corriente en sus pagos de acuerdo con la constancia de No-Deudo expedida por la Tesorería del Distrito Federal, mediante oficio número doscientos catorce mil setenta, de fecha veintidós de enero de mil novecientos ochenta y nueve, misma que se agrega al apéndice de este instrumento bajo la letra "B", y además con las últimas boletas, que (B) copio a continuación en su parte conducente:-----

IMPUESTO PREDIAL: "NUMERO DE CUENTA: 027-170-05-000-000-0 2.- UBICACION DEL INMUEBLE: AMSTERDAM 300 HIPODROMO.- BIMESTRE: 1/89.- TOTAL: 86,200.- SELLO DE PAGO DE: TDDF CAJA 503249 89FEB28 EFECTIVO PTDA 37965 \$86,200 CUENTA: 02717005000 2 PREDIAL T.P. (CONTRIBUYENTE);-----

DIRECHOS POR SERVICIO DE AGUA: "NUMERO DE CUENTA: 027-170-05-000-000-0 2.- UBICACION: AV AMSTERDAM 300.- BIMESTRE: 1/88 AL 6/88.- TOTAL: 10,793.- SELLO DE PAGO: TDDF CAJA 417195 89FEB09 EFECTIVO PTDA. 7615 \$10,793 CUENTA: 027170050000000 2 AGUA T.P. (CONTRIBUYENTE)";-----

III.- Que no tiene conocimiento de que el inmueble mencionado esté expropiado o afectado por algún proyecto de planificación aprobado;-----

IV.- Que el referido inmueble se encuentra libre de arrendamiento, y totalmente desocupado, lo que la misma parte compradora ratifica bajo



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO 89 DEL D. F.



igual protesta, y advertidas ambas partes de nulidad en caso de (2f)
falsedad, motivo por el cual no es menester dar aviso a inquilino alguno
que tenga derecho del tanto o de preferencia para adquirir; y -----
V.- Que dicho inmueble ha estado destinado a habitación durante los dos
últimos años.-----

Tercera.- DECLARACIONES DE LA PARTE COMPRADORA.- La parte compradora
declara bajo protesta de decir verdad:-----

I.- Que no ha adquirido ningún predio colindante al que es objeto de
esta escritura, dentro de los treinta y seis meses anteriores a la fecha
de este instrumento, ni lo han hecho sus dependientes económicos;-----

II.- Que para los efectos de lo dispuesto por el artículo veintinueve de
la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, la descripción
pormenorizada del inmueble es la que consta en la declaración para el
pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles que se agregará
al apéndice y para mayor abundamiento hace constar que dicho inmueble
consta de dos unidades habitacionales cada una con todos los servicios;

III.- Que obtuvo de "BANPAIS", SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, con fecha
veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, avalúo del
inmueble que se enajena, habiéndole fijado un valor comercial de CIENTO
CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS, Moneda
Nacional; y -----

IV.- Que tiene pleno conocimiento de que el suscrito Notario presentará
ante las autoridades fiscales correspondientes las declaraciones
exigidas por las Leyes, las cuales están sujetas a revisión, pudiendo
las propias autoridades liquidar diferencias a su cargo, y por las
cuales libera al suscrito Notario.-----

EXPUESTO LO ANTERIOR, los comparecientes proceden a formalizar los actos
mencionados al principio, al tenor de las siguientes:-----

CLAUSULAS: -----

DE LA COMPRAVENTA: -----

PRIMERA.- "INMUEBLES SERGYV", SOCIEDAD ANONIMA, representada como al
principio se indicó, VENDE, sin limitación ni reserva algunas, al señor
MANUEL CONTRERAS GARCIA, QUIEN COMPRA, en el concepto de que protesta la
parte vendedora que está libre de todo gravamen y responsabilidad, aún
fiscal, al corriente en el pago de sus contribuciones, libre de
expropiación y de proyectos de afectación por planificación, con sus
dominios útil y directo, y, en general, con todo cuanto de hecho y por --



derecho le corresponde, LA CASA MARCADA CON EL NUMERO TRESCIENTOS de la (2)
 CALLE DE AMSTERDAM, en la COLONIA HIPODRONO, Delegación Cuauhtémoc,
 Código Postal cero seis mil cien, en MEXICO, DISTRITO FEDERAL, con la
 superficie, medidas, linderos y porcentaje de indiviso que se
 determinaron en la declaración primera del proemio de la presente
 escritura, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como
 si a la letra se insertasen. -----

La parte vendedora hace entrega en este acto a la parte compradora, que
 la recibe, la posesión jurídica y material del inmueble a que se contrae
 este instrumento. -----

SEGUNDA.- El precio convenido por las partes, es la cantidad de CIENTO
 CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, que la parte
 compradora declara haber pagado a la parte vendedora antes del acto de
 la firma de esta escritura, quien por conducto de su representante
 confiesa haberlo recibido a su entera satisfacción, y por tal suma le
 otorga el recibo más amplio y eficaz que en Derecho proceda.-----

TERCERA.- La parte vendedora estará obligada a responder del-----
 saneamiento para el caso de evicción frente a la parte compradora, en
 los términos de Ley.-----

CUARTA.- La parte vendedora se obliga a pagar a la parte compradora
 todos los adeudos que por cualquier concepto o contribución predial,
 derecho o multa, reporte el inmueble objeto de la presente, siempre que
 su origen sea anterior a la fecha de firma de esta escritura, o a
 reembolsar a la parte compradora las cantidades que por tales conceptos
 tuviere que erogar. -----

QUINTA.- La parte compradora se obliga a destinar el inmueble objeto de
 esta escritura a cualquier utilización permitida por las disposiciones
 legales, reglamentarias y de autoridad que resultan aplicables, y
 especialmente a cumplir con lo dispuesto por la Ley General de
 Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito
 Federal.-----

SEXTA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause esta
 escritura, serán por cuenta exclusiva de la parte compradora.-----

SEPTIMA.- Ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción y
 competencia de las Leyes y Tribunales del Distrito Federal, para todo lo
 relativo a la interpretación y cumplimiento de este acto, renunciando al
 efecto a cualquier fuero de domicilio que pudieren invocar.-----

----- DE LOS CONTRATOS DE MUTUO CON -----
 ----- INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA: -----



comunes o penales por más de tres años, con tal de que éstos no excedan^(3v) de cinco en perjuicio de tercero, de lo que especialmente se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad, y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que en esta escritura contrae y el pago de los gastos y costas en caso de juicio, y demás accesorios legales -procedentes, con la HIPOTECA EN PRIMER LUGAR, que comprende cuanto enumeran los artículos dos mil ochocientos noventa y seis y dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil para el Distrito Federal, QUE EXPRESAMENTE CONSTITUTE sobre el inmueble relacionado en la declaración primera de esta escritura, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, a cuyo efecto se dan por reproducidas aquí su ubicación, superficie, medidas y linderos.-----

La hipoteca permanecerá viva y subsistente hasta que se pague totalmente el crédito que en esta escritura se le concede y sus accesorios.-----

SEXTA.- El señor MANUEL CONTRERAS GARCIA, se obliga a obtener un seguro de vida y además un seguro contra incendio, terremoto y explosión sobre el inmueble dado en garantía, ambos con la Institución que "El Banco" designe, cada uno por la misma cantidad que adeude como saldo insoluto del crédito, designando a esta Institución de Crédito como beneficiaria en forma irrevocable, y en caso de existir un remanente, se entregará a sus herederos.-----

Deberán entregarse a "El Banco", las pólizas y exhibir, cuantas veces sea necesario, los recibos de pago de las primas correspondientes. En caso de no cumplir con el otorgamiento de los seguros, se dará por vencido anticipadamente el plazo y será exigible de inmediato el crédito.-----

En el supuesto de que "La Parte Deudora", no pague alguno de los recibos de primas correspondientes, podrá hacerlo "El Banco", quien será reembolsado a la mayor brevedad, causando intereses a razón del veinticuatro por ciento anual, mientras no se liquide, o bien a elección de "El Banco", éste podrá dar por vencido anticipadamente el crédito y exigir la totalidad del pago.-----

SEPTIMA.- "El Banco", tendrá derecho a dar por vencidos los plazos convenidos en esta escritura y a exigir de inmediato el pago de todo lo que se le adeude, en los casos en que la Ley así lo establece y además, en los siguientes:-----



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
 NOTARIO 89 DEL D. F.



PRIMERA. - "CITIBANK, N.A.", concede al señor MANUEL CONTRERAS GARCIA, (3^o) con fundamento en el artículo treinta y dos del Reglamento de los Trabajadores de las Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, un préstamo por la suma de SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS, Moneda Nacional.-----
 Dicho crédito podrá ser ampliado por las disposiciones a que el empleado tenga derecho, de conformidad con el citado Reglamento.-----
SEGUNDA. - "La Parte Deudora", dispone del préstamo que en este acto se le concede, a la fecha de firma de esta escritura.-----
TERCERA. - "La Parte Deudora", se obliga a pagar el préstamo que por esta escritura se le otorga, en QUINCE AÑOS, mediante CIENTO OCHENTA PAGOS MENSUALES, IGUALES y SUCESIVOS, cada uno por la cantidad de SEISCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS PESOS, Moneda Nacional, y a pagar a "El Banco", INTERESES calculados A RAZON DEL DIEZ POR CIENTO ANUAL, sobre saldos insolutos pagaderos el TREINTA de cada mes, a partir del día TREINTA DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE.-----
 En caso de mora el interés se elevará al doce por ciento también anual.-
 En caso de que el señor MANUEL CONTRERAS GARCIA, dejare de prestar sus servicios a "El Banco", o constituyera algún derecho real sobre el inmueble que hipoteca, de acuerdo con el artículo treinta y dos del Reglamento aplicable a los Trabajadores de las Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, los intereses deberán causarse a razón de una tasa equivalente al costo porcentual promedio de captación por concepto de tasa y en su caso una sobretasa de interés a los pasivos en moneda nacional, correspondientes a operaciones de empresas y particulares, depósitos a plazo, excepto de ahorro, así como en su caso, bonos bancarios del conjunto de la Banca de México. La tasa de interés ajustable se deberá determinar con base en las estadísticas que elabora el Banco de México, y que notifica mensualmente a las Instituciones de Crédito, más el cuatro por ciento anual y en caso de incurrir en mora causará un veinte por ciento adicional.-----
CUARTA. - Todos los pagos que como consecuencia de esta escritura deba hacer "El Deudor", los efectuará en las oficinas que "El Banco", tiene instaladas en Paseo de la Reforma número trescientos noventa, en esta Ciudad, que "La Parte Deudora", declara conocer.-----
QUINTA. - El señor MANUEL CONTRERAS GARCIA, sin perjuicio de responder con todos sus bienes, GARANTIZA A "EL BANCO", el pago de la totalidad del adeudo consignado en este mismo contrato, así como de los intereses



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
 NOTARIO 89 DEL D. F.



Si "La Parte Deudora", dejare de cubrir puntualmente dos^(4f) mensualidades consecutivas de las estipuladas en la cláusula tercera de este capítulo.

b).- Si "La Parte Deudora", dejare de cubrir dos o más bimestres consecutivos de los impuestos o derechos que cause o causare el inmueble que hipoteca. Para esta efecto "La Parte Deudora", exhibirá a "El Banco", todas las veces que éste lo exija, las boletas que justifiquen los pagos de referencia;

c).- Si "La Parte Deudora", enajena, arrienda o grave en cualquier forma el inmueble que hipoteca, sin consentimiento de "El Banco", dado por escrito, o si el inmueble fuera embargado por particulares o el fisco.--

d).- Si "La Parte Deudora", no toma el seguro a que se refiere la cláusula sexta o en general, si faltara al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que asume en este contrato.

OCTAVA. - En caso de que "El Banco", tratara de hacer efectivo el crédito hipotecario, al procedimiento de cobro respectivo, se llevará conforme a lo establecido en el artículo ciento cuarenta y uno de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, señalándose desde luego como base de remate, la cantidad que resulte del avalúo que practique la Institución de Crédito que elija "El Banco", en esa época.

NOVENA. - Para el caso de juicio las partes conviene lo siguiente:----

a).- En que "Citibank, N.A.", podrá optar por cualquiera de los procedimientos establecidos en el artículo ciento cuarenta y uno de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.---

b).- En que "Citibank, N.A.", señalará los bienes que deban embargarse, sin sujetarse al orden establecido en los artículos mil trescientos noventa y cinco del Código de Comercio y quinientos treinta y seis del Código de Procedimientos Civiles, en los términos de éste último de la Fracción Primera del Artículo quinientos treinta y siete del mismo Código.

c).- En que "La Parte Deudora", no será depositaria del predio hipotecado ni de los bienes que lo embarguen.

d).- En que "Citibank, N.A.", o al depositario de los bienes que se embarguen no tendrá obligación de otorgar fianza o caución de su manejo.

DECIMA. - "La Parte Deudora", señala como domicilio para todos los efectos legales el inmueble que adquiere a hipoteca por medio de esta escritura.



DECIMA PRIMERA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios, que se causen con motivo de esta escritura y su registro, y de la cancelación de hipoteca en su oportunidad, serán por cuenta exclusiva de "La Parte Deudora".----- (4v)

DECIMA SEGUNDA.- Para la interpretación y cumplimiento de los pactos contenidos en esta escritura, las partes se someten expresamente a las Leyes y Tribunales Distrito Federal, con renuncia a cualquier otro fuero que por razón de domicilio o vecindad pudiese llegar a corresponderles.

PERSONALIDAD: -----

Los representantes de "Inmuebles Sergyv", Sociedad Anónima y de "Citibank, S.A.", las acreditan con las certificaciones que se agregan al apéndice bajo las letras "C" y "D", respectivamente, copias cotejadas de las cuales se agregarán a cada uno de los testimonios que de la presenta se expidan; mismas que protestaron en debida forma no tener revocadas, suspendidas, ni limitadas en manera alguna; y que sus representadas tiene capacidad legal para obligarse y contratar:----- (C,D)

YO, EL NOTARIO, DOY FE: I.- De que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales de referencia; II.- De conocer a los comparecientes, quienes tienen capacidad legal para este acto; III.- De que leída esta escritura a los mismos otorgantes, a quienes expliqué el valor y consecuencias legales de su contenido, la ratificaron; IV.- De que los comparecientes se identificaron de la manera en que se expresa en la relación de identidad que se agrega al apéndice bajo la letra "E"; V.- (E) De que los mismos comparecientes por sus generales manifestaron ser:----

[redacted] mexicana por nacimiento, originaria de esta Capital, nacida el nueve de septiembre de mil novecientos cuarenta y nueve, casada, dedicada a su hogar, con domicilio en Avenida Zacaltapatl número trescientos setenta y seis, Colonia Parques del Pedregal, Delegación Tlalpan, Código Postal catorce mil diez, en esta Ciudad;----

[redacted] mexicano por nacimiento, originario de Morelia, Michoacán, nacido el dieciséis de junio de mil novecientos sesenta, soltero, empleado bancario, con domicilio en Saturnino Herrán número veintisiete, Colonia San José Insurgentes, en esta Ciudad, Delegación Benito Juárez, Código Postal cero tres mil novecientos, y con Registro Federal de Contribuyente: "COGM-600616; y-----

[redacted] mexicano por nacimiento, originario de esta Capital, nacido el veinticuatro de noviembre de mil novecientos cuarenta, casado, funcionario bancario, con domicilio en Paseo de la Reforma número trescientos noventa, Colonia Juárez, en esta Ciudad;-----



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO 89 DEL D. F.



y firman el día dos de marzo de mil novecientos ochenta y nueve, salvo (5f)
el Licenciado Alfonso González Schiavón que firma el día seis de marzo-

siguiente.- Doy fe.-
FIRMAS DE LOS SEÑORES DOSIA BRACHET IZE DE GONZALEZ Y MANUEL CONTRERAS-
GARCIA.- Ante mí, GERARDO CORREA ETCHEGARAY.- Firmado.- FIRMA DEL SEÑOR
LICENCIADO ALFONSO GONZALEZ SCHIAVON.- Ante mí, GERARDO CORREA ETCHEGA-
RAY.- Firmado.- El sello de autorizar.-

CON FECHA VEINTISIETE DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE-
AUTORIZO DEFINITIVAMENTE.- GERARDO CORREA ETCHEGARAY.- Firmado.- El se-
llo de autorizar.-

NOTA MARGINAL:

Nota Primera.- Con esta fecha agrego al apéndice bajo la letra "F"
la declaración del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.- Doy
fe.- México, a 27 de marzo de 1989.- GERARDO CORREA ETCHEGARAY.- Firma-
do.-

SACOSE DEL PROTOCOLO A MI CARGO ESTE PRIMER TESTIMONIO, SEGUNDO EN SU
ORDEN, EN CINCO FOJAS UTILES, Y ANEXO CONSTANTE DE DOCE COPIAS
FOTOSTATICAS SELLADAS Y RUBRICADAS DE LOS DOCUMENTOS QUE OBRAN EN SU
APENDICE, PARA "CITIBANK, N.A.", A TITULO DE ACREEDORA.- SE COTEJO Y
CORRIGIO DEBIDAMENTE.- DOY FE.- MEXICO, A VEINTISIETE DE MARZO DE MIL
NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE, ocr*



INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

EN EL FOLIO REAL NUMERO 9365620

DERE HOS: \$ 334,131.00.- REG. DE CAJA: 207082

45688 .- DE FECHA: _____

MEXICO, D. F., A dieciseis DE marzo 19 89

PASADA NOTA
REGISTRO

DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D. F.

EL REGISTRADOR

Humberto Becerra



G. SERGIO SANDOVAL HERNANDEZ

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



V.2.- Predial

PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

NORMAL COMPLEMENTARIA
QUE RECTIFICA LA PRESENTADA EL

EXENTO SEGUN RESOLUCIÓN N° _____
DEL DÍA _____ MES _____ AÑO _____

USO HABITACIONAL USO DIFERENTE AL HABITACIONAL MIXTO INMUEBLE EN CONSTRUCCIÓN INMUEBLE SIN CONSTRUCCIÓN

NÚMERO DE CUENTA: 027-170-05-000-2
BIMESTRE(S) A PAGAR: DEL 1 DEL 2012 AL 1 DEL 2013

I. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

NOMBRE DEL PROPIETARIO: Contreras Garcia Manuel
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

DOMICILIO (CALLE, N° EXTERIOR, N° INTERIOR): Amsterdam 309
CORREO ELECTRÓNICO: _____ TELÉFONO: _____

COLONIA: H.Condesa DELEGACIÓN: CUAUHTEMOC CÓDIGO POSTAL: 06100

II. DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

VALORES UNITARIOS AVALUO DIRECTO ARRENDAMIENTO

SUELO

CLAVÉ DE AREA DE VALOR	M2 DE SUELO (TERRENO)	VALOR UNITARIO POR M2	VALOR CATASTRAL DEL SUELO
A060095	432.00	\$3,731.09	A \$1,611,630.88

CONSTRUCCIÓN (ES)

PORCIÓN	USO	TIPO	CLASE	M2 DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO POR M2	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN + AÑOS	DEMÉRITO IMPORTE	INSTALACIONES ESPECIALES (8%)	VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN
A	H	05	4	638.00	\$4,824.39	\$3,077,960.82	40 \$1,231,184.33	\$0.00	\$1,846,776.49
SUMA DEL VALOR CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES									\$1,846,776.49
VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (A) + (B)									\$3,468,607.37
IMPUESTO PREDIAL BASE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION									(C) \$4,502.07

ARRENDAMIENTO

a) TOTAL DE RENTAS MENSUALES	MESES	FACTOR	b) VALOR CATASTRAL BASE RENTA	c) RESULTADO DE APLICAR LA TARIFA AL VALOR CATASTRAL BASE RENTAS

d) RENTA MENSUAL POR TIPO DE USO	e) PORCENTAJE DE RENTAS POR TIPO DE USO (d / a x 100)	f) RESULTADO DE MULTIPLICAR LAS COLUMNAS c x e	g) FACTOR POR TIPO DE USO	h) IMPUESTO PREDIAL f x g
HABITACIONAL				
NO HABITACIONAL				

III. LIQUIDACION DEL IMPUESTO DE LA CUENTA:

BIMESTRE	IMPUESTO	IMPUESTO PAGADO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	SALDO A CARGO	IMPUESTO ACTUALIZADO	REDUCCION	RECARGOS	RECARGOS CONDONADOS	MULTA Art. 467*	MULTA CONDONADA *	IMPORTES
2012-1	\$4,099.87	\$0.00	\$0.00	\$4,233.12	\$0.00	\$510.51	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$4,743.63
2012-2	\$4,099.87	\$0.00	\$0.00	\$4,222.05	\$0.00	\$441.83	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$4,663.88
2012-3	\$4,099.87	\$0.00	\$0.00	\$4,248.70	\$0.00	\$313.55	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$4,562.25
2012-4	\$4,099.87	\$0.00	\$0.00	\$4,205.85	\$0.00	\$202.28	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$4,407.94
2013-1	\$4,502.07	\$0.00	\$0.00	\$4,502.07	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$4,502.07
TOTAL	\$20,901.55	\$0.00	\$0.00	\$21,611.59	\$0.00	\$1,467.98	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$22,879.57

CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 37, PARRAFO SEPTIMO DEL CODIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL ESTA DECLARACION SOLO TIENE VALIDEZ SI VA ACOMPAÑADA DEL RECIBO OFICIAL

Para uso exclusivo de la Tesorería

DISMINUCION Oficio N°.	\$0.00
SUBSIDIO Oficio N°.	\$0.00
MULTAS Art. 468	\$0.00
MULTA CONDONADA	\$0.00
GASTOS EJECUCION	\$0.00
GASTOS EJECUCION CONDONADOS	\$0.00
COMPENSACION	\$0.00
No. Autorizacion	
TOTAL A PAGAR	\$22,880

LOS CONTRIBUYENTES QUE PRESENTEN DECLARACIONES DE VALORES CATASTRALES Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CON DATOS DISTINTOS A LOS REGISTRADOS EN EL SISTEMA DEBERAN ACUDIR AL MODO DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE DE LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO Y PADRON TERRITORIAL, SUTJ EN D.F. LA VISTA NO 144 ACCESO 3 PLANTA BAJA, COL. DOCTORES, C.P. 06720, DEL CUAUHTEMOC, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 58, INCISO B DEL CODIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL.

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 128 DEL CODIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL SE FORMULA LA PRESENTE DECLARACION, Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 16 Y 68, INCISOS c) Y d) DEL MISMO CODIGO, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS EN ESTA DECLARACION SON CIERTOS.

MEXICO, D.F. A 10 DE FEBRERO DEL 2013

WD2013100179753

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



V.3.- Manifestación de Construcción

Ciudad de México GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
 Delegación Cuauhtémoc

RECIBIDO
 24 ABR 2013

#ORA: 60094
 NOMBRE: _____

Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C
 Prórroga del Registro y Aviso de Terminación de Obra
 (APLICA SOLAMENTE PARA USOS DE SUELO PERMITIDOS EN SUELO URBANO)

México, D. F., a 09 de Abril de 2013

Bajo protesta de decir verdad manifiesto: que se cumplen con las disposiciones del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y demás aplicables; que los datos que a continuación se exponen son ciertos; y que los documentos que exhibo no son falsos y estoy enterado de las sanciones que impone el Código Penal para el Distrito Federal a los que se conducen con falsedad al declarar ante autoridad en ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas.

Información al interesado sobre el tratamiento de sus datos personales
 Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y usados en el Sistema de Datos Personales del Gobierno de Ventanilla Única, el cual tiene su fundamento en el Acuerdo por el que se Establecen las Atribuciones de los Secretarías de Estado y el Poder Judicial de la Federación de la Procuraduría de Transparencia y Acceso a la Información y podrán ser transmitidos a La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, además de otras instituciones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal. Con excepción del titular y correo electrónico particularista, los demás datos que el interesado y sus efectos no podrán acceder al servicio o completar el trámite. **Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, Prórroga del Registro y Aviso de Terminación de Obra.** Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso salvo excepciones previstas en la Ley. El responsable del Sistema de Datos Personales es la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es: **Adama y Mina s/n. Lir. Pío Colón Buzantista, C.P. 06350, Delegación Cuauhtémoc.** El titular de los datos podrá dirigirse al Instituto de Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que otorga la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono 56 36 46 36, correo electrónico: datospersonales@mfodf.org.mx o en la página www.mfodf.org.mx.

No de Folio: **00000726**

PROPIETARIO O POSEEDOR

Contreras	García	Manuel
Apellido paterno	Apellido materno	Nombre o Razón Social

Señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en el D. F.:

Calle Amsterdam No. 300

Colonia Hipódromo C. P. 06100 Teléfono 5264 6263

Correo electrónico abogadogerardomc@gmail.com

REPRESENTANTE LEGAL

Nombre _____ Poder Notarial No. _____
 Notario _____ No. _____
 Entidad Federativa _____
 Acta constitutiva No. _____ Notario No. _____
 Correo electrónico _____

Personas autorizadas para oír y recibir notificaciones en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, art. 42: **Gerardo Mendez Contreras**

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



DELEGACION CUAUHTÉMOC VENTANILLA ÚNICA
RECIBIDO
24 ABR 2013

No. de Folio: **00000726**

HORA: _____
NOMBRE: _____

DATOS DEL PREDIO

Calle Amsterdam No. 300 C. P. 06100
 Colonia Hipódromo Delegación Cuauhtémoc
 Cuenta Catastral: 027-170 05 000 2 Superficie: 435.00
 Título de propiedad o documento con el que se acredita la legal posesión
 Escritura pública No. 77619 Notario Lic. Gerardo Correa Etchegaray No. 89
 Entidad Federativa México, D.F.
 Folio de inscripción en el Registro Público de la Propiedad 9365620 Fecha 30 de Julio de 98
 Otro documento _____

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA

Nombre Ing. Manuel de Jesús Tapia Hernández Registro No. 1550
 Calle San Juan de Dios No. 21-1
 Colonia Arboledas del Sur C. P. 14370
 Teléfono 55 5400 4191 Correo electrónico mtapia4444@yahoo.com.mx



CORRESPONSABLES

Nombre Ing. Armando Serralde Castrejon Registro No. 0187
 Corresponsable en: Seguridad Estructural.
 Nombre Ing. Jorge Eduardo Zenteno Alanís Registro No. 0419
 Corresponsable en: Diseño Urbano y Arquitectónico.
 Nombre Ing. Jorge Eduardo Zenteno Alanís Registro No. 0121
 Corresponsable en: Instalaciones.

CARACTERÍSTICAS DE LA OBRA

Zonificación **H15m/20**
 Uso Habitacional
 Modalidad Ampliación 290.00 m2 Modificación 672.30 m2

Superficie del predio	<u>435.00</u> m2	Superficie de desplante	<u>285.70</u> m2
Superficie total por construir	<u>290.00</u> m2	Número de Niveles	<u>4</u>
Estacionamiento cubierto	<u>30.48</u> m2	Estacionamiento descubierto	<u>0.00</u> m2
Unidades de estacionamiento	<u>3</u>	Número de viviendas	<u>1</u>
Número de Sotanos	<u>0</u>	Área Libre ¹	<u>149.30</u> m2 <u>34.32</u> %
En caso de ampliación, superficie de construcción existente			<u>672.30</u> m2
Superficie habitable bajo nivel de banqueta	<u>0.00</u> m2		

AMPLIACIÓN TOTAL	= 290.00 m2
Sobre nivel de banqueta	= 290.00 m2
Bajo nivel de banqueta	= 0.00 m2

MODIFICACIÓN TOTAL	= 672.30 m2
Sobre nivel de banqueta	= 672.30 m2
Bajo nivel de banqueta	= 0.00 m2

A) AMPLIACIÓN	= 290.00 m2
B) MODIFICACIÓN	= 672.30 m2
TOTAL PROYECTO A + B	= 962.30 m2



REQUISITOS

No. de Folio.



Además de los datos anotados, presento los siguientes documentos en copia y original o copia certificada para su cotejo:

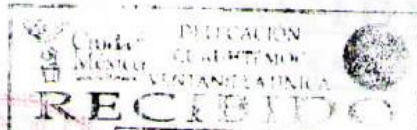
- Formato DU-00 debidamente llenado (Por duplicado).
 - Original o copia certificada y copia simple para cotejo de los siguientes documentos:
 - Documento con el que se acredita la propiedad o posesión;
 - Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
 - Comprobantes de pago de derechos del registro, análisis y estudio, en su caso de los aprovechamientos para mitigar afectaciones ambientales y viales, y de los derechos por la instalación o modificación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje.
 - Comprobante de pago de los Aprovechamientos previsto en el artículo 302 del Código Fiscal del Distrito Federal, o, en su caso, del Acuerdo del Sistema de Aguas de la Ciudad de México para la construcción de la obra de reforzamiento hidráulico por parte del desarrollador.
 - Constancia de alineamiento y número oficial vigente.
 - Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo o Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por los terrenos adquiridos
 - Dos tantos del proyecto arquitectónico, de instalaciones y del proyecto estructural, en términos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
 - Libro de Bitácora de Obra foliado;
 - Responsiva del Director Responsable de Obra y de los Corresponsable, en su caso;
 - Identificación oficial vigente con fotografía (Credencial de Elector, Cartilla del Servicio Militar Nacional, Pasaporte, Cédula Profesional o Forma migratoria FM2 o credencial de inmigrado);
 - Constancias de adeudos de impuesto predial y derechos por servicio de agua, expedidas por la Administración Tributaria y del Sistema de Aguas de la Ciudad de México
- En su caso,
- Si el propietario o poseedor es extranjero, acreditar su legal estancia en el país;
 - Aviso de ejecución de obra o acuse de recibo, ante la Secretaría del Medio Ambiente;
 - Dictamen favorable de impacto urbano
 - Autorización de impacto ambiental ante la Secretaría del Medio Ambiente, cuando se trate de proyectos de más de 20 viviendas.
 - En zonas de conservación patrimonial con valor histórico, artístico o arqueológico, dictamen, visto bueno o licencia de las autoridades federales y/o locales competentes;
 - Si se trata de ampliación, licencia de construcción, registro de manifestación de construcción y/o registro de obra ejecutada.
 - Comprobante de pago de derechos
 - Aviso de terminación de obra por el Director Responsable de obra y Corresponsables

Cotejados

FUNDAMENTO JURIDICO

• Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal - Artículos 7 fracción VIII, XVIII, XXXIV, 8 fracción IV, 52 y 87, fracción VI
 Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal - Artículos 3 fracción IV, 47, 48, 49, 50, 51 fracciones II y III, 53, 54 fracción III, 61, 63, 65, 68, 69, 70 y 128
 Código Fiscal del Distrito Federal artículo: 185, 300, 301 y 302.

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



No. de Folio. 00000726

Importe de los pagos previstos en el Código Fiscal del Distrito Federal

Instalación de toma de agua de y drenaje (Art. 181)	\$ 0.00
Autorización de uso de las redes de agua y drenaje (Art. 182)	\$ 4,267.00
Registro de manifestación de Construcción Tipos B o C (Art. 185)	\$ 19,447.00
Aprovechamientos para mitigar afectaciones ambientales (Art. 300)	\$ 0.00
Aprovechamientos previstos en el artículo 302 para obras de reforzamiento hidráulico	\$ 0.00
Aprovechamientos para mitigar afectaciones viales (Art. 301)	\$ 0.00
Aprovechamientos para prestar servicios relacionados en la infraestructura hidráulica, construcción de nuevas conexiones de agua y drenaje o ampliaciones	\$ 0.00
Otros	\$ 0.00
Importe total	\$ 23,714.00

73

No se registrará la manifestación de construcción cuando le falte cualquiera de los datos o documentos requeridos en este formato, o cuando el predio o inmueble se localice en suelo de conservación, de conformidad con los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y quedarán sin efecto los registros de manifestación registrados, cuando se reincida en falsedad de los datos o documentos proporcionados de acuerdo con el artículo 7º Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.



Propietario o poseedor o representante legal:

Manuel Contreras García
Nombre y firma

Director Responsable de Obra:

Ing. Manuel de Jesús Tapia Hernández
Nombre y firma

Corresponsable en Seguridad Estructural

Ing. Armando Serralde Castrejón
Nombre y firma

Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico

Ing. Jorge Eduardo Zenteno Alanís
Nombre y firma

Corresponsable en Instalaciones

Ing. Jorge Eduardo Zenteno Alanís
Nombre y firma

PARA SER LLENADO POR LA AUTORIDAD

FCUB-044-2013

REGISTRO DE MANIFESTACIÓN TIPO B () o C () No. 1/05/0043/2013

Fecha de recepción 24 ABRIL 2013 Vigencia UN AÑO Fecha de vencimiento 24 ABRIL 2014

RECIBÍÓ: *Ma. Guadalupe Silva Fuentes*
Nombre: MA. GUADALUPE SILVA FUENTES

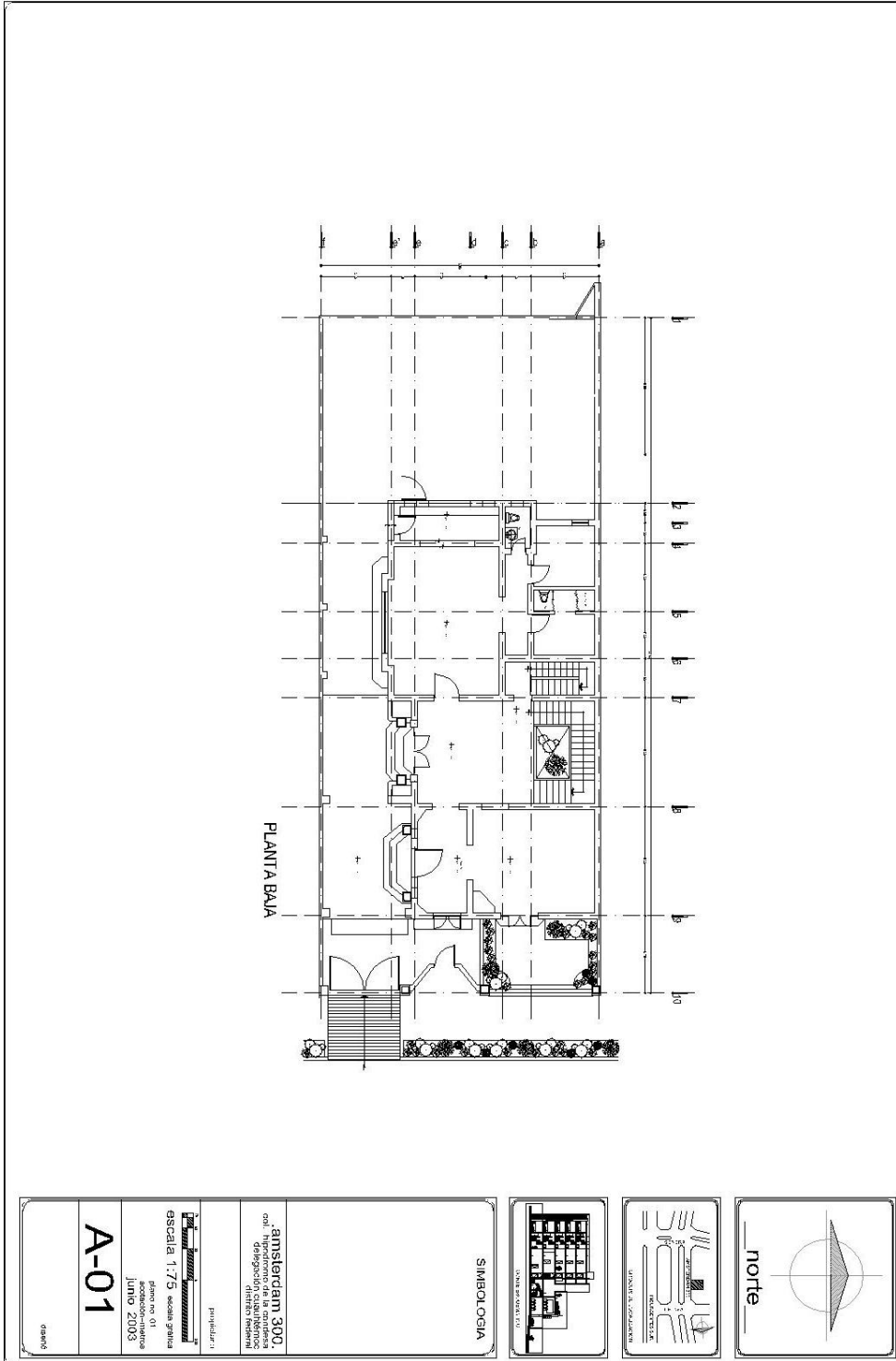
Cargo: LIDER COORDINADOR PROYECTOS A

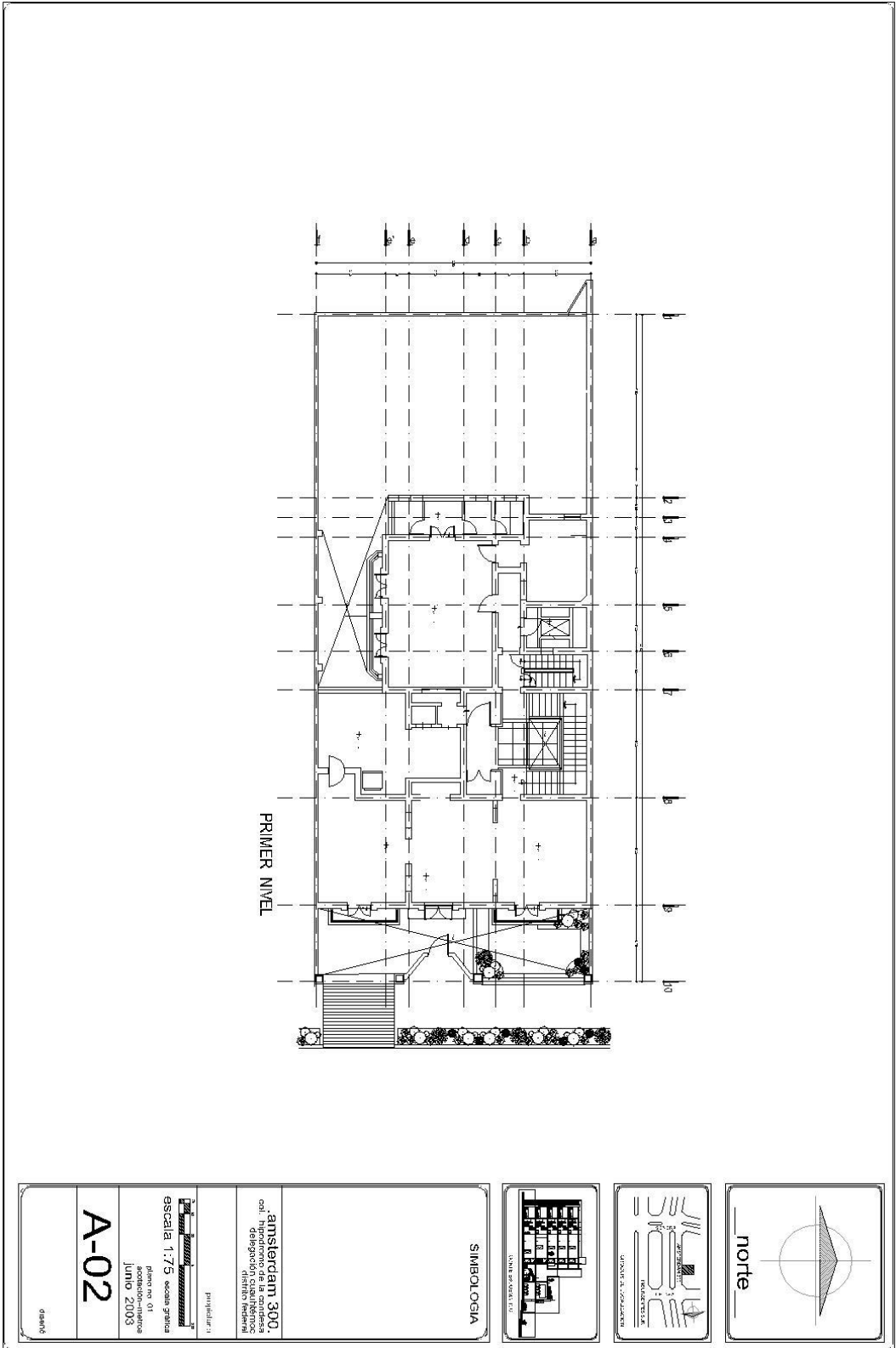
Firma: *Lic. Hector Roman Bernal*
Nombre: LIC. HECTOR ROMAN BERNAL
Cargo: COORDINADOR VENTANILLA UNICA

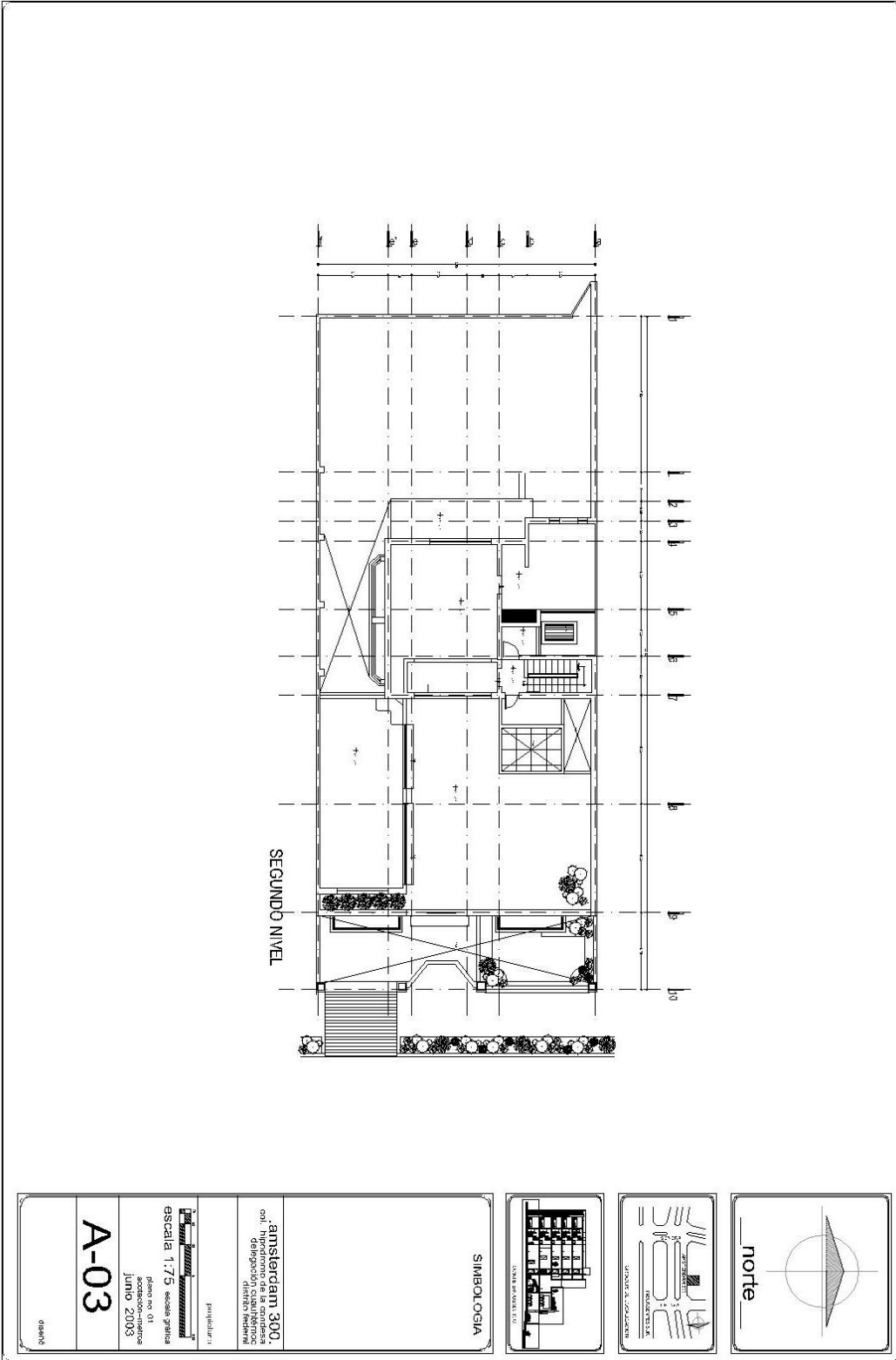
REGISTRADA

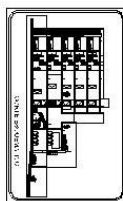
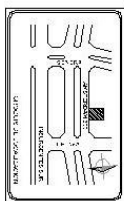
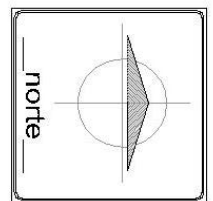
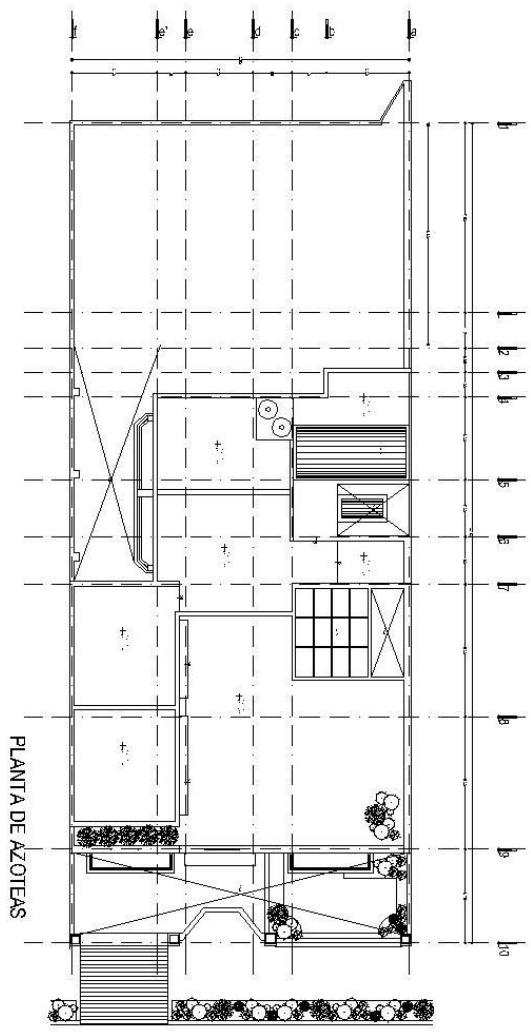


V. 4 Proyecto Original
Planos Arquitectónicos.









SIMBOLÓGICA

. amsterdam 300.
col. Hípica
delegación Cuauhtémoc
distrito Federa

particular 1

escala 1:75 escala gráfica

plano no. 01
academico-interno
Junio 2003

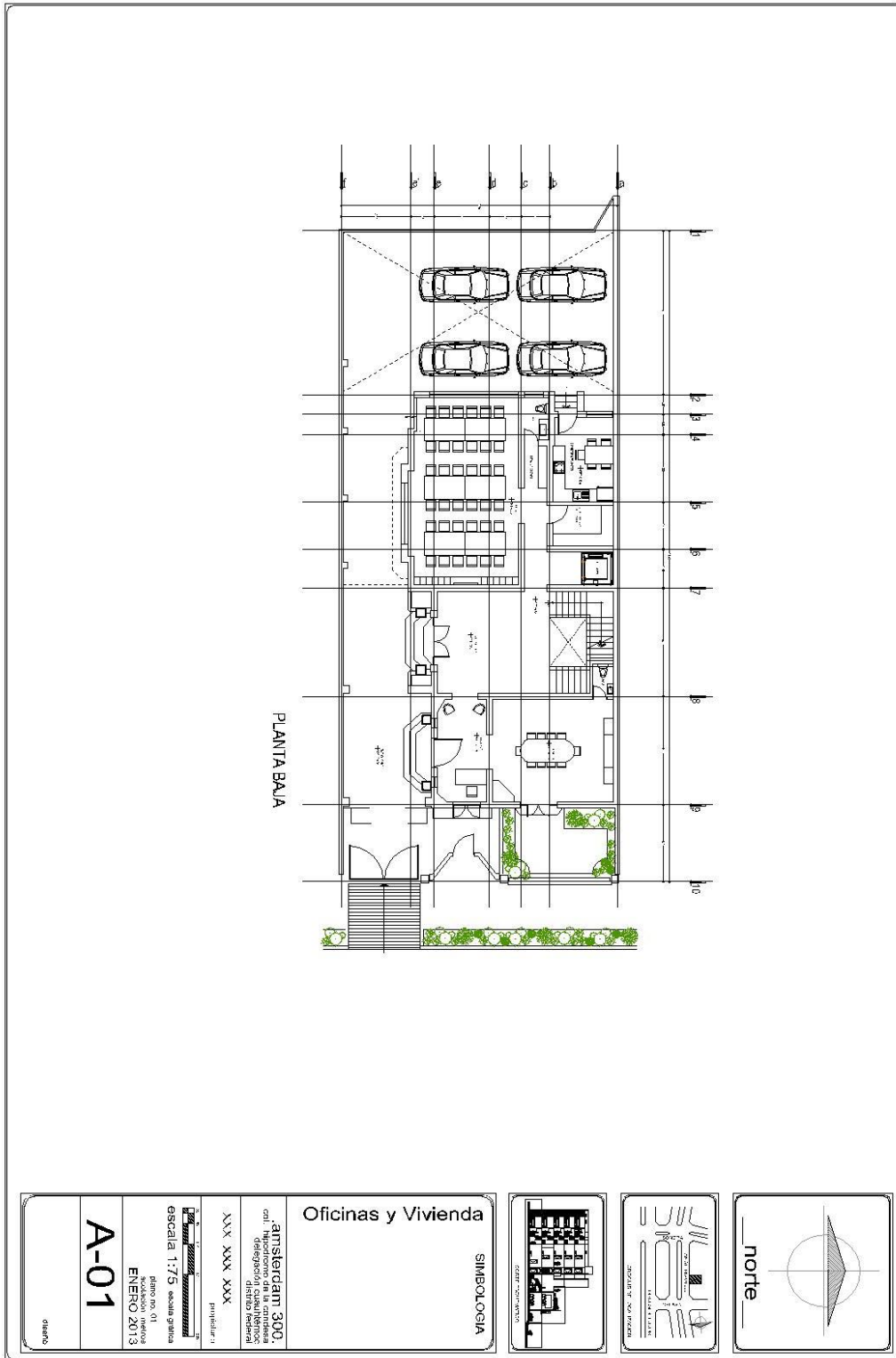
A-04

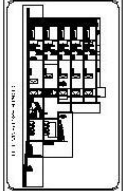
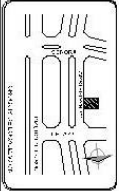
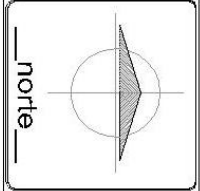
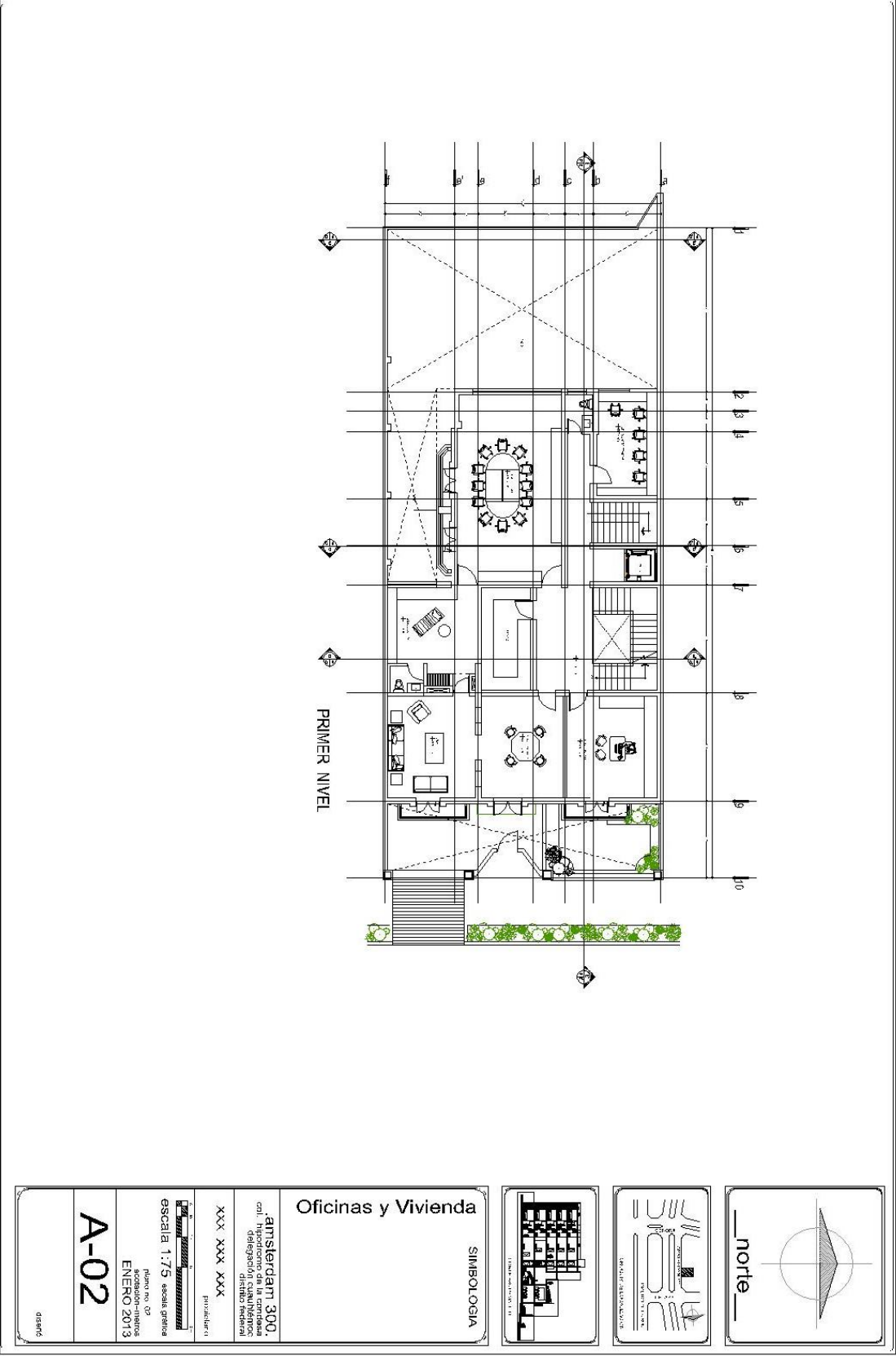
06/06/03



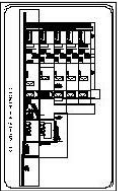
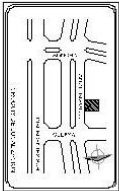
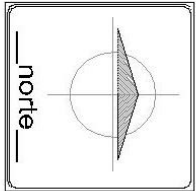
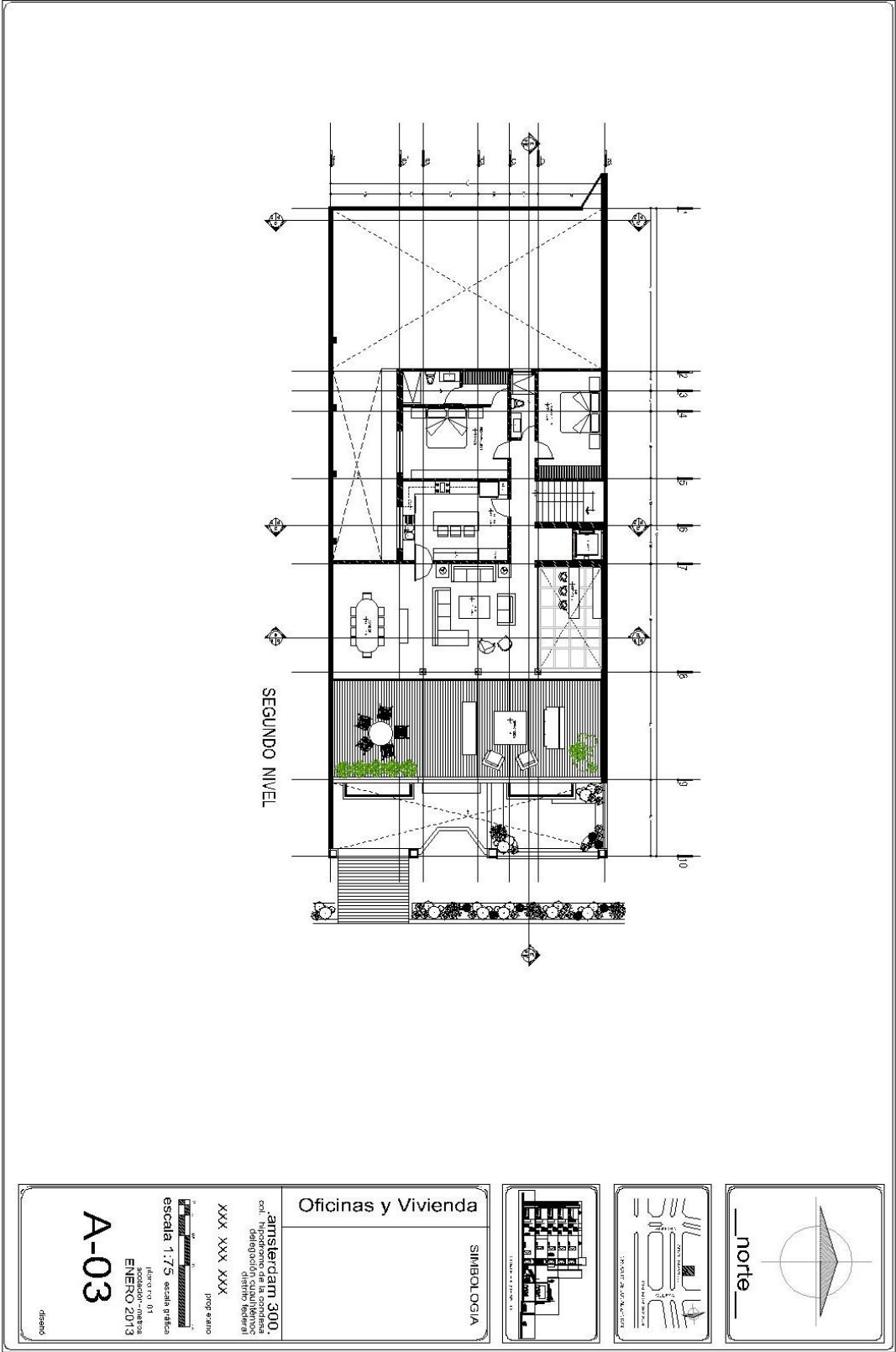
V. 5 Proyecto Actual.

Planos arquitectónicos.





<p>Oficinas y Vivienda</p> <p>SIMBOLOGIA</p>	
<p>amsterdam 300. col. hipódromo de la condesa desarrollo de vivienda distrito Federal</p>	
<p>xxx xxx xxx</p> <p>proyectado</p>	
<p>escala 1:75 - escala gráfica</p> <p>plano no. 02 ocasion=ventas ENERO 2013</p>	
<p>A-02</p> <p>DISMIS</p>	



Oficinas y Vivienda

SIMBOLOGIA

amsterdám 300.
 col. "Amsterdám"
 delegación Cuauhtémoc
 distrito federal

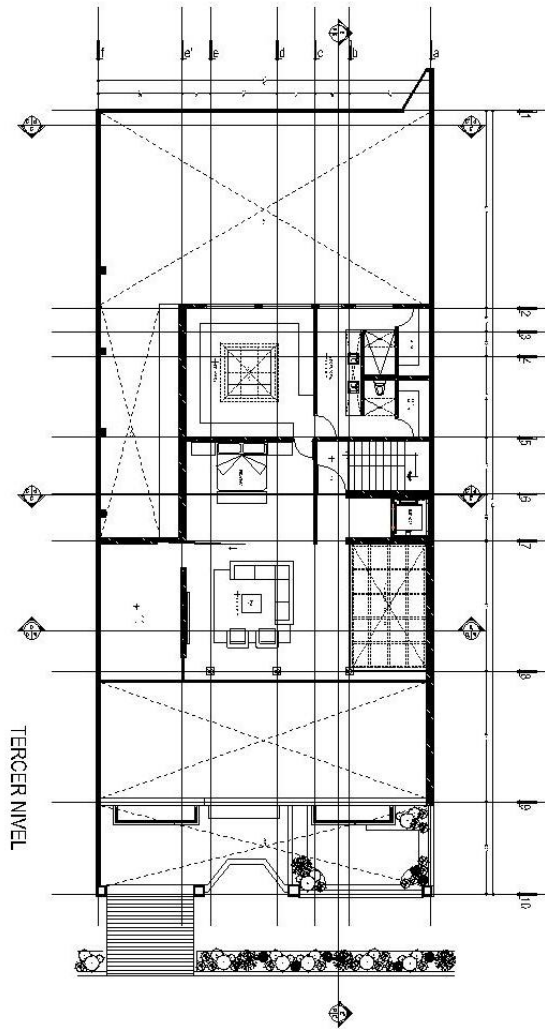
XXX XXX XXX
 prof. Garza

escala 1:75 escala gráfica

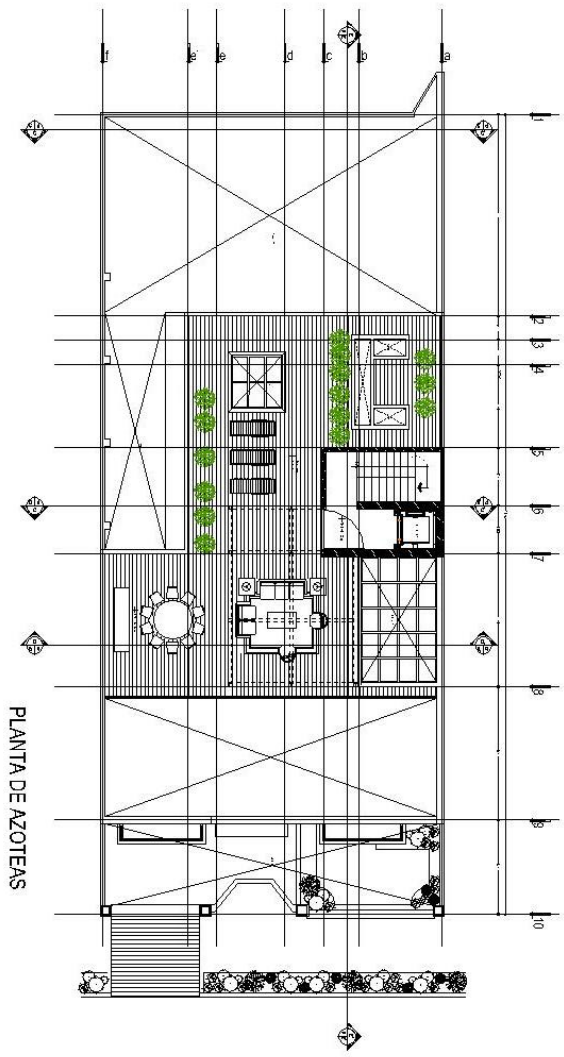
plano 01
 febrero - marzo
 ABRIL - mayo
 JUNIO - julio
 AGOSTO - septiembre
 OCTUBRE - noviembre
 DICIEMBRE 2013

A-03

diseño



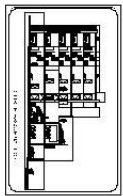
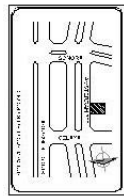
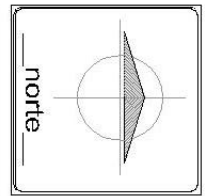
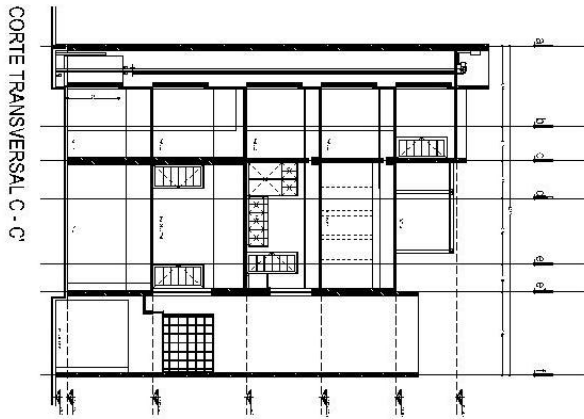
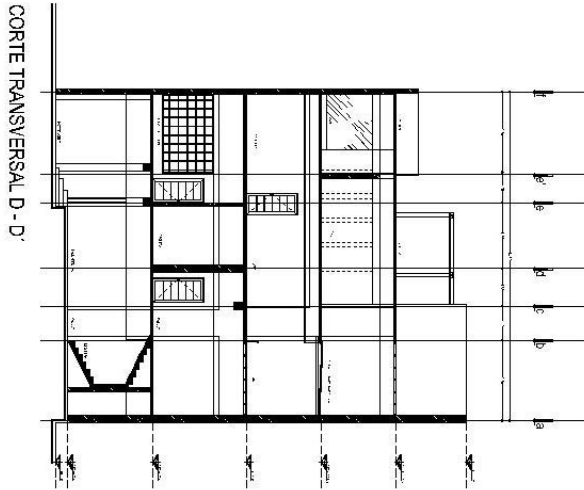
Oficinas y Vivienda			
SIMBOLOGIA			
amsterdam 300. cul. Inpedimento de la empresa 16/01/2013 diseño: [illegible]			
XXX XXX XXX prop. [illegible]			
escala 1/75 escala grafica			
plano no. L1 Asociación - Invevia ENERO 2013			
A-04			
diseño			



PLANTA DE AZOTEAS

			<p>Oficinas y Vivienda</p> <p>SIMBOLOGIA</p>	<p>amsterdam 300 col. Hipódromo de la Concordia Unidad Habitacional Cuauhtémoc Distrito Iztapalapa</p> <p>XXX XXX XXX propietario</p> <p>escala 1/75 revista gráfica</p>	<p>A-05</p> <p>plano no. 01 Resolución de la Comisión ENERO 2013</p>
--	--	--	---	--	--

02/16



Oficinas y Vivienda

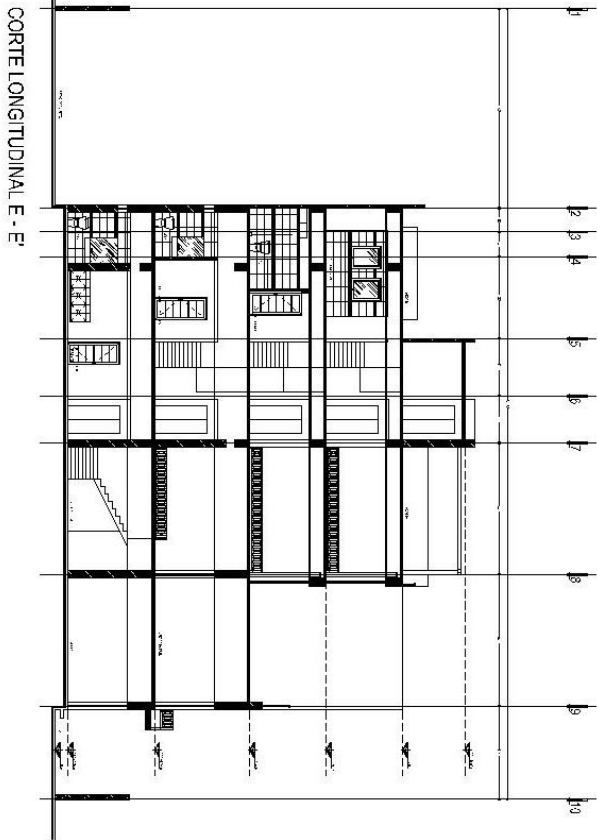
SIMBOLOGIA

amsterdam 300
col. Huipulco, de la comisaria
delegación Cuauhtémoc
cuadrante localidad
XXX XXX XXX
int. población

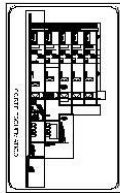
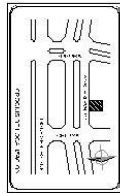
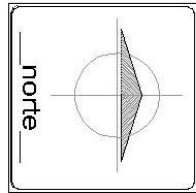
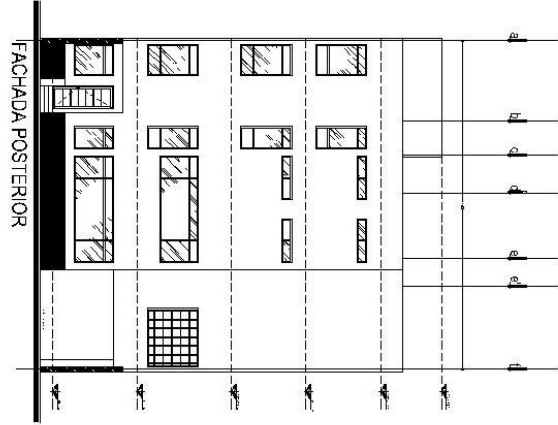
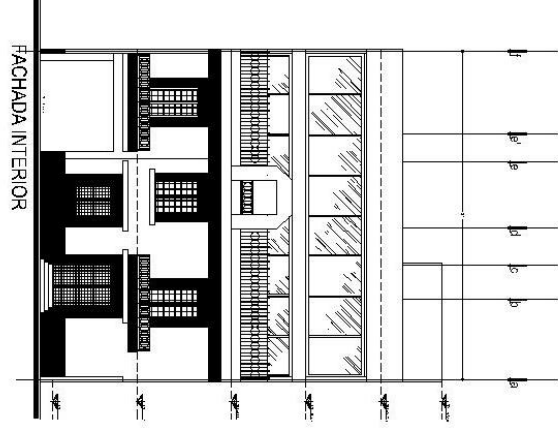
escala 1:75 versión gráfica
23/04/2013
ENERO 2013

A-06

01/01/13



			<p>Oficinas y Vivienda</p> <p>amsterdam 300. col. Insurgente de la ciudad de México del departamento de Ingeniería Civil XXX XXX XXX</p> <p>escalas 1:75</p> <p>escala gráfica</p> <p>enero 2013</p> <p>ENERO 2013</p> <p>A-07</p> <p>08/10/13</p>
--	--	--	--



Oficinas y Vivienda

SIMBOLOGIA

amsterdam 300
con iluminación de las condiciones
delegación cuauhtémoc
distrito federal

XXX XXX XXX

propósito

escala 1:75 escala gráfica



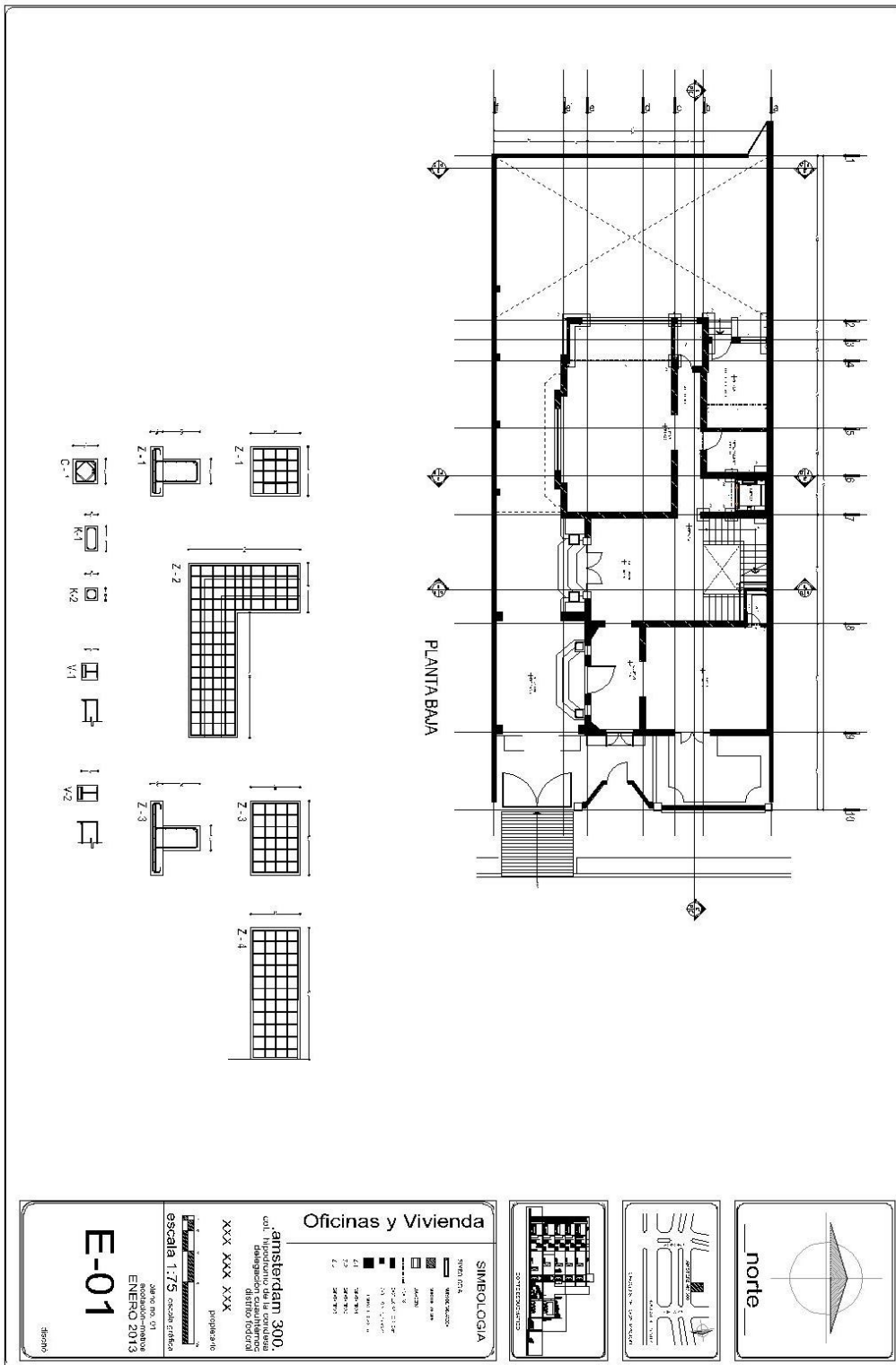
enero 2013

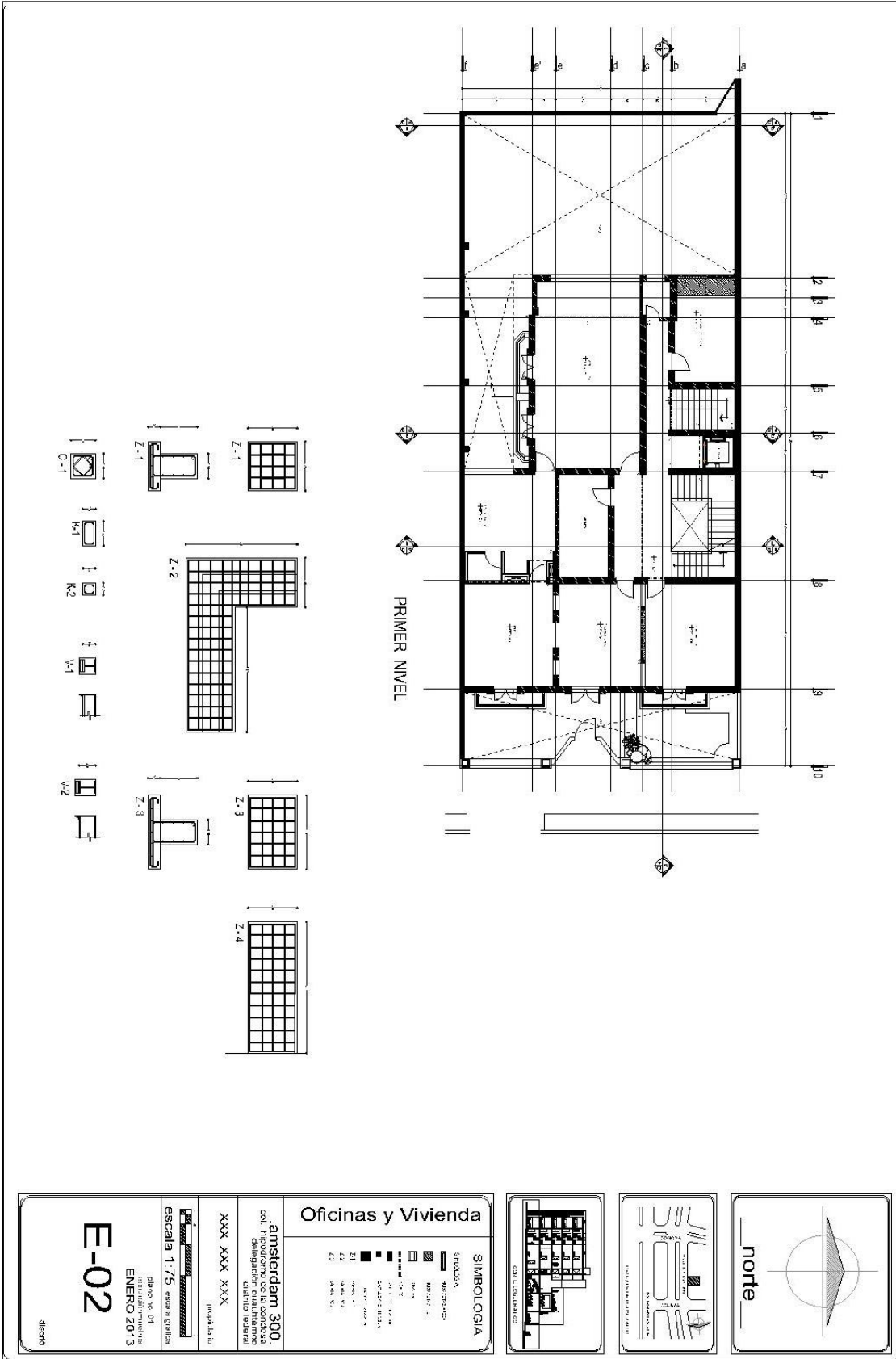
A-08

diseño

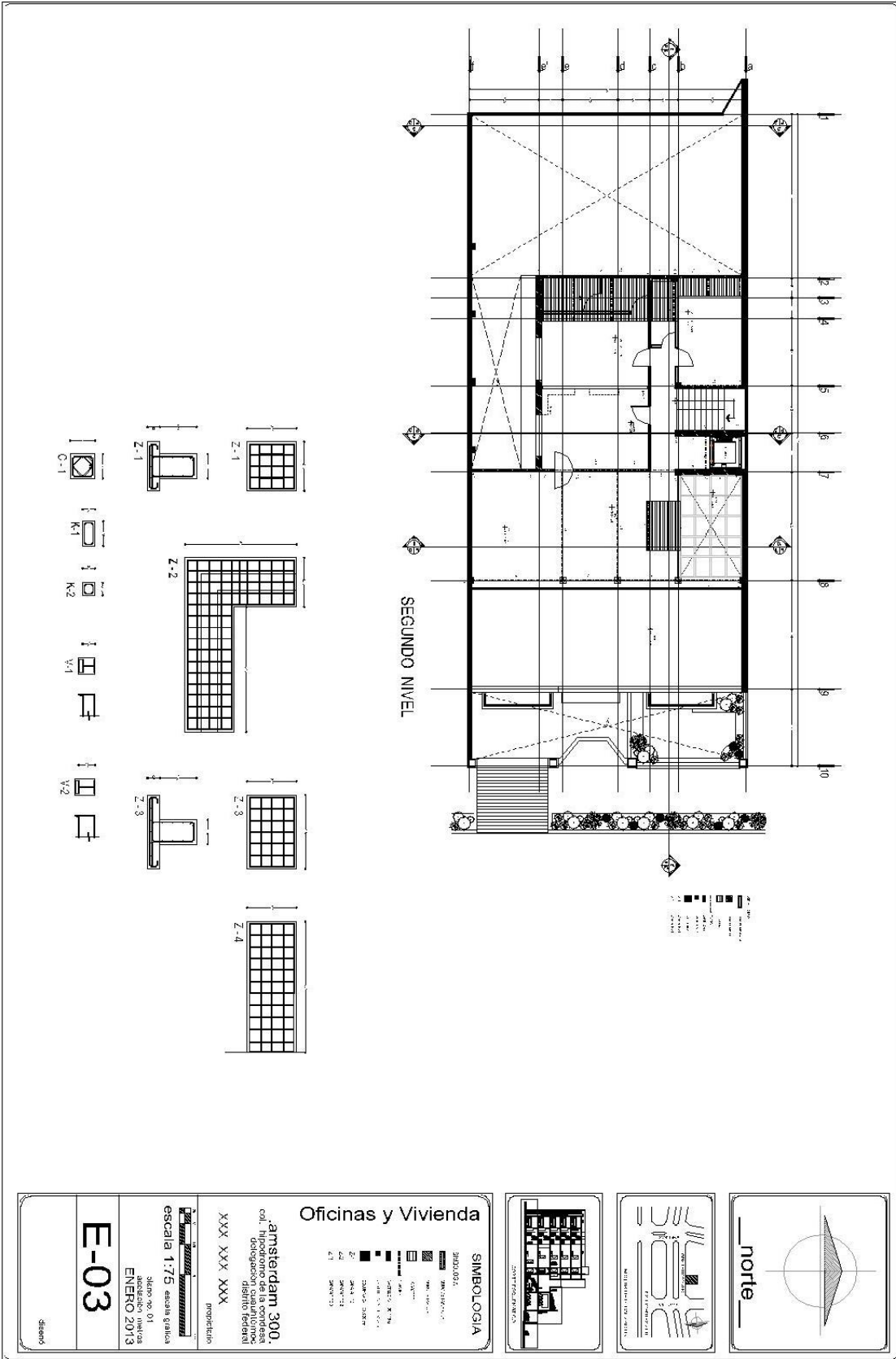


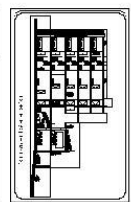
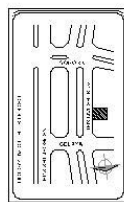
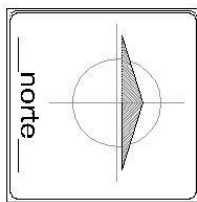
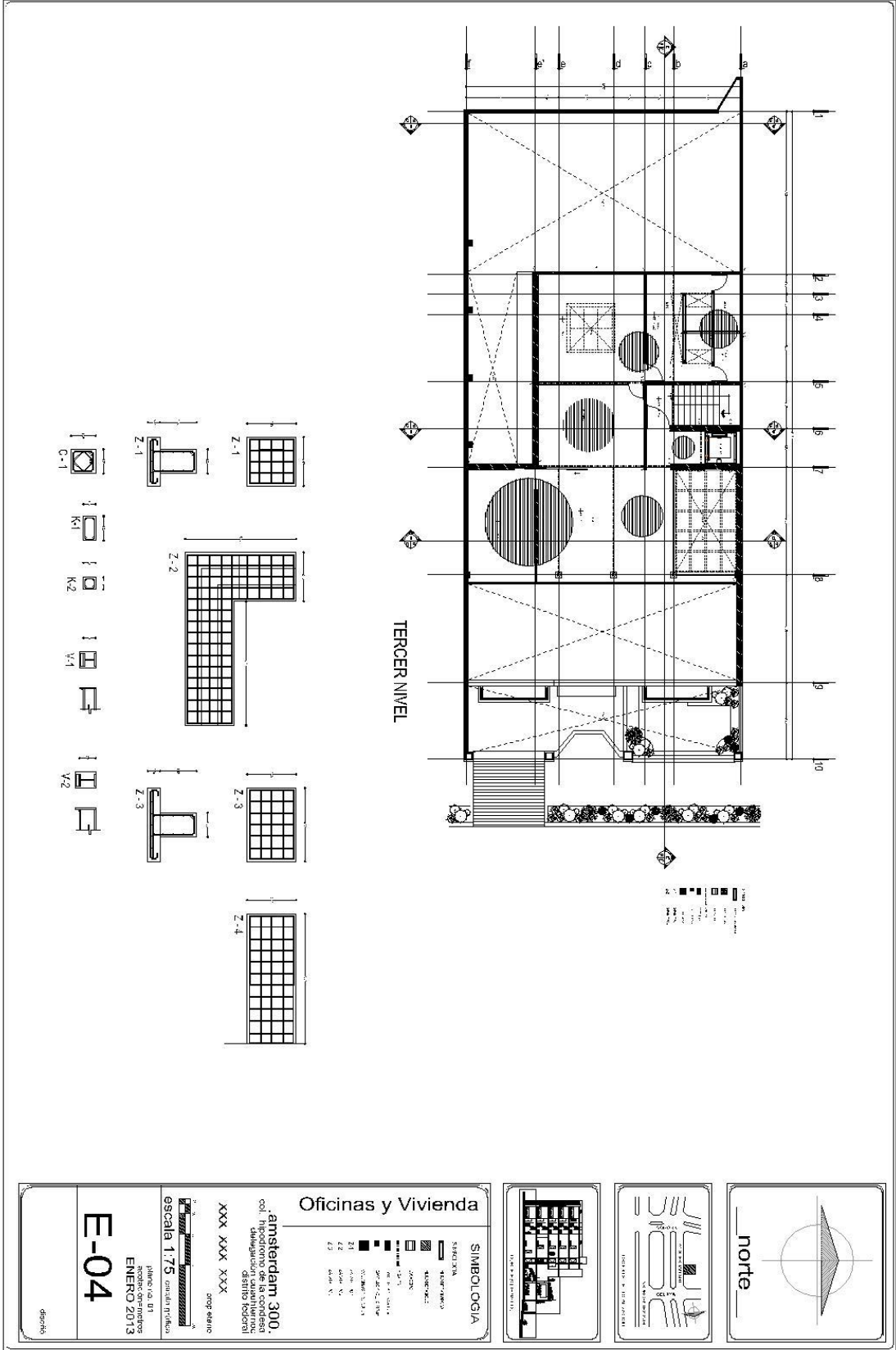
Planos Estructurales.





amsterdam 300
 Edificio de Oficinas y Vivienda
 C.C. de Edificación Calles y Av. de la Industria
 distrito Industrial
 XXX XXX XXX
 Parcela 175
 Escala 1:75
 Plano No. 01
 Elaborado en:
ENERO 2013
E-02
 2013





Oficinas y Vivienda

SIMBOLOGIA

[Symbol]	SANITARIO
[Symbol]	ESCALERA
[Symbol]	VENTANAS
[Symbol]	PUERTAS
[Symbol]	ZONAS
[Symbol]	ACEROS
[Symbol]	CONCRETO
[Symbol]	TEJADO
[Symbol]	OTROS
[Symbol]	ACEROS
[Symbol]	ACEROS
[Symbol]	ACEROS
[Symbol]	ACEROS
[Symbol]	ACEROS
[Symbol]	ACEROS

amsterdam 300.
col. Hipódromo de la condesa
salvaje de la condesa
distrito Polanco

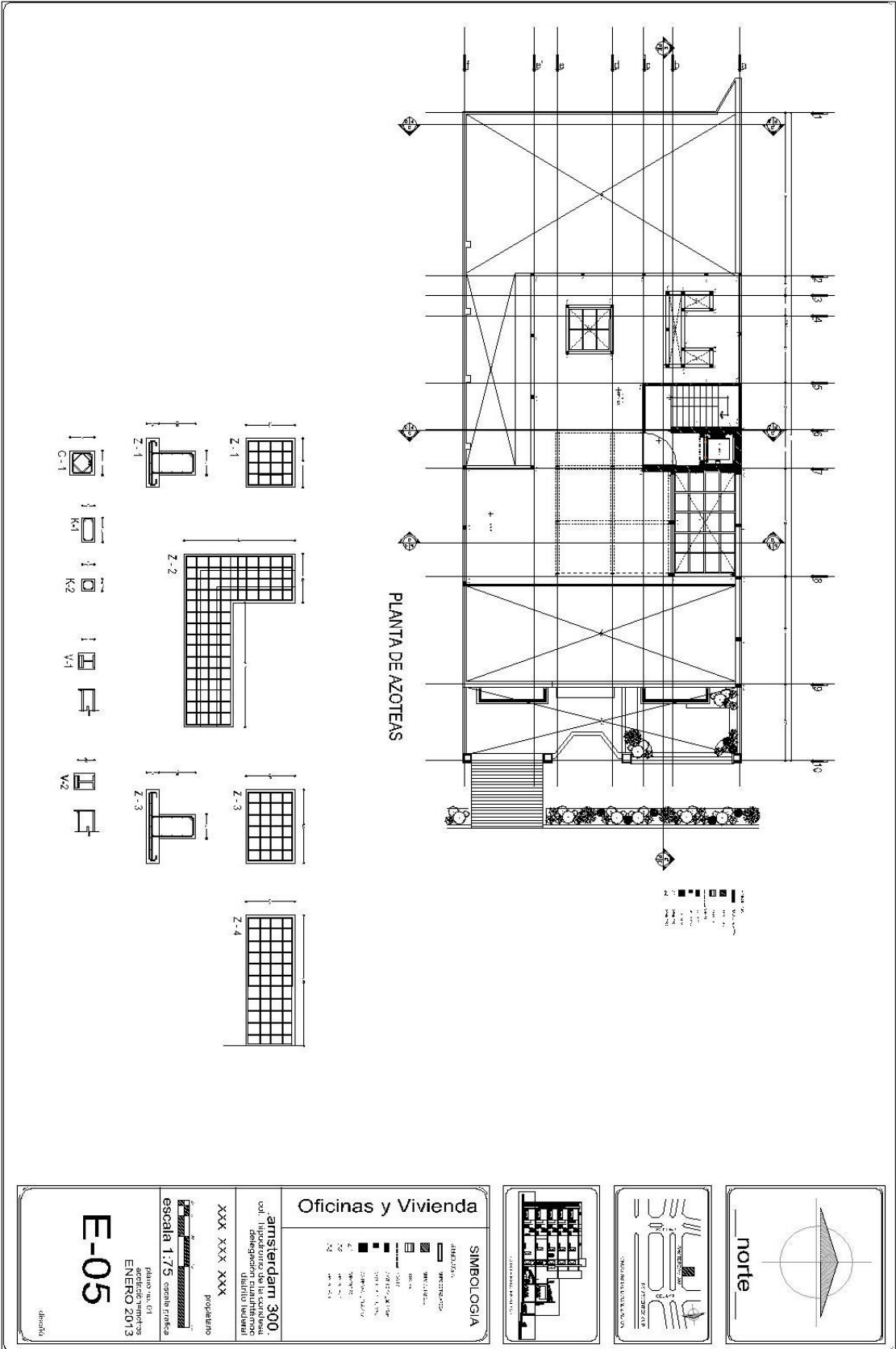
XXX XXX XXX XXX
dimp. México

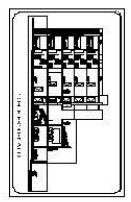
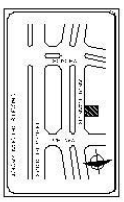
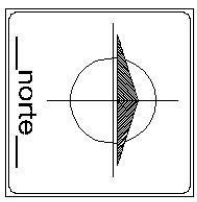
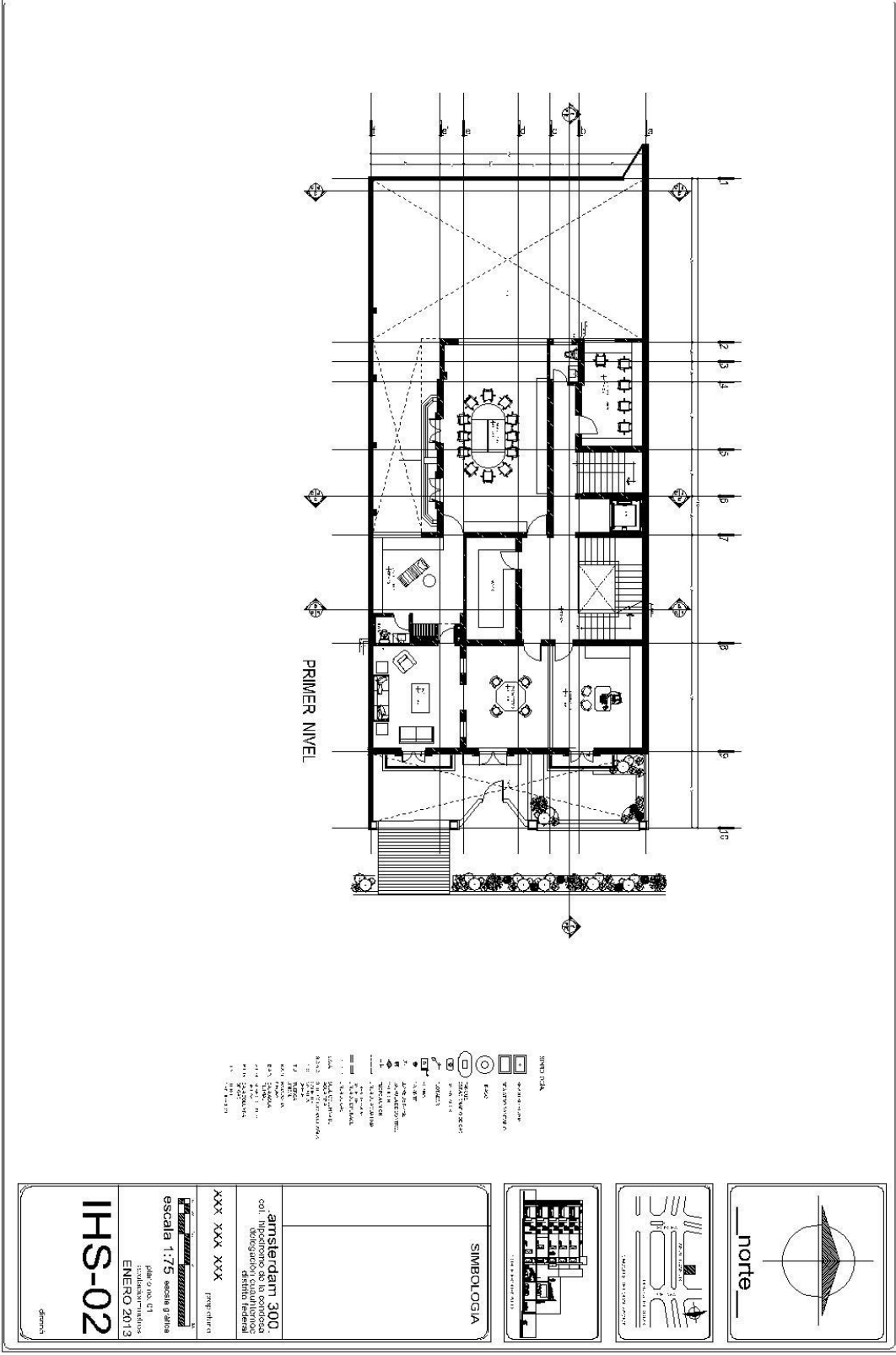
escala 1:75
cuerpo principal

plano No. 011
Acabados orientativos
ENERO 2013

E-04

detalle





SIMBOLOGIA

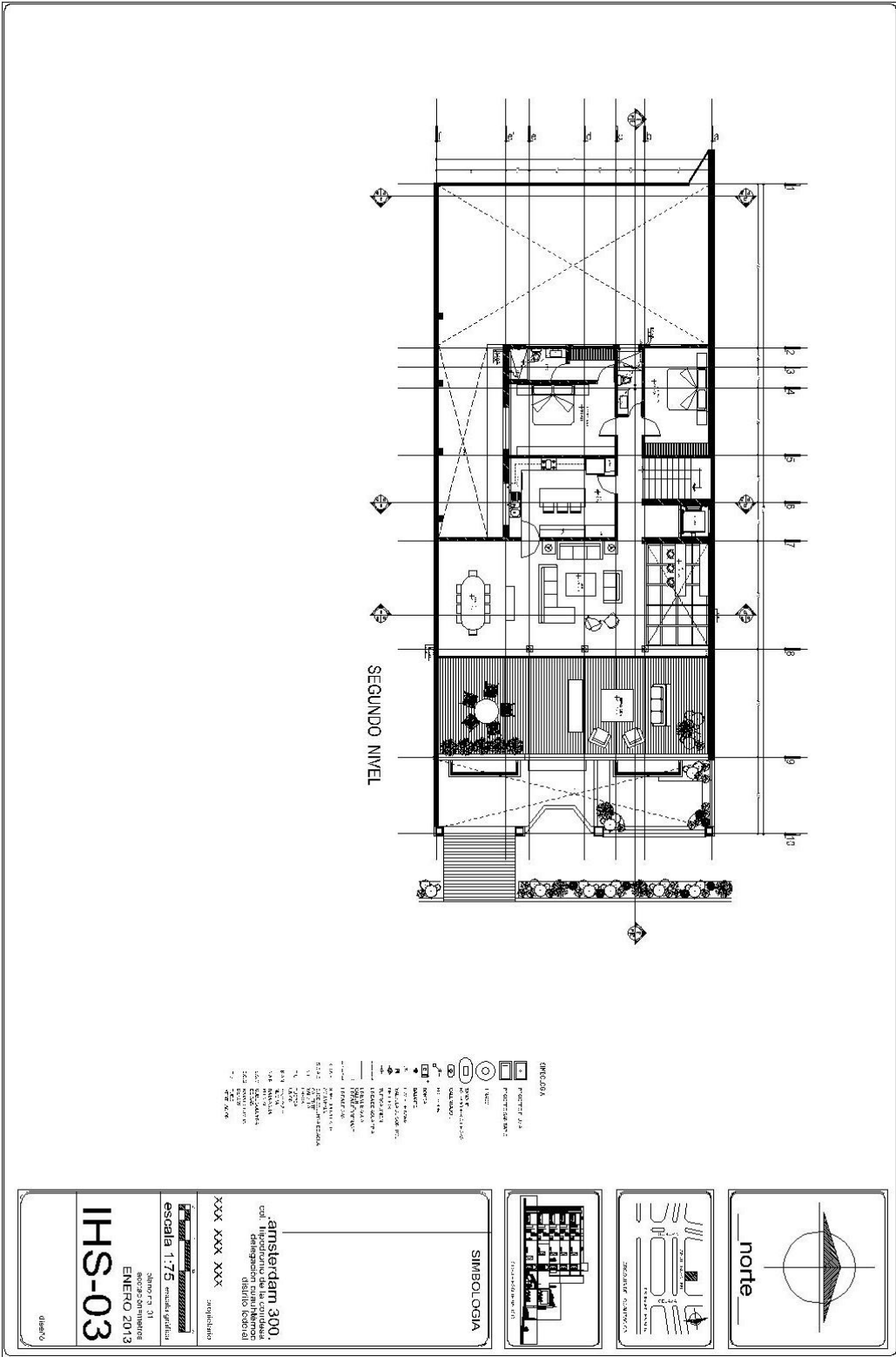
amsterdam 300
 obra de mejoramiento de instalaciones
 distrito financiero

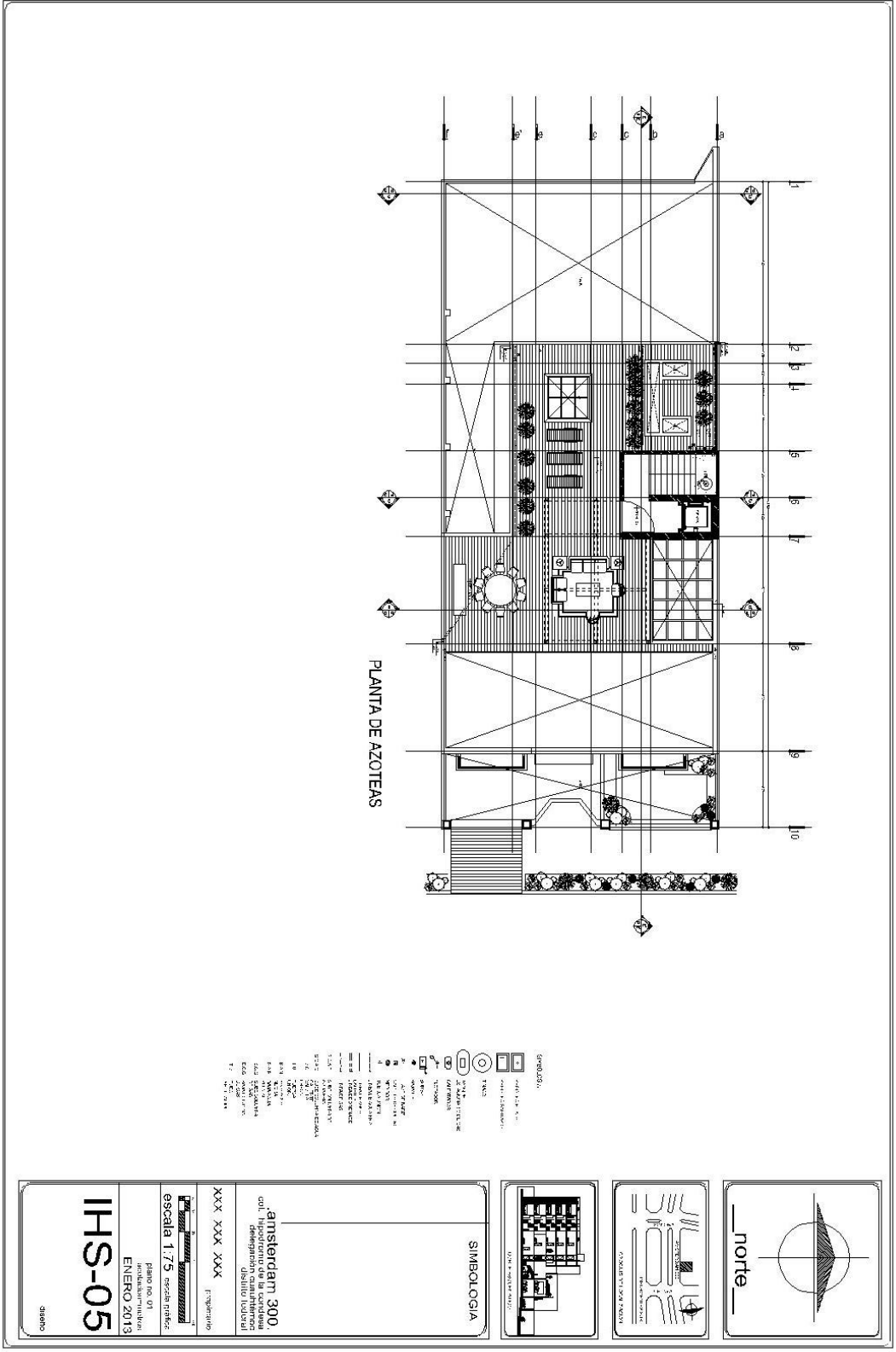
XXX XXX XXX preparador

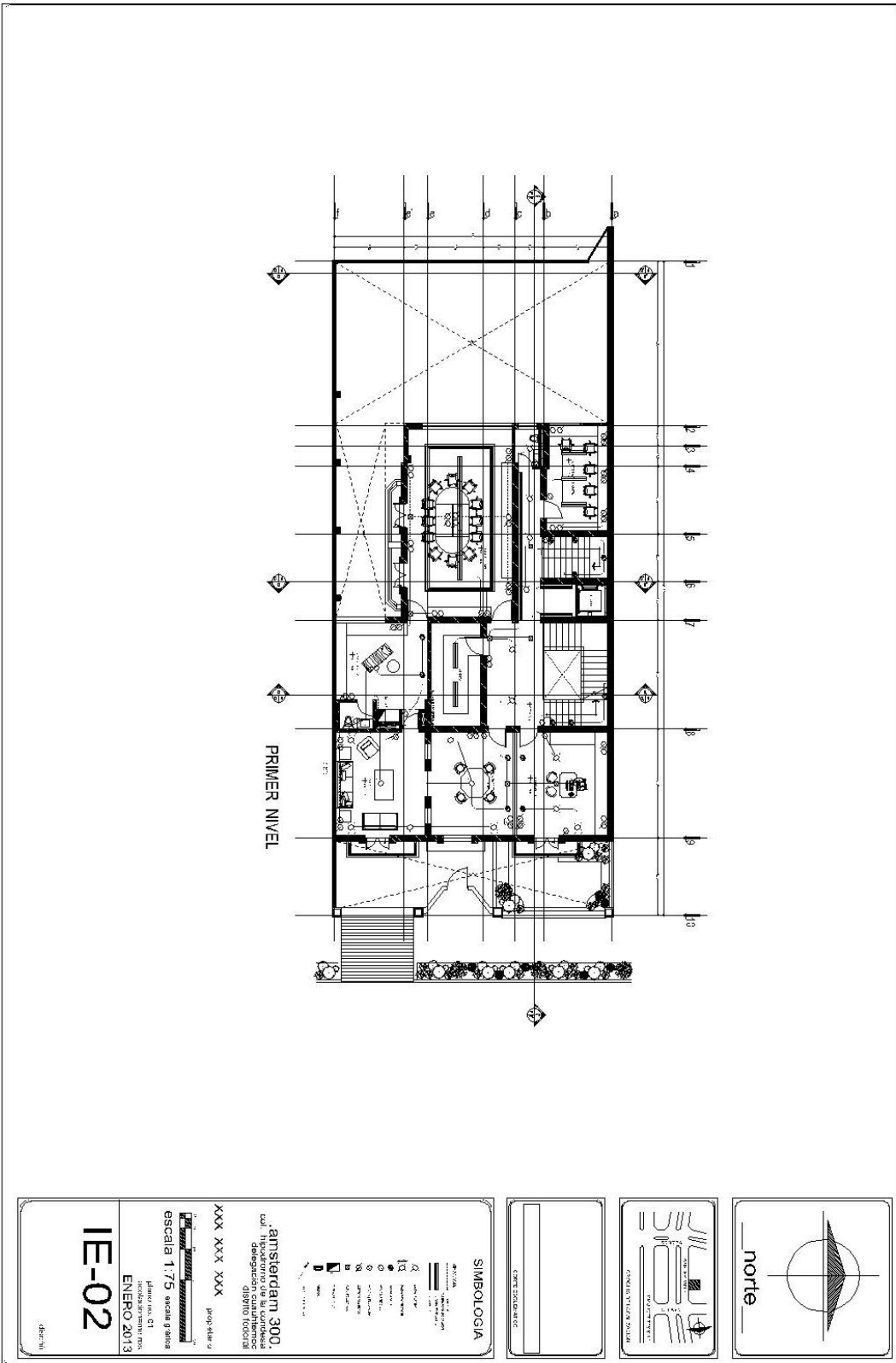
escala 1:75 sección y planta
 julio de 2013
 ENERO 2013

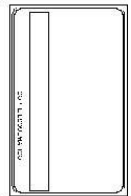
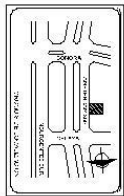
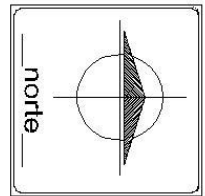
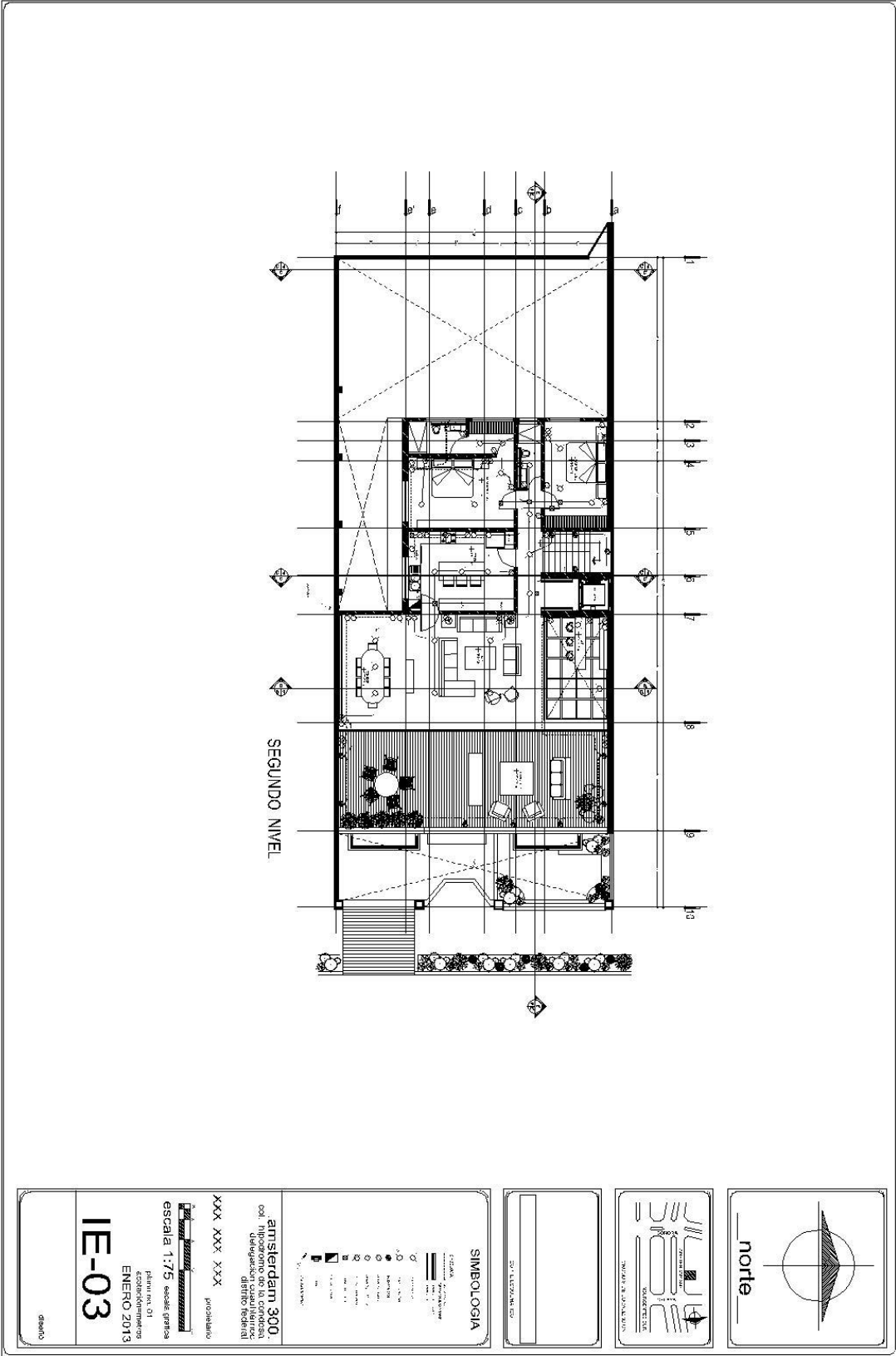
IHS-02

dibujos









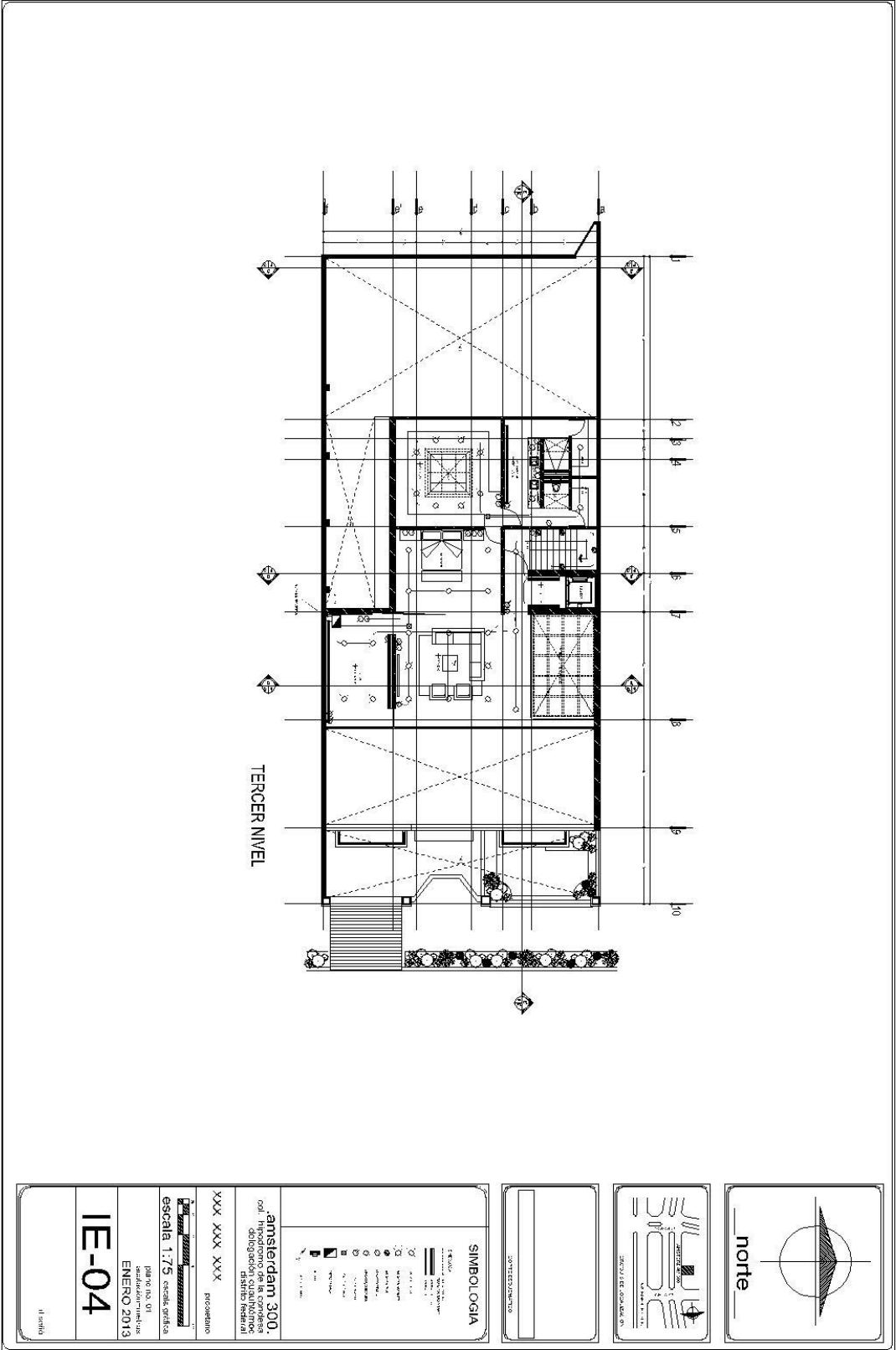
amsterdam 300
col. hipocampo de la condesa
delgado castañer
dpto. 02/01

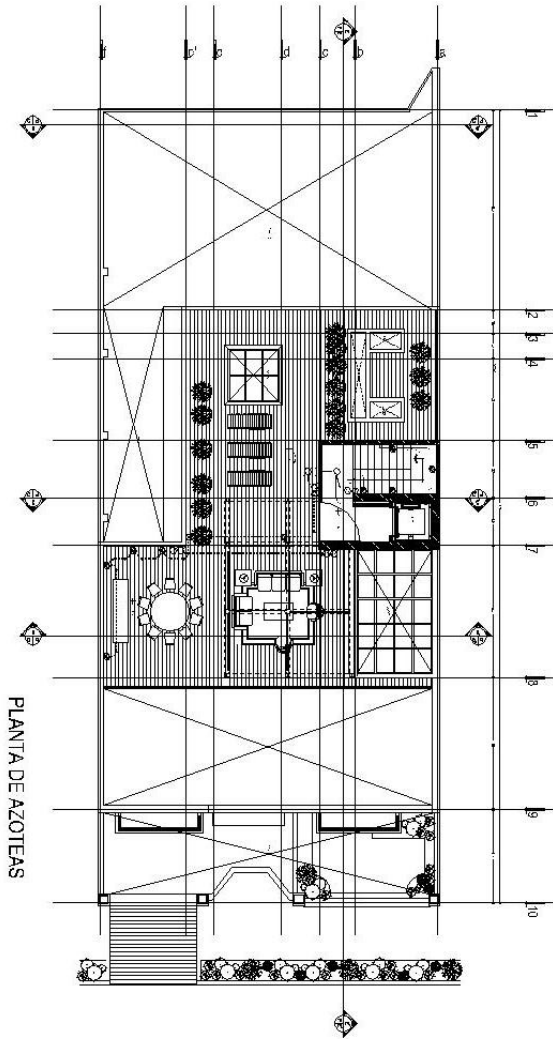
XXX XXX XXX procedimiento

escala 1:75 **IE-03**

abril de 2013
enero 2013

arquitecto
ingeniero
diseño





PLANTA DE AZOTEAS

			<p>SIMBOLOGIA</p> <p>amsterdam 300. col. Hipódromo de la cordillera desarrollo del distrito federal</p> <p>XXX XXX XXX procedimiento</p> <p>escala 1:75 unidad gráfica</p> <p>plano no. 01 academico-mejoras ENERO 2013</p> <p>IE-05</p> <p>diagrama</p>
--	--	--	--



VI. Avalúo

ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
 ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

I.- RESUMEN DEL AVALUO.

SOLICITANTE: XXXXXX XXXXXX XXXXXX
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CALLE AMSTERDAM, NUM. 300 COL. HIPODROMO CONDESA, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC CIUDAD DE MÉXICO C.P. 06100
OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS DE LA CONSTRUCCION
PROPOSITO DEL AVALÚO: PARA CALCULAR EL PAGO DEL IMPUESTO FEDERAL, IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)



FOTOGRAFÍA DEL SUJETO

VALOR DE LAS MEJORAS:	\$	6,747,392.74
CONCLUSIÓN:	\$	6,747,392.74
(SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 74/100 M.N)		

ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
 ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
 ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

II.- ANTECEDENTES

VAUADOR: ARQ, ALEJANDRO CORONA GOMEZ

CEDULA PROF. DE VALUACION: XXX XXX ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

SOLICITANTE DEL AVALUO:

DOMICILIO DEL SOLICITANTE: CALLE AMSTERDAM, NUM. 300 COL. HIPODROMO CONDESA, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC CIUDAD DE MÉXICO C.P. 06100

FECHA DEL AVALUO: 04 DE SEPT 2017

INMUEBLE QUE SE VALUA: EDIFICIO MIXTO (OFICINAS Y VIVIENDA)

REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA

NOMBRE DEL PROPIETARIO: XXXXXX XXXXXX XXXXXX

DOMICILIO DEL SUJETO: CALLE AMSTERDAM, NUM. 300 COL. HIPODROMO CONDESA, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC CIUDAD DE MÉXICO C.P. 06100

NUM. DE CUENTA PREDIAL: 027 170 05 000 2

NUM. DE CUENTA DE AGUA: NO PRESENTA

OBJETO DEL AVALUO: DETERMINACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS DE LA CONSTRUCCION

PROPOSITO DEL AVALUO: PARA CALCULAR EL PAGO DEL IMPUESTO FEDERAL, IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

III.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: MIXTO.

TIPO DE CONSTRUCCIONES: EDIFICIOS DE VIVIENDA, COMERCIO Y OFICINAS DE HASTA 10 NIVELES.

CALIDAD DE CONSTRUCCIONES: MUY BUENA

INDICE DE SATURACION DE LA 100% **USO DE SUELO:** H15M/20

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: AL NORTE AV. ALVARO OBREGON A 700M. VIALIDAD PRINCIPAL CON FLUJO VEHICULAR INTENSO, AL ORIENTE AV. INSURGENTES A 100 M. VIALIDAD PRINCIPAL CON FLUJO VEHICUALR INTENSO. AL SUR AV. CHILPANCINGO A 600 M. VIALIDDA PRINCIPAL CON FLUJO VEHICULAR INTENSO Y AL PONIENTE CON AV. 400 M. VIALIDAD PRINCIPAL CON FLUJO VEHICULAR INTENSO.

SERVICIOS MUNICIPALES

AGUA POTABLE: SI PRESENTA **DRENAJE Y ALCANTARILLADO:** SI PRESENTA

ELECTRICIDAD: A BASE DE POSTES **GAS:** ESTACIONARIO **TELEFONO:** SI PRESENTA

DESCRIPCION DEL EQUIPAMIENTO URBANO EN LAS INMEDIACIONES DEL SUJETO:

EQUIPAMIENTO	DISTANCIA/M.
COMERCIAL	100
EDUCACION Y CULTURA	400
SALUD Y SERVICIOS	800

EQUIPAMIENTO	DISTANCIA/M.
DEPORTE Y RECREACION	200
AREAS VERDES Y ESPACIO LIBRE	200
IGLESIAS	400
BANCOS	300

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

IV. TERRENO.



GEOREFERENCIAS:

LATITUD: 19.413745 LONGITUD: -99.167165 ALTITUD: 2248 MSNM

CALLES LIMITROFES: AL NORTE CALLE CELAYA, AL ORIENTE AV. AMSTERDAM, AL SUR AV. SONORA, AL PONIENTE AV. MEXICO.

UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA: MEDIANERO.

DATOS DE LA ESCRITURA: ESCRITURA NUMERO 52771 , VOLUMEN 901 DEL DIA 28 DE FEBRERO DE 1989 CIUDAD DE MEXICO. LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY NOTARIO NUM. 89 DEL DISTRITO FEDERAL

AREA TOTAL DEL TERRENO: 435.00 m²

INDIVISOS: NO APLICA

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
AL NORTE: EN 33.57 M. EL PREDIO NUMERO 4 CORRESPONDIENTE A LA CASA NUM. 300A DE LA AV. AMSTERDAM CUARTO TRAMO.
AL ORIENTE: EN 13.53 M. LA AV. AMSTERDAM CUARTO TRAMO.
AL SUR: EN 32.10 M. EL PREDIO NUMERO 6 CORRESPONDIENTE A LA CASA NUM. 296 DE LA MISMA AVENIDA.
AL NOROESTE: EN 2.20 M. Y AL OESTE EN 12.20 M. LOS PREDIOS CATASTRALES NUM. 11 Y 10 CORRESPONDIENTES A LAS CASAS NOS. 195 Y 193 DE LA AV. MEXICO.

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

V.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.

USO ACTUAL: EDIFICIO DE USO MIXTO (OFICINAS Y VIVIENDA)

DESCRIPCIÓN: EDIFICIO MIXTO, CONSTRUIDO EN CUATRO NIVELES Y CUYA DISTRIBUCION ARQUITECTONICA ES LA SIGUIENTE:
EN PLANTA BAJA ACCESO Y PATIO DE ACCESO, PASILLO DE ACCESO PARA ESTACIONAMIENTO, ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO. EN INTERIOR HALL DE ACCESO, RECEPCIÓN, DESPACHO, AREA DE TRABAJO, ESTACION DE CAFÉ, BAÑO COMEDOR DE EMPLEADOS, CENTRO DE COPIADO, ELEVADOR Y NUCLEO DE ESCALERAS
EN PRIMER NIVEL ESTANCIA, DOS OFICINAS PRIVADAS, SALA DE LECTURA, ARCHIVO, SALA DE JUNTAS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, ELEVADOR Y NUCLEO DE ESCALERAS.
EN SEGUNDO NIVEL, HALL DE ACCESO, ESTANCIA, COMEDOR, COCINA, BAR, TERRAZA DESCUBIERTA, BAÑO GENERAL UNA RECAMARA DE VISITAS CON BAÑO COMPLETO, ELEVADOR Y NUCLEO DE ESCALERAS.
 EN TERCER NIVEL, PASILLO DE ACCESO, SALA DE T.V SALA DE YOGA, RECAMARA PRINCIPAL CON VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO, CON SAUNA. ELEVADOR Y NUCLE DE ESCALERAS.
EN AZOTEA: AREA DE ACCESO, AREA DE CONVIVENCIA, AREA DE ASOLEADERO, ELEVADOR Y NUCLEO DE ESCALERAS.

TIPOS DE CONSTRUCCION APRECIADOS EN EL SUJETO

TIPO	DESCRIPCION DEL TIPO	SUP. DE CONST M2	CLASIF. DE LAS CONST	V.P.	EDAD	V.U.R			
1	CASA HABITACION	377.21 m ²	H 05 5	80	0	80			
2	OFICINAS	540.00 m ²	O 05 4	80	0	80			
	TOTAL DE CONSTRUCCION	917.21 m ²							

NUMERO DE NIVELES: 4 DE LA ESTRUCTURA EN GENERAL 4 DEL INMUEBLE EN ESTUDIO

ESTADO DE CONSERVACIÓN: EN AVANCE DE OBRA.

CALIDAD DEL PROYECTO: BUENO

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE 1 EL SUJETO CON SUS ELEMENTOS ACCESORIOS

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

VI.- DEFINICIONES Y SALVEDADES

NOTAS:

1.- LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE DEL PRESENTE ESTUDIO SE CONSIDERA FIDEDIGNA Y COMPLETA. NO SE ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE SU VERACIDAD, O POR LA FALTA DE DOCUMENTACIÓN.

2.- LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVA DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA, QUE NO HAYAN SIDO DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y / O PROPIETARIO DEL MISMO, NO SERÁN CAUSA DE RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL PERITO VALUADOR POR INFORMACIÓN OMITIDA AL SER SOLICITADO LA ELABORACION DEL PRESENTE AVALÚO.

3.- EL PRESENTE AVALUO NO VALIDA EL ASPECTO ESTRUCTURAL Y EL GRADO DE PELIGRO DE LA ESTABILIDAD ESTRUCTURAL DEL INMUEBLE, ASI COMO DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS CONTENIDOS DE LA ESCRITURA PUBLICA PROPORCIONADA.

DEFINICIONES:

COSTO DE REPOSICION NUEVO: ES EL COSTO ACTUAL DE UN BIEN VALUADO CONSIDERANDOLO COMO NUEVO, CON SUS GASTOS DE INGENIERIA E INSTALACION, EN CONDICIONES DE OPERACION, A PRECIOS DE CONTADO. ESTE COSTO CONSIDERA ENTONCES TOSOA LOS COSTOS NECESARIOS PARA SUSTITUIR O REPONER UN BIEN SIMILAR AL QUE SE ESTA VALUANDO EN ESTADO NUEVO Y EN CONDICIONES SIMILARES. PUEDE SERS ESTIMADO COMO COSTOS DE REEMPLAZO O BIEN COMO COSTO DE REPRODUCCION.**

COSTO NETO DE REPOSICIÓN: VALOR FISICO QUE TIENE UN BIEN A LA FECHA DEL AVALUO Y SE DETERMINA A PARTIR DEL COSTO DE REPOSICION NUEVO DISMINUYENDOLE LOS EFECTOS DEBIDOS A LA VIDA CONSUMIDA RESPECTO DE SU VIDA UTIL TOTAL, AL ESTADO DE CONSERVACION, AL GRADO DE OBSOLESCENCIA Y A OTROS ELEMENTOS DE DEPRECIACION.**

EDAD: SE REFIERE A LOS AÑOS TRANCURRIDOS DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO A PARTIR DE QUE FUE PUESTO EN OPERACIÓN

V.U.T VIDA UTIL TOTAL ES EL PERIODO DE TIEMPO TOTAL, EXPRESADO EN AÑOS, QUE SE ESTIMA UN BIEN DURARA, USANDO MANTENIMIENTO PREVENTIVO NORMAL, HASTA QUE DEBA SER DESECHADO O RECONSTRUIDO.

V.M.R. VIDA MINIMA REMANENTE, SE PONDERAEL PESO ECONOMICO DE CADA UNA DE SUS PARTIDAS QUE CONFORMAN EL COSTO TOTAL DE UN INMUEBLE CON BASE EN LAS TABLAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE FECHA 06 DE DICIEMBRE DE 2013 EN DONDE SE PONDERA EL PESO ECONOMICO DE CADA UNA DE LAS PARTIDAS QUE CONFORMAN EL COSTO TOTAL DE UN INMUEBLE PARA ESTABLECERLA V.M.R. EN FUNCION DE LOS COMPONENTES CONSTRUCTIVOS DEL INMUEBLE A PARTIR DEL MOMENTO DE SU CONSTRUCCION.,

Fco. FACTOR CONSERVACION SE CONSIDERA EN FUNCIÓN DEL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO QUE SE LE HA DADO AL INMUEBLE. Y SE CALCULA ATRAVEZ DE LA MATRIZ DE VIDA MINIMA REMANENTE PAG. 85 DEL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TECNICOS DE VALUACION INMOBILIARIA. SOLO SE APLICA PARA INMUEBLES CUYA EDAD SEA SUPERIOR A 10 AÑOS.

Fre. FACTOR RESULTANTE, ES EL PRODUCTO DE MULTILPLICAR EL V.M.R. X Fco.

Nota: Si el inmueble es Nuevo o en avance de Obra el Factor V-M-R- y Fco es igual a 1.00

**** DEFINICION DEL GLOSARIO DE TERMINOS DEL INDAABIN**

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

VII.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION IMPLICADOS EN LAS MEJORAS

CIMENTACION

- A) ZAPATAS AISLADAS: ZAPATAS AISLADAS TIPO Z1, Z2, Z3 Y Z4 DE 15 CM. DE PERALTE. CON SU PLANTILLA DE DESPLANTE
- B) CONTRATRABES: DE CONCRETO ARMADO DE 30 X 45 CM.
- C) DADOS DE CIMENTACION: DADOS DE CIMENTACION DE 45 X 30 X 45 CM. Y 9 DADOS DE 45 X 45 X 45

SUBESTRUCTURA

- A) FIRMES. FIRME DE CONCRETO SIMPLE PARA NIVELACION Y RECIBIR ACABADOS DE CERAMICA, MARMOL Y MADERA.}
- B) EXCAVACIONES. DE 0.90 CM DE ANCHO PARA ALOJAR ZAPATAS

SUPERESTRUCTURA

- A) COLUMNAS: DE CONCRETO ARMADO DE 30 X 30 CM.
- B) LOSAS: LOSACERO EN TERCER NIVEL Y EN ALGUNAS AREAS AMPLIADAS DE PRIMERO Y SEGUNDO NIVEL.
- C) ESCALERAS: RAMPA DE CONCRETO ARMADO HUELLAS Y CONTRAHUELLAS FORJADAS CON CONCRETO Y CUBIERTAS CON MARMOL
- D) CAPA DE COMPRESION PARA LOSACERO DE CONCRETO REFORZADO.
- E) CASTILLOS Y DALAS. CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO TIPO K-1 Y K-2
- F) MUROS DE TABIQUE: DE TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 26 X 14 X 7 CM
- G) TRABES DE REFUERZO: DE ACERO TIPO "I"
- H) DEMOLICIONES. DE MUROS Y DE LOSA DE CONCRETO EN SEGUNDO NIVEL.

CUBIERTA EXTERIOR

- A) MUROS: DE TABIQUE ROJO DE ESPESOR DE HASTA 30 CM. Y MUROS TIPO PANEL W
- B) PUERTAS: NO PRESENTA.
- C) VENTANAS Y CANCELERIA EXTERIOR DE ALUMINIO ANODIZADO Y CRISTAL CLARO DE 6 MM.
- D) DIVERSOS EXTERIORES: NO PRESENTA
- E) REPISONES, VANOS Y CORNISAS DE CEMENTO ARENA E INTERIORES DE YESO LISO
- F) ACABADOS: APLANADO DE CEMENTO ARENA SIN PINTURA.

TECHOS

- A) IMPERMEABILIZACION. A BASE DE ROLLOS ASFALTICOS.
- B) DOMOS DE ESTRUCTURA DE ALUMINIO Y POLICARBONATO.

CONSTRUCCION INTERIOR.

- A) RECUBRIMIENTO EN PISOS: EN PLANTAS INTERIORES DE MARMOL CREMA MARFIL EN PLACAS DE 60 X 60 CM. TERRAZAS NO PRESENTA, Y AZOTEA MARMOL SANTO TOMAS MACHETEADO.
- B) RECUBRIMIENTO EN MUROS: APLANADO DE YESO PARA RECIBIR PASTA.
- C) PLAFONES: PLAFONES DE PANELES DE YESO Y ESTRUCTURAS, CON CAJILLOS
- D) PUERTAS: NO PRESENTA AUN
- E) DIVISIONES: DE MUROS MACISO Y PANEL TIPO "PANEL W"
- F) RECUBRIMIENTO PIEDRAS NATURALES: NO PRESENTA
- G) COMPONENTES/SISTEMAS COMPLETOS: NO PRESENTA.
- H) LAMBRINES DE MADERA.
- I) AZULEJO EN BAÑOS: NO PRESENTA

106

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

J) MUROS Y PLAFOND: DE PANEL DE YESO Y CEMENTO.

K) ALFOMBRAS. NO PRESENTA

L) ACABADOS ESPECIALIZADOS. NO APLICA

INSTALACION HIDROSANITARIA

A) BAÑOS (MUEBLES): NO PRESENTA.

B) TRONCALES: COMPLETOS

C) INCENDIO: NO PRESENTA

D) AIRE ACONDICIONADO: NO PRESENTA

E) PLUVIAL.: NO PRESENTA

F) EQUIPOS DIVERSOS; NO PRESENTA

G) SALIDAS: NO PRESENTA

H) GRIFERIA: NO PRESENTA

I) CONJUNTO HIDROSANITARIO.: SOLO TRONCALES

J) GAS: NO PRESENTA

K) BOMBAS: NI PRESENTA

L) CALENTADORES DE AGUA CALIENTE: NO PRESENTA.

M) TINACOS Y FOSAS SEPTICAS: TINACO TIPO ROTOPLAS DE 1100 LT. (TRES PIEZAS)

INSTALACION ELECTRICA

A) ILUMINACION + ELECTRICIDAD: DUCTOS Y RANURAS COMPLETAS.

B) TABLEROS E INTERRUPTORES: TERMOMAGNETICOS

C) CONDUITS Y CABLE: CONDUIT DE PLASTICO Y CABLES DE CALIBRE 12 Y 10

D) SALIDAS ELECTRICAS: RANURADAS Y COMPLETAS, SOLO FALTAN ACCESORIOS.

E) LUMINARIAS: NO PRESENTA

OBRA EXTERIOR

A) TERRACERIAS: NO PRESENTA

B) PAVIMENTOS Y BANQUETAS: NO PRESENTA.

C) DRENAJE: TUBOS DE CEMENTO Y REGISTROS CON TAPA DE CONCRETO.

D) ELECTRIFICACION: NO PRESENTA

E) JARDINERIA: NO PRESENTA.

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

INSTALACIONES ESPECIALES.	CLASIF	DESCRIPCION	CANT	UNIDAD	EDAD	V.U.T	VMR	Fco.	Fre
ELEMENTOS ACCESORIOS									
OBRAS COMPLEMENTARIAS									

108

VIII.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

- 1.- EL METODO DE VALUACION UTILIZADO EN LA ELABORACION DE ESTE AVALUO ES EL ENFOQUE DE COSTOS.**
- 2.- EL AVANCE DE OBRA Y CODICIONES DEL INMUEBLE Y SUS INSTALACIONES SE TOMÓ EN BASE A LA INSPECCIÓN VISUAL REALIZADA, A LOS PLANOS ARQUITECTONICOS, DE ESTRUCTURA E INSTALACIONES PRESENTADOS PREVIAMENTE Y A LA ENTREVISTA CON EL PROPIETARIO EL DIA DE LA INSPECCION.
- 3.- EL PRESENTE AVALUO SOLO ES VALIDO PARA LOS EFECTOS DEL CALCULO DEL ISR EL CUAL SERA DETERMINADO POR EL NOTARIO O POR EL CONTADOR CERTIFICADO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (SAT)
- 4.- AL MOMENTO DE LA VISITA SE REVISO Y CONSTATO EL AVANCE DE OBRA DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.
- 5.- EL PRESENTE AVALUO TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO DE ACUERDO A LOS TERMINOS DEL REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION MARCADO EN EL ARTICULO 3 ERO. EL CUAL A LA LETRA DICE "LOS AVALUOS QUE SE PRACTIQUEN PARA EFECTOS FISCALES TENDRAN VIGENCIA DE UN AÑO.

** NO ES LIMITATIVO NI INDICA QUE SEA EL UNICO METODO PARA ENCONTRAR EL VALOR EN ESTE TIPO DE AVALÚOS

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALUO INMOBILIARIO

IX.- ENFOQUE DE COSTOS

A) DE LAS CONSTRUCCIONES.

CIMENTACION. CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	C.R.N.	FACTORES			C.N.R.	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR PARCIAL \$
					V.M.R.	Fco	Fre			
A) ZAPATAS AISLADAS	15.43	ML	\$ 1,580.96	\$ 24,394.21	1.00	1.00	1.00	\$ 24,394.21	100.00%	\$ 24,394.21
B) CONTRATRABES	40.00	ML	\$ 563.00	\$ 22,520.00	1.00	1.00	1.00	\$ 22,520.00	100.00%	\$ 22,520.00
C) DADOS DE CIMENTACION 45 X 55 CM	9	PZA	\$ 2,333.00	\$ 20,997.00	1.00	1.00	1.00	\$ 20,997.00	100.00%	\$ 20,997.00
C) DADOS DE CIMENTACION 30 X 30 CM.	10	PZA	\$ 700.00	\$ 7,000.00	1.00	1.00	1.00	\$ 7,000.00	100.00%	\$ 7,000.00
SUBTOTAL										\$ 74,911.21

SUBESTRUCTURA CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	UNITARIO	C.R.N.	FACTORES			C.N.R.	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR PARCIAL \$
					V.M.R.	Fco	Fre			
A) FIRMES	2842.07	M2	\$ 341.00	\$ 969,145.87	1.00	1.00	1.00	\$ 969,145.87	100.00%	\$ 969,145.87
B) EXCAVACIONES	40.00	ML	\$ 563.00	\$ 22,520.00	1.00	1.00	1.00	\$ 22,520.00	100.00%	\$ 22,520.00
	0	PZA	\$ -	\$ -	1.00	1.00	1.00	\$ -	100.00%	\$ -
	0	PZA	\$ -	\$ -	1.00	1.00	1.00	\$ -	100.00%	\$ -
SUBTOTAL										\$ 991,665.87

SUPERESTRUCTURA CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	C.R.N.	FACTORES			C.N.R.	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR PARCIAL \$
					V.M.R.	Fco	Fre			
A) COLUMNAS DE CONCRETO 30 X 30 CM	133.5	ML	\$ 821.00	\$ 109,603.50	1.00	1.00	1.00	\$ 109,603.50	100.00%	\$ 109,603.50
B) LOSACERO	206	M2	\$ 577.00	\$ 118,862.00	1.00	1.00	1.00	\$ 118,862.00	100.00%	\$ 118,862.00
C) ESCALERA	4	MODULO	\$ 21,990.00	\$ 87,960.00	1.00	1.00	1.00	\$ 87,960.00	100.00%	\$ 87,960.00
D) CAPA DE COMP. DE CONCRETO PARA LOSA	206	M2	\$ 400.00	\$ 82,400.00	1.00	1.00	1.00	\$ 82,400.00	100.00%	\$ 82,400.00
E) CASTILLOS TIPO K-1	66	ML	\$ 718.00	\$ 47,388.00	1.00	1.00	1.00	\$ 47,388.00	100.00%	\$ 47,388.00
E) CASTILLOS TIPO K-2	138.7	ML	\$ 309.00	\$ 42,858.30	1.00	1.00	1.00	\$ 42,858.30	100.00%	\$ 42,858.30
F) MUROS DE TABIQUE	358.81	M2	\$ 388.00	\$ 139,218.28	1.00	1.00	1.00	\$ 139,218.28	100.00%	\$ 139,218.28
G) TRABES DE ACERO	219.8	ML	\$ 1,200.00	\$ 263,760.00	1.00	1.00	1.00	\$ 263,760.00	100.00%	\$ 263,760.00
H) DEMOLICIONES	97.00	M2	\$ 800.00	\$ 77,600.00	1.00	1.00	1.00	77600	100.00%	\$ 77,600.00
SUBTOTAL										\$ 969,650.08

CUBIERTA EXTERIOR. CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	UNITARIO	C.R.N.	FACTORES			C.N.R.	DE AVANCE	VALOR PARCIAL \$
					V.M.R.	Fco	Fre			
A) MUROS DE TABIQUE ROJO Y PANEL	144.2	M2	\$ 423.00	\$ 60,996.60	1.00	1.00	1.00	\$ 60,996.60	100%	\$ 60,996.60
B) MUROS DE PANEL	351.6	M2	\$ 900.00	\$ 316,440.00	1.00	1.00	1.00	\$ 316,440.00	100%	\$ 316,440.00
C) CANCELERIA DE ALUMINIO	1.00	LT	\$ 410,257.00	\$ 410,257.00	1.00	1.00	1.00	\$ 410,257.00	100%	\$ 410,257.00
D) AFLANADOS EXTERIORES	282.21	M2	\$ 295.00	\$ 83,251.95	1.00	1.00	1.00	\$ 83,251.95	100%	\$ 83,251.95
			\$ -	\$ -				\$ -		\$ -
			\$ -	\$ -				\$ -		\$ -
SUBTOTAL										\$ 870,945.55

TECHOS CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	C.R.N.	FACTORES			C.N.R.	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR PARCIAL \$
					V.M.R.	Fco	Fre			
A) IMPERM. A BASE DE ROLLOSA ASFALTICOS	252.44	M2	\$ 320.82	\$ 80,987.80	1.00	1.00	1.00	\$ 80,987.80	100%	\$ 80,987.80
B) DOMOS DE ESTRUCC. DE ALUM. Y POLICARB	26.80	M2	\$ 1,638.00	\$ 43,898.40	1.00	1.00	1.00	\$ 43,898.40	100%	\$ 43,898.40
SUBTOTAL										\$ 124,886.20



AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
 ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

CONSTRUCCION INTERIOR CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	C.R.N.	FACTORES			C.N.R.	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR PARCIAL \$
					V.M.R	Fco	Fre			
A) MARMOL CREMA MARFIL 60 X 60 CM.	870	M2	\$ 1,500.00	\$ 1,305,000.00	1.00	1.00	1.00	\$ 1,305,000.00	100%	\$ 1,305,000.00
NUCLEO DE ESCALERAS	59.00	M2	\$ 2,800.00	\$ 165,200.00	1.00	1.00	1.00	\$ 165,200.00	100%	\$ 165,200.00
B) APLANADOS DE YESO PARA RECIBIR PASTA	1357	M2	\$ 102.00	\$ 138,414.00	1.00	1.00	1.00	\$ 138,414.00	100%	\$ 138,414.00
C) PLAFONES DE YESO	698	M2	\$ 539.00	\$ 376,222.00	1.00	1.00	1.00	\$ 376,222.00	100%	\$ 376,222.00
SUBTOTAL										\$ 1,984,836.00

111

INSTALACION HIDROSANITARIA CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	C.R.N.	FACTORES			C.N.R.	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR PARCIAL \$
					V.M.R	Fco	Fre			
A) TRONCAL HIDROSANITARIO PARA UN BAÑO SIN MUEBLES NI GRIFERIA	6	LT	\$ 208,652.00	\$ 1,251,912.00	1.00	1.00	1.00	\$ 1,251,912.00	100%	\$ 1,251,912.00
SUBTOTAL										\$ 1,251,912.00

INSTALACION ELECTRICA CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	C.R.N.	FACTORES			C.N.R.	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR PARCIAL \$
					V.M.R	Fco	Fre			
A) TABLEROS E INTERRUPTORES	2	PZA	\$ 24,463.00	\$ 48,926.00	1.00	1.00	1.00	\$ 48,926.00	80%	\$ 39,140.80
B) SISTEMA VIDEOPOTERO	1	PZA	\$ 24,463.00	\$ 23,882.00	1.00	1.00	1.00	\$ 23,882.00	50%	\$ 11,941.00
C) SALIDA LAMPARA	177	PZA	\$ 900.77	\$ 159,436.29	1.00	1.00	1.00	\$ 159,436.29	100%	\$ 159,436.29
D) SALIDA CONTACTO	78	PZA	\$ 1,138.59	\$ 88,810.02	1.00	1.00	1.00	\$ 88,810.02	100%	\$ 88,810.02
E) SALIDA INTERRUPTOR	53	PZA	\$ 485.24	\$ 25,717.72	1.00	1.00	1.00	\$ 25,717.72	100%	\$ 25,717.72
SUBTOTAL										\$ 325,045.83

OBRA EXTERIOR. CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	C.R.N.	FACTORES			C.N.R.	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR PARCIAL \$
					V.M.R	Fco	Fre			
SUBTOTAL										



AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

B) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

INSTALACIONES ESPECIALES		CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	C.R.N.	FACTORES			C.N.R.	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR PARCIAL \$
CLAVE	CONCEPTO					v.m.r	Fco	Fre			
SUBTOTAL											

ELEMENTOS ACCESORIOS		CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	C.R.N.	FACTORES			C.N.R.	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR PARCIAL \$
CLAVE	CONCEPTO					v.m.r	Fco	Fre			
SUBTOTAL											

OBRAS COMPLEMENTARIAS		CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	C.R.N.	FACTORES			C.N.R.	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR PARCIAL \$
CLAVE	CONCEPTO					v.m.r	Fco	Fre			
OC08	TERRAZAS*	68	M2	\$ 365.00	\$ 24,820.00	1.00	1.00	1.00	\$ 24,820.00	100%	\$ 24,820.00
OC10	CISTERNA	40	M3	\$ 3,218.00	#####	1.00	1.00	1.00	\$ 128,720.00	100%	\$ 128,720.00
SUBTOTAL											\$ 153,540.00

* SOLO FIRME PARA RECIBIR ACABADO

VALOR FISICO TOTAL (A + B)

\$ 6,747,392.74

X RESUMEN

VALOR FISICO

\$ 6,747,392.74

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION.

SE DETERMINA QUE EL VALOR DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS E INSTACIONES ESPECIALES ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS ES EL VALOR DE LAS MEJORAS EXPRESADAS EN MONEDA NACIONAL

VALOR DE LAS MEJORAS.	\$ 6,747,392.74
-----------------------	-----------------

XI. CONCLUSION

DE ACUERDO CON EL ANALISIS REALIZADO, EL INMUEBLE TIENE UN VALOR EN SUS MEJORAS DE: \$ 6,747,392.74

CON LETRA

SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 74/100 M.N)

VALUADOR

ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
ESPECIALISTA EN VALUACION INMOBILIARIA CED. XXXXXX



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

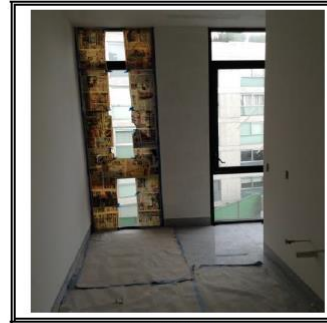
XII. REPORTE FOTOGRAFICO



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

XIII. CEDULA DE ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA



AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALUO INMOBILIARIO

ANEXOS

MATRIZ DE CARACTERISTICAS HABITACIONAL.

CLASE	MATRIZ DE CARACTERISTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO HABITACIONAL				T-1 CASA HABITACION							
	DESCRIPCION DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	TIPO DE ESTRUCTURA	MURIS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MURIS	PIEDIS	FACHADAS	VENTANERIA	RECIPIENTES EN BAÑOS Y COCINA	SERVICIOS
1	Cuarto para esposa e hijos, comedor, dormitorio con baño	De 1, hasta 15 m ²	Muros de carga para vivienda de construcción	Llave y/o modera, y/o habitación	Sin entrepisos	Llave	De 1, hasta 15 m ²	Prin. de carga y/o de recibo de recibo	Sin acabados	Módulo por lavas	Sin acabados	1/2, de baño, 1/2 de cocina, 1/2 de comedor, 1/2 de sala
2	Sala y comedor, cocina, recamaras (2), baño, estudio, taller de carpintería	Mayor de 15, hasta 30 m ²	Muros de carga para vivienda de construcción	Módulo por lavas y/o modera, y/o habitación	Como en los tipos 1 y 2, con entrepisos para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con cubiertas para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con servicios
3	Sala y comedor, cocina, recamaras (2), baño, estudio, taller de carpintería	Mayor de 30, hasta 45 m ²	Muros de carga para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con entrepisos para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con cubiertas para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con servicios
4	Sala y comedor, cocina, recamaras (2), baño, estudio, taller de carpintería	Mayor de 45, hasta 75 m ²	Muros de carga para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con entrepisos para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con cubiertas para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con servicios
5	Sala y comedor, cocina, recamaras (2), baño, estudio, taller de carpintería	Mayor de 75, hasta 105 m ²	Muros de carga para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con entrepisos para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con cubiertas para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con servicios
6	Sala y comedor, cocina, recamaras (2), baño, estudio, taller de carpintería	Mayor de 105, hasta 135 m ²	Muros de carga para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con entrepisos para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con cubiertas para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con servicios
7	Sala y comedor, cocina, recamaras (2), baño, estudio, taller de carpintería	Mayor de 135, hasta 165 m ²	Muros de carga para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con entrepisos para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con cubiertas para vivienda de construcción	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con muros de carga y/o de recibo de recibo	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con acabados	Como en los tipos 1 y 2, con servicios

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALUO INMOBILIARIO

ANEXOS

MATRIZ DE CARACTERISTICAS NO HABITACIONAL.

**MATRIZ DE CARACTERISTICAS
NO HABITACIONAL**
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:
NO HABITACIONAL
T-2 NO HABITACIONAL
(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y/O COMUNICACIONES)

MURDOS		ESTRUCTURA		MURDOS Y PLAFONES		PISOS		FACHADAS		RECORDAMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA		SERVICIOS BAÑILES DE BAÑO	
ALTURA DE ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MURDOS	ALTURA DE ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MURDOS Y PLAFONES	PISOS	FACHADAS	RECORDAMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	SERVICIOS BAÑILES DE BAÑO	MURDOS Y PLAFONES	SERVICIOS BAÑILES DE BAÑO
Muro de refuerzo vertical tipo de concreto armado y/o acero reforzado con malla de acero.	Lamina y/o madera.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m.	Muro de 2.00 m y hasta 2.50 m con o sin entripado de concreto y/o aligerado y/o de maderas.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m. y hasta 1.50 m.	Lamina y/o madera.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m.	Sin acabados.	Firme de obra o de productos de base de cerámica.	Sin acabados.	Sin remodelaciones.	N.C. de baño y/o leña sin conexión de agua corriente.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m.	Muebles tipo "T".
Muro de refuerzo vertical tipo de concreto armado y/o acero reforzado con malla de acero.	Lamina y/o madera.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m.	Muro de 2.00 m y hasta 2.50 m con o sin entripado de concreto y/o aligerado y/o de maderas.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m. y hasta 1.50 m.	Lamina y/o madera.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m.	Aluminio (Al) o aluminio (Al) con pintura.	Mosaico de pasta y/o mojado en pasta y/o cerámica hasta 21 x 21 cm.	Aluminio (Al) o aluminio (Al) con pintura.	Aluminio (Al) o aluminio (Al) con pintura.	Muebles tipo "T".	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m.	Muebles tipo "T".
Muro de refuerzo vertical tipo de concreto armado y/o acero reforzado con malla de acero.	Lamina y/o madera.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m.	Muro de 2.00 m y hasta 2.50 m con o sin entripado de concreto y/o aligerado y/o de maderas.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m. y hasta 1.50 m.	Lamina y/o madera.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m.	Aluminio (Al) o aluminio (Al) con pintura.	Mosaico de pasta y/o mojado en pasta y/o cerámica hasta 21 x 21 cm.	Aluminio (Al) o aluminio (Al) con pintura.	Aluminio (Al) o aluminio (Al) con pintura.	Muebles tipo "T".	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m.	Muebles tipo "T".
Muro de refuerzo vertical tipo de concreto armado y/o acero reforzado con malla de acero.	Lamina y/o madera.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m.	Muro de 2.00 m y hasta 2.50 m con o sin entripado de concreto y/o aligerado y/o de maderas.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m. y hasta 1.50 m.	Lamina y/o madera.	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m.	Aluminio (Al) o aluminio (Al) con pintura.	Mosaico de pasta y/o mojado en pasta y/o cerámica hasta 21 x 21 cm.	Aluminio (Al) o aluminio (Al) con pintura.	Aluminio (Al) o aluminio (Al) con pintura.	Muebles tipo "T".	Concreto en su sentido horizontal que abraza el muro de hasta 1.00 m.	Muebles tipo "T".

AVALUO DE MEJORAS, PROPUESTA DE FORMATO Y PROCEDIMIENTO



ARQ. ALEJANDRO CORONA GOMEZ
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CEDULA XXXXXX

FECHA:	04 DE SEPT 2017
FOLIO:	ACG-001
VIGENCIA:	04 DE SEPT 2018

AVALÚO INMOBILIARIO

ANEXOS

MATRIZ DE PUNTOS DE HABITACION Y NO HABITACIONAL.

MATRIZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USOS HABITACIONAL

CLASE	ESPACIOS		ESTRUCTURA		ACABADOS		SERVICIOS		Tabla de Puntos	
	Superficie Construcción	Tipo de Estructura	Muros	Cubiertas	Fachadas	Fachadas	Muebles	BAÑO	Superficie	Superficie
1	1	7	8	1	4	0	0	1	0	38
2	1	6	11	4	6	4	2	2	2	59
3	1	6	18	5	6	5	4	4	3	85
4	2	6	18	7	6	6	5	5	3	105
5	3	9	28	8	11	8	6	7	10	147
6	3	9	25	9	11	9	7	10	10	165
7	4	11	22	10	10	12	9	10	10	198
ANEXO 1.05	3	3	18	8	11	5	8	7	10	138
PUNTO										MUY BUENA

CONCLUSION: De acuerdo con los puntos obtenidos, a este tipo de construcción le corresponde la clasificación: **5**

ANEXO 1.4 MATRIZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USOS HABITACIONAL

CLASE	ESTRUCTURA		ACABADOS		SERVICIOS		Tabla de Puntos	
	Altura de Muros	Cubiertas	Muros	Fachadas	Muebles	BAÑO	Superficie	Superficie
7	15	6	8	0	0	2	0	49
8	20	9	11	5	1	2	0	75
10	24	11	12	8	2	5	0	90
11	22	10	14	9	3	11	0	101
12	23	14	15	13	5	14	0	140
13	29	15	26	37	6	19	0	207
15	37	19	27	45	9	20	0	268
ANEXO 1.05	23	9	11	7	3	14	0	100
PUNTO								BUENA

CONCLUSION: De acuerdo con los puntos obtenidos, a este tipo de construcción le corresponde la clasificación: **4**



VII. Conclusión.

El avalúo de mejoras tiene su origen en los años 60's y a la fecha no se conoce un formato de presentación ni una metodología sobre como presentarlo, bajo esta conceptualización y en función de ello, la presente investigación desarrollada se orientó a construir una propuesta de formato y procedimiento de avalúo de mejoras para este caso se resolvió a manera de enfoque de costos, sin embargo las posibilidades de análisis son variables, dependiendo de los factores económicos políticos y hasta sociales, dado que una mejora realizada en un inmueble implica una plusvalía en un futuro, la mejora va ligada a dicha plusvalía.

120

Partiendo del origen de este avalúo se analizó la fundamentación jurídica y Fiscal que rigen la práctica de dichos avalúos, para proponer un formato y procedimiento para elaborar avalúos de mejoras.

Propiamente para este caso en especial el avalúo de mejoras se realiza por medio del enfoque de costos encontrando el costo de Reposición Nuevo demeritando la construcción por edad y conservación que da como resultado el Costo Neto de Reposición, el cual se concluye como Valor de las mejoras, en el entendido que Costo, Precio y Valor son conceptos diferentes, pero semánticamente la ley nos solicita Avalúo de mejoras.

La presente investigación sobre temas legales y el análisis de las diferentes fuentes que sustentan la realización del avalúo de mejoras abre la posibilidad a colegas de obtener más conocimiento y destreza sobre este tema en específico, la propuesta realizada sobre el formato del avalúo está basada en los diferentes manuales de valuación tales como el Manual de Procedimientos y Lineamientos técnicos de Valuación Inmobiliaria CDMX, en las reglas de carácter general que establece la Metodología para la Valuación de Inmuebles de la SHF, así como la circular 1462 del 14 de Febrero del año 2000 emitida por la Comisión Bancaria y de Valores, dando como resultado una interesante propuesta de formato, herramienta para los valuadores cuando se enfrenten a este avalúo atípico, pero también da la pauta para que valuadores profesionales diseñen su propio formato de avalúo de mejoras basándose en la investigación jurídica y legal muy completa realizada.



El ejemplo que presento en esta tesis es el más representativo y sencillo para que se comprenda en su totalidad y mencionar que aun con los métodos y procedimientos de valuación, también existe la subjetividad y diferentes percepciones en este tipo de avalúos que conllevan a concluir con valores diferentes incluso en al analizar un mismo inmueble por diferentes valuadores ya que cada individuo tiene un punto de vista diferente de acuerdo a su percepción, conocimiento, cultura y experiencia siendo que la subjetividad no es más que la importancia que un individuo le otorga a las cosas.

Dejo abierta la posibilidad de retomar esta propuesta para continuar con investigaciones orientadas a procedimientos diferentes al Costo de Reposición Nuevo tomando como antecedente que el avalúo de mejoras representa cambios en el bien inmueble y, dichos cambios pueden ser desde la reconfiguración de espacios por medio de diseños vanguardistas y funcionales hasta la intervención en estructuras, instalaciones y acabados, teniendo como principio que todo cambio en ellos representa impactos derivados de nuevas necesidades y deseos, que son solucionados por nuevas y mejores obras que en su realización llevan ingredientes de trabajo en cualquiera de sus formas además del elementos como el capital y el proceso tecnológico y organizativo de acuerdo a la nueva funcionalidad propuesta en los elementos físicos tendientes a desarrollar esta mejoras umbrales que dan un valor agregado a la obra que valuamos así por ello cabe mencionar que las mejoras van ligadas a las plusvalía y para otros casos se deberá de tener en cuenta esta variable, así también en algunas casos estas mejoras contribuyen al demerito de los inmuebles, así bien partiendo de esta lógica de acción, podemos contar y analizar con elementos de cuantificación y cualificación de las diferentes mejoras realizadas en los bienes inmuebles y materializar a manera numérica las cifras que se convertirán en el Valor de las mejoras

Concluyendo que con esta propuesta el valuador puede sustentar perfectamente un avalúo de mejoras ante la autoridad competente que en este caso es la Secretaría de Administración tributaria (SAT) y a la vez esta propuesta de tesis es el precedente



para aplicar reglas y métodos para presentación de avalúos de mejoras y sean regulados por dicha autoridad en un futuro mediato.

Esta investigación es solo un aporte más, en este tipo de avalúos de mejoras y se invita a la comunidad académica a sumarnos a la investigación y nuevas propuestas de este tema en específico.



BIBLIOGRAFIA

- 1.- Ing. Leopoldo Varela A. (Abril de 2017) *Costos por Metro Cuadrado de construcción*. Volumen II. Ciudad de México. Editorial Varela Ingeniería de costos S.A de C.V.
- 2.- Carlos Augusto Acosta Eyzaguirre (2014) *Costos y presupuestos para edificación* Ciudad de México Editorial Macro.
- 3.- (2016) *Código Fiscal para el Distrito Federal*. Mexico D.F. Informática Mexicana.
- 4.- (2016) *Ley del Impuesto Sobre la Renta*.
- 5.- (2016) *Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la renta*.
- 6.- Carlos Corral y Beker (2010) *Lineamientos de Diseño Urbano*. México D.F. Editorial Trillas.
- 7.- Moto Efraín. (2013). *Elementos del Derecho*. México D.F. Editorial Porrúa.
- 8.- Sánchez Juárez Rafael (1986). *Historia Moderna de la Valuación en la república Mexicana*. México D.F. Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. (INDABIN).
- 9.- Legarda Ignacio (1992). *La Historia del Catastro en Sonora*.: Mexico Sonora. Tesis de Grado, USON
- 10.- Manual de Procedimientos y Lineamientos técnicos de Valuación Inmobiliaria cdmx, año 2013
- 11.- Reglas de carácter general que establece la Metodología para la Valuación de Inmuebles para Crédito Garantizado a la Vivienda de la SHF, 31 de Marzo de 2006.
- 12.- Circular 1462 del 14 de Febrero del año 2000 emitida por la Comisión Bancaria y de Valores. CNBV.

http://valor.com.mx/new/index.php?option=com_content&view=article&id=151&Itemid=151

http://www.sat.gob.mx/fichas_tematicas/declaracion_anual/documents/2007/pf/46casospracda2007.pdf