



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN ARQUITECTURA

CATASTRO EN MÉXICO; EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y METODOLOGÍA DEL
CÁLCULO DE BASE GRAVABLE PARA LA JUSTIFICACIÓN DE EXCENCIÓN DE
PAGO DE IMPUESTO PREDIAL PARA EL EDIFICIO "TORRE DE HUMANIDADES I"
DE LA FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS CAMPUS CIUDAD UNIVERSITARIA

TESINA

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE :

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA

ARQ. JORGE ABRAHAM RAMÍREZ HERNÁNDEZ



CIUDAD UNIVERSITARIA, CIUDAD DE MÉXICO 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.

TESINA DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

CATASTRO EN MÉXICO; EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y METODOLOGÍA DEL CÁLCULO DE BASE GRAVABLE PARA LA JUSTIFICACIÓN DE EXCENCIÓN DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL PARA EL EDIFICIO "TORRE DE HUMANIDADES I" DE LA FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS CAMPUS CIUDAD UNIVERSITARIA

CATASTRO EN MÉXICO; EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y METODOLOGÍA DEL CÁLCULO DE BASE GRAVABLE PARA LA JUSTIFICACIÓN DE EXCENCIÓN DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL PARA EL EDIFICIO "TORRE DE HUMANIDADES I" DE LA FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS CAMPUS CIUDAD UNIVERSITARIA





INDICE

CONTENIDO	PAGINA
I. INTRODUCCIÓN	1
II. OBJETIVOS GENERALES	3
II. OBJETIVOS PARTICULARES	3
IV. METODOLOGÍA	4
V. LIMITES DE LA INVESTIGACIÓN	4
V. a. LIMITE TEMPORAL	4
V. b. LIMITE GEOGRÁFICO	4
1. ANTECEDENTES DEL CATASTRO EN LA CIUDAD DE MÉXICO	5
1.a. Época Prehispánica	5
1.b. Época Colonial	9

INDICE



CONTENIDO	PAGINA
1. c. Epoca independentista	14
1. d. Época de la reforma	16
1. e. Periodo del segundo imperio Mexicano	19
1. f. Época del Porfiriato	23
1. g. Época de la Revolución Mexicana	27
1. h. La propiedad y el catastro en México en el siglo XX	31
1.i. El catastro en México, estructura y función	33
1.j. El catastro en la ciudad de México	36
1.k. Proyecto de modernización y actualización catastral (PROMOCA)	38



INDICE

CONTENIDO	PAGINA
1.l. impuesto predial	40
1.m. Exenciones y reducciones	41
2. RESUMEN CFCDMX 2018	43
ARTICULO 133 CFCDMX	63
3. RESUMEN MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA DE LA CDMX	83
4. PRESENTACIÓN DEL SITIO Y OBJETO DE ESTUDIO	96
5. PRESENTACIÓN DEL AVALÚO	111
6. CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL	122
7. AVALÚO	123



INDICE

CONTENIDO	PAGINA
8. CONCLUSIONES	150
9. BIBLIOGRAFÍA	154



I. INTRODUCCIÓN

Las ciudades; lugar y espacio en donde confluye un gran número de masas ciudadanas, bienes de consumo e intercambio así como punto de concentración de un gran número de empleos para personas provenientes de zonas céntricas, conurbadas y periféricas. Estas mismas se unifican, se fragmentan y se expanden exponencialmente provocando el desbordamiento de una ciudad dentro del espacio de una sociedad¹; indicativo de que esto no es sólo una característica urbana de países con modo de producción capitalista² con economías ricas, altos procesos y niveles de industrialización, sucede también en países subdesarrollados y con procesos de producción bajo, que reflejan en una escala menor esta situación.

En gran parte de las zonas metropolitanas de todo el mundo existen procesos paradójicos y diversos de formación, ordenamiento y estructura urbana que a lo largo de los tiempos se van modificando en base a sus factores políticos, económicos y sociales que afectan directamente la concepción del valor³.

A lo largo del tiempo el hombre ha tenido la necesidad de establecerse en lugares aptos para el desarrollo de sus actividades, primordialmente de resguardo y protección ante el medio ambiente en segundo plano de recreación y convivencia para lo cual se ha visto en la necesidad de construir edificaciones destinadas para la vivienda; paralelamente a estas referencias, se encuentran lugares en donde las personas desarrollan actividades como necesidades ampliadas, quiere decir lugares en donde pueden desarrollar sus capacidades intelectuales, culturales y de esparcimiento para lo cual se vio en la necesidad de construir edificaciones y caminos lo que coloquialmente se conoce como equipamiento e infraestructura urbano; así mismo se ha visto en la necesidad de edificar espacios en donde poder resguardar la producción de las actividades económicas como edificios de oficinas y lugares en donde se puedan desarrollar estas mismas, adaptándolas a su modo de vida y comodidad, transformando constantemente el entorno en el que nos encontramos.

En México, particularmente en la Ciudad de México⁴ los gobiernos a cargo han tenido la intención de crear planes de desarrollo urbano⁵ los cuales tienen como principal objetivo, establecer normas de ordenamiento y crecimiento de las ciudades determinando zonas y usos de suelo específicos para el desarrollo de inmuebles en base a las características físicas y de ubicación de los predios.

1. Karina Quintero Parada (2013). Aplicación del método histórico en la valuación: caso práctico Jardines del pedregal. Ciudad Universitaria UNAM.

2. Teodoro Oseas Martínez Paredes (1992). Manual de Investigación Urbana. México DF. Trillas

3. La relación montaría entre los derechos de propiedad y aquellos que compran, vende o usan dichos derechos. E valor expresa un concepto económico y, como tal, nunca es un hecho si no una opinión de la valoración, en un tiempo determinado.

4. Antes Distrito Federal.

5. Aquellos documentos encargados de la definición de los usos correspondientes a las actividades que se realizan en ese sitio



Así como los gobiernos se han dado a la tarea de establecer normas de ordenamiento urbano y planes de crecimiento de las ciudades determinando zonas específicas de desarrollo, también se han dado a la tarea de establecer leyes, normas, reglamentos y códigos que establezcan un ejercicio correcto para recaudar los impuestos que surgen a partir del uso y apropiación del suelo⁶, esto con la finalidad de controlar de una manera más precisa las recaudaciones.

Posteriormente se establecieron metodologías más precisas para poder llevar a cabo la recaudación del impuesto predial así como la creación de dependencias encargadas de realizar estas actividades y tener un control más amplio del mismo

Actualmente, se cuenta con dependencias como la tesorería del Distrito Federal (hoy ciudad de México) que tienen como objetivo general el optimizar la fiscalización del suelo, incrementando la recaudación del Impuesto Predial⁷ dentro de un marco de máxima equidad, obtener y utilizar la información gráfica y digital actualizada y completa de la Ciudad de México para apoyar las siguientes acciones: La administración del suelo, la planificación del uso del suelo y la coordinación de la inversión pública en el suelo.

Hoy en día contamos con diversos medios de obtención de información, que nos permite de una manera más precisa, ubicar, limitar y establecer parámetros y rangos de los cobros del valor del suelo desde el punto de vista catastral⁸, dichos medios son OVICA (Oficina Virtual de Catastro) y SICCA (Sistema Cartográfico Catastral), de los cuales se hablará más detalladamente en títulos posteriores de cuál es su objetivo y función.

Es por eso, que en este trabajo terminal se hablará del catastro haciendo una retrospectiva muy general a la historia del mismo en el ámbito mexicano (particularmente en la Ciudad de México) hasta llegar al punto en donde se llegó a utilizar como un instrumento de control y ordenamiento urbano, como una herramienta indispensable que sirve para poder calcular la base gravable de los inmuebles con el fin de regular las contribuciones de impuestos, haciendo énfasis en los edificios que están exentos del pago del mismo, tomando como ejemplo el edificio " torre de humanidades I" de la facultad de filosofía y letras en Ciudad Universitaria.

6. Cabe señalar que uso de suelo no se refiere a lo establecido por SEDUVI, si no al derecho de usufructo del mismo

7. Pago o contribución por los derechos de uso y disfrute del suelo en donde se encuentra una propiedad, pago hecho a la hacienda del gobierno

8. Como indica el Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, es un dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que sirve para apoyar al contribuyente para solicitar la modificación de datos catastrales y permite determinar el valor catastral de un bien inmueble con base en sus características físicas (uso, tipo, clase, edad, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios) aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones que la Asamblea Legislativa del D.F. emite en el Código Fiscal que aplique.



II. OBJETIVOS GENERALES

El objetivo general de este trabajo terminal es, en su parte medular, es el de comprender y entender como se han ido modificando y establecido a lo largo de la historia los modelos para poder detectar y establecer tarifas justas con base en manuales y códigos especializados para dicha tarea, así como con diversos métodos y medios para llevar a cabo esta tarea.

Partiendo de esta base se diseña un modelo para explicar de manera general la historia del catastro en México con la finalidad de establecer un preámbulo adecuado para entender los modelos que hoy e día se ejercen en la recaudación de impuestos que se dan en la actualidad.

Se define el objeto de estudio, que en este caso es el *"CÁLCULO DE BASE GRAVABLE JUSTIFICANDO LA EXENCIÓN DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL PARA EL EDIFICIO "TORRE DE HUMANIDADES I" DE LA FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS CAMPUS CIUDAD UNIVERSITARIA"*.

Se realizarán conclusiones y se revisará si se pudo lograr el anterior punto.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

El objetivo particular es realizar el *AVALÚO CATASTRAL* del edificio *"TORRE DE HUMANIDADES I"* de la facultad de Filosofía y letras de ciudad universitaria, se definirá el valor catastral por medio del modelo de avalúo establecido por el *"MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA"* de la tesorería del DF" y así, a través de esta cifra se establecerá el pago que se tendría que realizar por concepto de impuesto predial con base en el *Código Fiscal del Distrito Federal de 2017*.

Posterior mente se establecerá y se justificará la *EXENCIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL* en base **al Art. 133 el Código Fiscal de la Ciudad de México de 2017.**

Posteriormente se establecerán conclusiones y comentarios respecto al mismo.



IV. METODOLOGIA

Se entenderá a través de un análisis general la historia del catastro en el Valle de México, como elemento fundamental de los aspectos culturales y urbanos de cada época hasta llegar al procedimiento práctico actual derivado de la legislación de la ciudad de México establecida en el Código Fiscal de la Ciudad de México con la finalidad de calcular el pago de impuesto predial, el cual es primordial en el ejercicio fiscal de los inmuebles objetos de este impuesto, así como de los que están exentos del mismo, por lo cual el Código Fiscal de la Ciudad de México es la base para obtener el valor catastral del inmueble objeto de estudio de este trabajo terminal (Torre de Humanidades I de la Facultad de Filosofía y Letras Ciudad Universitaria), este proceso se llevará a cabo por medio del análisis de áreas de casa uno de los niveles y espacios constructivos que componen el edificio clasificando las construcciones y asignándoles un valor en base a lo establecido en el Código Fiscal de la Ciudad de México. Así mismo el terreno de estudio se determinará en base al área de desplante del mismo cuya superficie se establece en el avalúo asignándole una parte proporcional del área de estacionamientos y jardín trasero que compone el conjunto, los valores de tierra están en base a lo indicado en el Código con base a la clave catastral general de Ciudad Universitaria. El formato de avalúo está en base a lo indicado en el Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria en el cual se desarrolla por completo el avalúo catastral el cual será el medio para obtener el valor catastral base para el cobro de impuesto predial.

V. LIMITES DE LA INVESTIGACIÓN

V.a. LIMITE TEMPORAL

El presente estudio, está diseñado para cualquier ejercicio fiscal del año 2018, con base en las especificaciones establecidas en el Código Fiscal de la Ciudad de México del 2018, del cual se ajustará si llegan a existir cambios extraordinarios en el mismo.

V. b. LIMITE GEOGRÁFICO

El presente objeto de estudio se encuentra ubicado en la parte sur poniente de ciudad universitaria, el cual es parte de la Facultad de Filosofía y Letras (en el croquis de localización de avalúo se encuentra la ubicación del mismo).

1. ANTECEDENTES DEL CATASTRO EN LA CIUDAD DE MÉXICO

1.a. ÉPOCA PREHISPANICA



Tal y como se ha demostrado en algunos estudios sobre México prehispánico (principalmente en el valle central), existe una estrecha relación entre la formación del estado mexica y el desarrollo de la ciudad México-Tenochtitlán, puesto que el estado mexica fue heredero de varias experiencias de formaciones urbanas surgidas anteriormente en Mesoamérica⁹.

A su llegada a la cuenca del Lago de Texcoco, los mexicas tuvieron diversas experiencias y contactos continuos con sociedades que habían desarrollado un sistema político de ciudad-estado, como Azcapotzalco y Culhuacán; dichas experiencias fueron aprovechadas al máximo como se apreciara con la fundación y desarrollo de su capital México-Tenochtitlán.

Desde la fundación de Tenochtitlán (1325-1350 d.C.)¹⁰ (Figura 1) este estado que iniciaba su ciclo vital, adoptó desde el principio una forma preestablecida y planificada de desarrollo urbano-arquitectónico definido por sus caudillos-sacerdotes, ya que Tenochtitlán vino a ser el objeto material por medio del que se exteriorizó y tomó cuerpo el orden político que, desde el momento de su fijación, prevaleció en la organización social de los Mexicas.

Rápidamente la ciudad de Tenochtitlán se convirtió en la capital más poderosa de Mesoamérica, esto con tan solo siglo y medio de formación, durante este tiempo se desarrollaron diversos fenómenos en el proceso de formación de la ciudad, particularmente en el cual las viviendas campesinas fueron desplazadas a las periferias de la ciudad, siendo reemplazadas por palacios, templos y plazas ceremoniales¹¹.

Uno de los fenómenos más interesantes en la formación de la ciudad, fue aquel que tuvo la capacidad de controlar la mezcla entre el agua salada de los lagos de Texcoco, Zumpango y Xaltocan y el agua dulce de los lagos de Xochimilco y Chalco (Figura 2) sí, en efecto los diques tuvieron la función primordialmente de seccionar el lago de Texcoco para poder, en primera instancia controlar los niveles de agua, y en segundo lugar dividir las aguas dulces de las saladas, esto dio lugar a que el islote primitivo fuera ampliando su extensión dando lugar a la creación de islas artificiales llamadas chinampas, las cuales fueron utilizadas para la construcción de zonas habitacionales desplazadas del centro de la ciudad, y posteriormente como zonas de cultivo que se dio gracias a la separación de las aguas saladas y dulces (Figura 3).

9. Alejandro Tonatiuh Romero Contreras. (noviembre 1997). origen y desarrollo de un Calpulli noble de la antigua ciudad de Tenochtitlan. ciencias humanas 4 287-295

10. José Alejandro Villalobos Pérez (1982). tesina de arquitectura mexicana. facultad de arquitectura, ciudad universitaria. UNAM

11. Las teorías de ubicación tienen su origen en los trabajos que realizó en Alemania en 1826 Von Thiunen, quien construyó un modelo basado en los precios de la tierra, la calidad de la misma y los conceptos de movilidad. la idea central es que la renta (en este caso las aportaciones) varía con respecto al centro de población en un espacio isotópico aislado



FIGURA 1. FUNDACIÓN DE TENOCHTITLÁN, RECREACIÓN DE SU LOCALIZACIÓN SEGÚN LA COSMOGONÍA MEXICA



FIGURA 2. LAGO DE TEXCOCO Y DIVISIÒN DE LAGOS RESPECTO A LOS DIQUES. IMAGEN PARA FINALES DE 1400 D.C



FIGURA 3. RECREACIÒN DE LOS CODICES MEXICAS CON BASE EN LAS 4 CALZADAS PRINCIPALES

9. Alejandro Tonatiuh Romero Contreras. (noviembre 1997). origen y desarrollo de un Calpulli noble de la antigua ciudad de Tenochtitlan. ciencias humanas 4 287-295

10. José Alejandro Villalobos Pérez (1982). tesina de arquitectura mexicana. facultad de arquitectura, ciudad universitaria. UNAM

11. Las teorías de ubicación tienen su origen en los trabajos que realizó en Alemania en 1826 Von Thiunen, quien construyó un modelo basado en los precios de la tierra, la calidad de la misma y los conceptos de movilidad. la idea central es que la renta (en este caso las aportaciones) varía con respecto al centro de población en un espacio isotópico aislado



Es por este motivo que los mexicas se esforzaron en construir primero las chinampas (Figura 4) al sur de la isla, teniendo así un pronunciado crecimiento hacia este rumbo: ellos sabían que en la medida que se acercaran al lago de Xochimilco, el agua se tornaría más dulce y por lo tanto las aguas serían más amables para ser utilizadas para el riego en pro de la siembra (Figura 5).

La fundación de Tenochtitlán se completó cuando se realizó la división formal geopolítica en parcialidades, cuando se repartió la tierra por linajes y clanes. La distribución de la población mexica desde las primeras épocas, no fue anárquica ni desorganizada, fue planificada y dirigida por la incipiente organización estatal representada por sus dirigentes sacerdotes. En el marco histórico del reinado de Acamapicchtli¹², después de haber reparado el templo a su dios Huitzilopochtli, habló este dios a sus sacerdotes en sueños y mandó:

...“ Di a la congregación mexicana que se dividan los señores cada uno con sus parientes, amigos y allegados en cuatro barrios principales tomando en medio la casa que para mí descanso habéis edificado”...

Es decir, se reunieron por grupos de parentesco o del mismo origen étnico, lo cual dio origen a los cuatro barrios principales o parcialidades: Zaquiapan, al lado sureste de la isla, Atzacolco, al noreste; Cuepopan, al noroeste y Moyotlán al suroeste. Después de divididos los mexicas en estos cuatro barrios, mandóles su dios que se repartieran entre sí los dioses que él les señalare, cada barrio se subdividió en barrios pequeños conforme al número de ídolos que adoraban a los cuales llamaban “**Capultetes**”¹³, los cuales generaron unidades domésticas que se agruparon alrededor de un solar o patio en donde se localizaba un pequeño adoratorio que daba en un extremo a una salida peatonal y la otra tenía acceso a un canal navegable, lo cual se denominó Calpulli (Figura 6) núcleo primogénito de la organización urbana y social del México Prehispánico.

Diversos autores hablan de la diversidad organizacional del Pueblo mexica, de cuáles fueron sus principales contribuciones a los modelos de generación Urbano-Arquitectónico y de cómo lograron esa gran comunión con el medio que les rodeaba, que en sí fue ejemplar en cuanto al respeto al medio ambiente, sin embargo no existe algún dato relevante y formal de contribución al pago del uso o aprovechamiento del suelo, por así decirlo, sólo existen códigos ictográficos, que especificaban los procedimientos legales relacionados con la administración y uso de la tierra, lo cual provocó que se confundiera la propiedad comunal de los pueblos con los bienes de comunidades religiosas, lo cual ocasionó que muchas comunidades indígenas sufrieran el despojo de sus tierras.

12. Acamapicchtli primer tlatoani del imperio mexica y guerrero prestigiado y de alta posición social en Tenochtitlan, organizó una de las primeros asentamientos en la cuenca del Valle de México con base en códigos recabados de la época

13. Quiere decir barrio e los dioses



FIGURA 4. RECREACIÓN GRÁFICA DE UNA CHINAMPA TRADICIONAL



FIGURA 5 VISTA ÀEREA DEL SUR DEL VALLE DE MÈXICO, AL SUR EL CHINAMPERIO PRINCIPAL



FIGURA 6. CALPULLIS, CENTROS DE ENSEÑANZA MEXICA, UNA DE LA PRIMERAS FORMAS DE ORGANIZACIÓN SOCIAL

9. Alejandro Tonatiuh Romero Contreras. (noviembre 1997). origen y desarrollo de un Calpulli noble de la antigua ciudad de Tenochtitlan. ciencias humanas 4 287-295

10. José Alejandro Villalobos Pérez (1982). tesina de arquitectura mexicana. facultad de arquitectura, ciudad universitaria. UNAM

11. Las teorías de ubicación tienen su origen en los trabajos que realizó en Alemania en 1826 Von Thiunen, quien construyó un modelo basado en los precios de la tierra, la calidad de la misma y los conceptos de movilidad. la idea central es que la renta (en este caso las aportaciones) varía con respecto al centro de población en un espacio isotópico aislado

1.b. ÉPOCA COLONIAL



Como en toda conquista realizada por la corona española, ya haya sido a lo extenso del continente americano, europeo africano y/o asiático, se caracterizó por tener la constante de arrasar con las raíces culturales, abatir a los que se oponían a su régimen y borrar casi por completo los elementos arquitectónicos y culturales del lugar e imponer su ley y en este caso el imperio mexicano no fue la excepción.

Bien es conocida la historia del encuentro entre Hernán Cortés y Moctezuma; la batalla en la que los guerreros mexicanos vencieron al ejército Español momento conocido como la noche triste; la alianza entre los Tlaxcaltecas con los Españoles y su traición al Imperio Mexicano, que a pesar de estar bajo su régimen contenían las mismas raíces culturales de su tierra, ofrecieron ayuda a los Europeos para poder conquistar el territorio, lo cual fue punto de partida para iniciar con una devastación casi total de la formación Urbano-Arquitectónica de Tenochtitlán, derrumbar templos, quemar viviendas, destruir los diques que controlaban los niveles y mezclas de agua y sobreponer en ella los basamentos de lo que sería más adelante la Nueva España(Figura 7).

Durante el periodo de colonización establecido por los españoles, tuvo lugar un evento importante el cual sería medula indispensable para el establecimiento e implantación de la nueva cultura europea, la evangelización. Dicho proceso de imposición religiosa dio lugar a la construcción de templos cristianos sobre los restos de antiguos templos mexicanos, las iglesias y sus grandes atrios que servían como lugar para reunir a la gran cantidad de personas que, en contra de su voluntad eran literalmente transportados de una forma de pensar a otra, lo cual cambió su concepción del mundo y por ende la forma de hacer arquitectura en el mismo territorio.

Detrás de todo este proceso de re-colonización¹⁴ de las tierras del Valle de México por parte de la corona española, se encuentra el derecho de posesión y conquista de las tierras antes mencionadas con base en el decreto papal denominado como "Bulas" más conocidas como "Bulas Alejandrinas"¹⁵, las cuales fueron el resultado de la riña por la lucha de la posesión legal de las tierras recién descubiertas al poniente del Océano pacífico entre la corona Portuguesa representada por el rey Alfonso V y la corona Española representada por Isabel I de Castilla y León y Fernando II de Aragón.

14. Re-colonización parte desde el concepto de que los primeros grupos que colonizaron el valle de México fueron los mexicanos

15. Documentos de política exterior emitidos por el Vaticano y principalmente por el papa durante el siglo XV estableciendo límites de los descubrimientos de la corona española y portuguesa



FIGURA 7. ENCUENTRO ENTRE DOS CULTURAS, EL CONQUISTADOR Y EL SOMETIDO (DER. IZQ)



FIGURA 8. EVANGELIZACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE LA NUEVA CULTURA E IDEOLOGÍA EUROPEA.



FIGURA 9. DIVISIÓN DE LOS TERRITORIOS CONQUISTADOS DE LA CORONA ESPAÑOLA Y PORTUGUEZA

9. Alejandro Tonatiuh Romero Contreras. (noviembre 1997). origen y desarrollo de un Calpulli noble de la antigua ciudad de Tenochtitlan. ciencias humanas 4 287-295
10. José Alejandro Villalobos Pérez (1982). tesina de arquitectura mexicana. facultad de arquitectura, ciudad universitaria. UNAM
11. Las teorías de ubicación tienen su origen en los trabajos que realizó en Alemania en 1826 Von Thiunen, quien construyo un modelo basado en los precios de la tierra, la calidad de la misma y los conceptos de movilidad. la idea central es que la renta (en este caso las aportaciones) varia con respecto al centro de población en un espacio isotópico aislado



De esta forma, la corona española tomó posesión de lo que era “Legalmente” suyo con base en estos documentos expedidos por el Vaticano en el periodo de los años de “1493 a 1494” en donde se consumaron estos decretos con base al “Tratado de Tordesillas” en donde se define específicamente las áreas geográficas que le corresponden a la corona Portuguesa y a la corona española, dando así lugar al origen legal de la Propiedad.

Así en Nueva España el origen de la propiedad estuvo determinada por el soberano español quien concedía los derechos sobre la tierra entre los particulares, mediante un título llamado Merced el cual servía para premiar algún vasallo sobresaliente o para pagar algún compromiso, por lo que las Mercedes de tierra eran el medio para obtener la propiedad Rural.

De tal manera, la Nueva España fue tomando forma con base en una nueva traza que se estableció por diversos personajes de los cuales el pionero fue Alonso García Bravo quien tomó medidas para definir el nuevo orden de la ciudad quien tomó como base las grandes calzadas que comunicaban la antigua ciudad de Tenochtitlán con otros Pueblos y puntos de salida de la misma, de tal modo que como lo ordenó Hernán Cortés se construyeran viviendas y el templo cristiano sobre las ruinas del centro ceremonial, para ocultar a los ojos de los conquistados el recuerdo de sus antiguos dioses y en segundo lugar ocupar para su propio uso y del cabildo que llevará a cabo la organización de la ciudad, las casas de los antiguos gobernantes.

El Consejo Real y Supremo de Indias, que fue establecido en 1524 la presidencia de Fray García de Loaisa e integrado por diversos personajes, tendría hasta 1810 la función de establecer las regulaciones fiscales y de contribución tributaria con base en el uso del suelo y la cual estaría vigilada por la Audiencia Real de México.

A partir de este momento, se establecieron dos tipos de propiedad que en el ámbito legal se distinguieron durante la Colonia fueron la propiedad privada, conformada por enormes extensiones de tierra denominadas haciendas, cuya posesión pertenecía a particulares y al clero, y la comunal, perteneciente a la población indígena, comprendida por pequeñas extensiones de tierra en regiones agrestes donde, además, se refugiaron los grupos de indígenas que no fueron sometidos por los españoles. Las haciendas surgieron cuando cambió el régimen de trabajo al decaer las encomiendas y los servicios personales; este tipo de propiedad caracterizó la vida económica de la Nueva España.



Paralelamente a estos sucesos, el desmesurado crecimiento de la gran propiedad en manos de particulares, y en especial del clero, ocasionó una monopolización de la tierra en perjuicio de las propiedades individuales y comunidades agrarias, motivo por el cual el rey Carlos V, en 1535, prohibió la posesión de tierras al clero mediante una Cédula Real, que dictó las siguientes disposiciones: "No se puede vender a iglesia, ni a monasterio, ni a otras personas eclesiásticas so pena de que las hayan podido y puedan repartirlas a otros..."; no obstante, la Iglesia continuó en posesión de enormes extensiones de tierra, lo cual ocasionó la amortización de los impuestos en detrimento de los bienes de la Corona.

Con respecto a la organización de los asentamientos humanos, desde mediados del siglo XVI se perfeccionó la programación de los pueblos indígenas en unidades poblacionales de 300 a 400 vecinos y un espacio de 500 varas (410 m aproximadamente) de tierras para vivir y sembrar, que tiempo después, por disposición de la Ordenanza de 1567 (dictada por el virrey don Gastón Peralta, marqués de Falcés), se denominarían fundo legal.

Al iniciar el siglo XVII, la tenencia de la tierra era irregular y compleja, por lo que las autoridades competentes de la época implantaron una técnica jurídica llamada composición, que acreditaba la propiedad de tierras baldías o realengas adquiridas de manera ilegítima, dando sustento jurídico a las mismas mediante un determinado pago a la Corona. Esta técnica permaneció hasta mediados del siguiente siglo, cuando se dictó en España la Instrucción de los señores fiscales, aprobada en la Nueva España por la Audiencia de México en 1784, cuyo objetivo fue registrar los instrumentos de censos y tributos, rentas de bienes raíces y todos aquellos que contenían hipoteca especial o gravamen de dichos bienes.

El rey Carlos VI, a fines del siglo XVIII, por Cédula Real ordenó se recogieran los capitales de juzgados, capellanías y obras pías (bienes raíces colectivos o gentilicios pertenecientes al clero) para ser enviados a España; asimismo, se dictaron decretos que suprimieron el pago de tributos de los indígenas y ordenaban el reparto de tierras con dotación de aguas en beneficio de los indígenas y castas de la Nueva España; estas disposiciones culminaron con la promulgación de la Constitución de Cádiz del 30 de septiembre de 1812.

No obstante a sus ideas liberales, esta constitución no fue aprobada en la Nueva España, iniciando así una serie de cambios al interior del gobierno, entre los que se pueden mencionar la transformación de la Audiencia en un organismo judicial, al suprimirse sus funciones administrativas, así como la creación de diputaciones provinciales selectivas.



A pesar de que las anteriores reformas estaban encaminadas al fortalecimiento del Estado español frente al poder eclesiástico, la injusta distribución de la tierra y los altos índices de concentración de la propiedad rural en manos de peninsulares y criollos ocasionaron un descontento general, circunstancia que influyó en la lucha de independencia y tuvo como consecuencia un estancamiento de las legislaciones en materia de tenencia de la tierra.

1. c. EPOCA INDEPENDENTISTA



La solicitud de Napoleón Bonaparte a la corona Española para poder cruzar su territorio e invadir Portugal, sólo fue una táctica del Emperador Lusitano para poder declarar Conquistada España; la abdicación de Carlos IV a su hijo Fernando VII; la promulgación de la Constitución de Cádiz en España y todos los acontecimientos europeos que se presentaron en las primeras décadas del siglo XIX, impactaron directamente en el desarrollo de la política en la Nueva España ya que fue una oportunidad de que los criollos, protegidos por el virrey Iturrriaga tomaran las riendas del desarrollo de la nación y empezara la insurrección que ya es conocida como el movimiento de Independencia.

En la Nueva España despertó el deseo de gobernarse por sí mismos y el odio a la dominación impulsó a la sociedad a proclamarse como nación independiente, conquistando en fuerza de combates y de sangre su autonomía. La tendencia natural de los hombres a la libertad, la predisposición orgánica de los individuos, el ejemplo de otras naciones y el influjo del espíritu altamente progresista del siglo XIX inspiró y alentó a la nación mexicana, después de haber conquistado su independencia, a convertirse en pueblos estableciendo la democracia y consignando los derechos del hombre como la base de sus instituciones políticas (Figura 10).

Así, durante la primera mitad del siglo XIX e iniciado el periodo independiente en 1821, se generaron disposiciones que marcaron los antecedentes legales del catastro en México, es decir, se dictó la protección de los grandes latifundios civiles y eclesiásticos y la promulgación de una Ley de Colonización, que favorecía la política colonizadora y al expansionismo norteamericano (Figura 11).

Apenas consumada la independencia, se evaluó la necesidad inaplazable y urgente de fomentar el desarrollo demográfico del país y de poblar vastas regiones del territorio, casi deshabitadas. Para tal fin, en 1823, la Junta Constituyente expidió un decreto, creando la provincia del Istmo, referente al reparto de tierras baldías entre los individuos interesados en colonizar el territorio nacional; estas tierras baldías se dividían en tres partes: la primera se repartiría entre los militares e individuos que hubiesen prestado servicios a la nación, así como entre pensionistas y cesantes; la segunda, entre capitalistas nacionales y extranjeros que se establecieran en el país conforme a las leyes generales de colonización, y la tercera parte sería distribuida entre los habitantes carentes de propiedad.



Las leyes que posteriormente se dictaron en materia de baldíos y colonización, en términos generales, se inspiraron en tres principios: como reparto de tierras baldías a los militares en premio a sus servicios, como concesiones a los colonos extranjeros y como adjudicación de terrenos a los habitantes de los pueblos; para tal efecto se promulgó la Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos, que promovió el poblamiento de éstos a niveles nacional y estatal, además de fomentar su aprovechamiento.

Después, se dictaron disposiciones legales con fines fiscales, como el decreto federal de 1836, en el cual se indicaba la regulación de una contribución anual de dos pesos al millar para todas las fincas urbanas. En 1838, se estableció, igualmente, una contribución sobre fincas rústicas y, en este mismo año, se adoptó una definición de las mismas; años más tarde, en 1843, se reglamentaron a nivel federal los avalúos sobre fincas urbanas y rústicas del territorio nacional (Figura 12).



FIGURA 10. INDEPENDENCIA DE LA NUEVA ESPAÑA.



FIGURA 11. MAPA GENERAL DEL ORIGINAL TERRITORIO DE MÉXICO, .



FIGURA 12. REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD POSTERIOS A LA INDEPENDENCIA



1. d. ÉPOCA DE LA REFORMA

Para 1846, la inminente intervención norteamericana tras la reciente Independencia de la nación Mexicana, fue un parte aguas en la distribución territorial de la nación; los territorios despoblados del Norte de México y la imparable expansión Norteamericana hacia las costas del pacífico combinado con una insipiente política interna y externa fueron punto clave para que la nación Estadounidense tomara posesión de esas tierras por medio de intervenciones Bélicas en el centro de México y por medio del tratado Guadalupe-Hidalgo México entregaría las tierras de Nuevo México y la alta California, así como la independencia de Texas y la entrega de la mesilla a Estados Unidos terminó por configurar como hasta hoy conocemos en territorio nacional (Figura 13).

Durante este periodo y para poder reestablecer un poco la economía del país, entre 1850 y 1851 se estableció un tipo de contribución para fincas rústicas, urbanas y demás capitales sin que existiera un ordenamiento físico de la propiedad, esto con la finalidad de poder recuperar un poco la economía local tras el derroche realizado por sólo algunos grupos.

Tras el despojo de casi más de la mitad del territorio nacional a manos de los norteamericanos, el gobierno de Antonio López de Santa Anna fue atacado por Juan Álvarez y en 1854 se proclamó el plan de Ayutla, el cual tenía por objetivo derrocar la dictadura de Santa Anna que fue desterrado en 1855 y Juan Álvarez tomó el mando del país y fue nombrado presidente de la República quien convocó a un congreso Constituyente hasta que finalmente el 5 de Febrero de 1857 se promulgó la primera constitución nacionalista del país, la cual declaraba la libertad de enseñanza, de imprenta, de industria, de comercio, de trabajo y de asociación, organizó al país como una república federal e integró las garantías individuales para proteger los derechos de las personas.

Por otro lado, durante la presidencia de Ignacio Comonfort, se dictaron leyes reformistas encaminadas a frenar el latifundismo perteneciente al clero y, en 1856, Miguel Lerdo de Tejada, en su calidad de ministro de Hacienda, promulgó la Ley de Desamortización de Bienes Eclesiásticos, que tuvo como propósito poner en circulación comercial los bienes inmuebles tanto de las corporaciones eclesíásticas como de las civiles, ayuntamientos y pueblos de indígenas.

El presidente Comonfort temía que las ideas liberales de la Constitución provocaran un conflicto social y decidió no aplicarla. Los conservadores, dirigidos por Félix María Zuloaga se rebelaron contra la Constitución. Comonfort intentó negociar con los sublevados pero fracasó, dejó la presidencia y finalmente abandonó el país.



De acuerdo con la Constitución, al faltar el Presidente de la República, el presidente de la Suprema Corte de Justicia asumiría la presidencia del país, que en ese momento era Benito Juárez, el cual asumió la presidencia. Pero, los conservadores no acataron el mandato constitucional y por su cuenta nombraron como presidente a Zuloaga y se apoderaron de la capital. Esto provocó que hubiera dos presidentes, y que estallara la Guerra de Tres Años (1858-1861), o Guerra de Reforma, entre liberales y conservadores.

Al principio las victorias fueron de los conservadores. Juárez tuvo que trasladar su gobierno a Guanajuato y a Guadalajara. En esta ciudad estuvo a punto de morir. Juárez salió del país por Manzanillo, pasó por Panamá para ir a La Habana y Nueva Orleans, regresó por Veracruz y allí instaló su gobierno y promulgó las Leyes de Reforma. Su propósito esencial fue separar la Iglesia y el Estado. En adelante, la Iglesia no debería tomar parte en los asuntos del Estado. A esto se le llamó el Movimiento de Reforma (figura 14).

A pesar de que se habían dictado disposiciones referentes al catastro rústico, al aplicarse la Ley de Desamortización de Bienes se confundió la propiedad comunal de los pueblos con los bienes de comunidades religiosas, lo cual ocasionó que muchas comunidades indígenas sufrieran el despojo de sus tierras; dicha problemática disminuyó en 1859, cuando Benito Juárez, en calidad de presidente de la Suprema Corte y vicepresidente de la República, decretó la Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, cuyo propósito fue confiscar los bienes del clero, la separación de la Iglesia y el Estado, y el establecimiento de las bases para la ocupación de dichos bienes y la forma de realizar su venta

Con la puesta en marcha de los ideales liberales reformistas bajo el gobierno juarista, se llevó a cabo una redistribución de la tierra; esta nueva asignación de terrenos propició que en 1863 se expidiera una ley que implantaba el sistema métrico decimal para las medidas de tierras y aguas, fueran para riego o de potencial (uso idóneo de la tierra), la cual establecía que serían estimadas por los ingenieros y agrimensores, teniendo para su aplicación un plazo no mayor a 10 años y reduciendo las unidades de mensura que hasta ese momento se habían usado. Asimismo, estipulaba que las medidas longitudinales, itinerarias y de superficie serían, en adelante, las fijadas por las tablas sancionadas por el Ministerio de Justicia, Fomento e Instrucción, publicadas el 10 de noviembre de 1862, relativas al sistema métrico decimal establecido por la Ley de 15 de marzo de 1857 (Figura 15).



FIGURA 13. EXPANSIONISMO NORTE AMERICANO E INDEPENDENCIA DE TEXAS

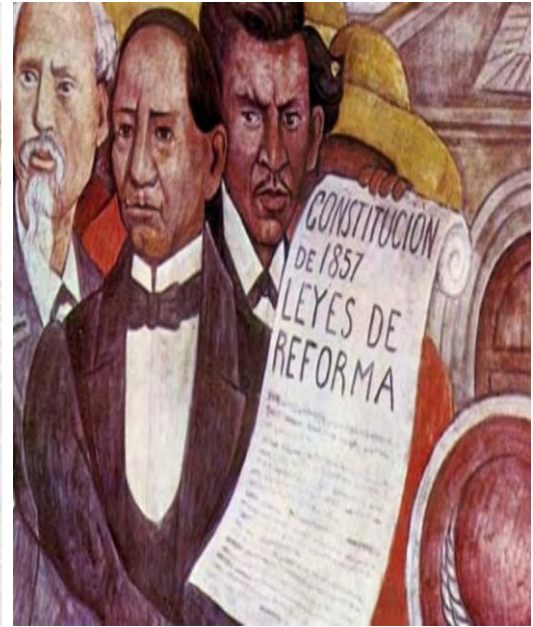


FIGURA 14. CONSTITUCIÓN DE 1857 Y PROMULGACIÓN DE LAS LEYES DE REFORMA.

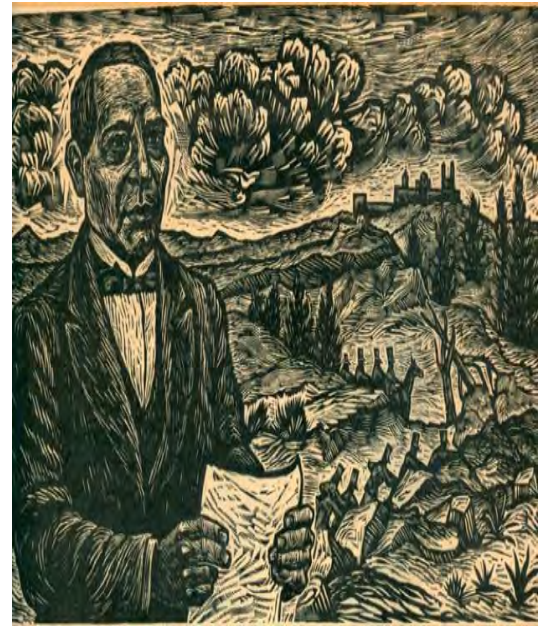


FIGURA 15. REPARTICIÓN DE TIERRAS RESPECTO A LO QUE INDICAN LAS LEYES DE REFORMA.

- 9. Alejandro Tonatiuh Romero Contreras. (noviembre 1997). origen y desarrollo de un Calpulli noble de la antigua ciudad de Tenochtitlan. ciencias humanas 4 287-295
- 10. José Alejandro Villalobos Pérez (1982). tesina de arquitectura mexicana. facultad de arquitectura, ciudad universitaria. UNAM
- 11. Las teorías de ubicación tienen su origen en los trabajos que realizó en Alemania en 1826 Von Thiunen, quien construyo un modelo basado en los precios de la tierra, la calidad de la misma y los conceptos de movilidad. la idea central es que la renta (en este caso las aportaciones) varia con respecto al centro de población en un espacio isotópico aislado

1.e. PERIODO DEL SEGUNDO IMPERIO MEXICANO



La guerra de independencia, la guerra contra el vecino del norte, los excesos de la dictadura de Santa Anna y la inevitable guerra de reforma, dejaron varias consecuencias al país, entre ellas la deuda externa la cual para 1857 ascendía a más de 80 millones de pesos¹⁶, por lo que El gobierno Juarista decidió suspender por dos años el pago de la deuda externa, para lo cual finales del año de 1861 los gobiernos de Francia, Reino Unido y España acordaron enviar tropas a México con el pretexto de conseguir que pagara su deuda y aniquilar el gobierno de Juárez. Esto último fue muy fácil ya que el presidente no contó con el apoyo de Estados Unidos, porque ese país se encontraba en plena guerra civil (Figura 16).

Las tropas británicas y españolas regresaron enseguida a sus bases, pero las francesas se quedaron para presionar a los mexicanos. Así, pues, las escuadras de Inglaterra, Francia y España desembarcaron en las costas de Veracruz con el objetivo de apropiarse del dinero recabado en la aduana que ahí se encontraba, a manera de cobro por concepto de la deuda mexicana con ese país, hecho que creó un gran temor en la población y obligar a México a saldar su cuenta. La amenaza fue contrarrestada con los Tratados de La Soledad (Figura 17)

Curiosamente el país europeo menos endeudado fue el que se quedó e invadió México con el pretexto de saldar su cuenta. Ante esta situación Benito Juárez propuso a las potencias aliadas una solución pacífica por medio de una reunión entre los representantes diplomáticos de los países en cuestión (Inglaterra, España y Francia) y el entonces secretario de Relaciones Exteriores de México, Manuel Doblado, en febrero de 1862. Sin embargo, la orden francesa era otra, llegar al centro de México, tomar la ciudad, adoptar un imperio y detener la expansión norteamericana, lo cual a su vez apoyados por el grupo de conservadores que se resistían al gobierno del presidente Juárez. Finalmente para el 10 de Junio de 1863 el ejército Francés ocupó la ciudad de México y estableció la segunda monarquía implantando al emperador Maximiliano de Habsburgo (Figura 18).

Los bienes de la Iglesia en México, en este periodo histórico, sumaban unos cien millones de pesos en total, lo que representaba poco más del 20% de la riqueza nacional. La Iglesia poseía pocos latifundios y éstos habían sido arrendados antes de la desamortización. Así, pues, los mayores bienes de la Iglesia mexicana estaban constituidos preferentemente por fincas urbanas y bienes muebles. Gran parte de los bienes urbanos de la Iglesia fueron adquiridos por comerciantes, funcionarios y personas pertenecientes a las distintas profesiones liberales (abogados, médicos, arquitectos...).

16. A Inglaterra \$ 69,994.542.00, a Francia \$2,860,762.00 y España \$ 9,460,986.00



FIGURA 16. INVACIÒN FRANCESA, INGLESA Y ESPAÑOLA EN VERACRUZ



FIGURA 17. INTERVENCIÒN FRANCESA Y BATALLA DE PUEBLA

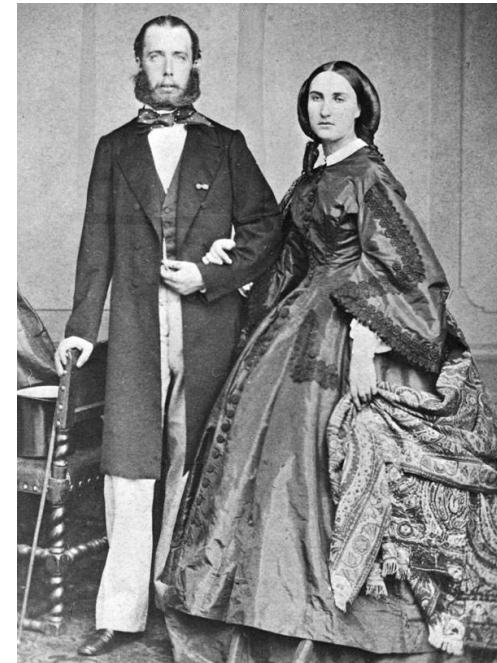


FIGURA 18. Maximiliano de Habsburgo

9. Alejandro Tonatiuh Romero Contreras. (noviembre 1997). origen y desarrollo de un Calpulli noble de la antigua ciudad de Tenochtitlan. ciencias humanas 4 287-295

10. José Alejandro Villalobos Pérez (1982). tesina de arquitectura mexicana. facultad de arquitectura, ciudad universitaria. UNAM

11. Las teorías de ubicación tienen su origen en los trabajos que realizó en Alemania en 1826 Von Thünen, quien construyó un modelo basado en los precios de la tierra, la calidad de la misma y los conceptos de movilidad. la idea central es que la renta (en este caso las aportaciones) varía con respecto al centro de población en un espacio isotópico aislado



Al utilizar el capital en la compra de fincas e inmuebles urbanos no se empleó el necesario para el inicio de la industrialización en México y esta opción económica se completó con una opción social: los compradores adoptan un modo de vida aristocrático y tienden a asimilarse a la clase propietaria preexistente, consolidando, así, la clase aristocrática mexicana, sin modificar la estructura social existente.

El emperador Maximiliano de Habsburgo, quien en 1866 proclamó dos legislaciones con repercusión nacional en el ámbito rural: la Ley sobre Terrenos de Comunidad y Repartimiento, decretada con el fin de entregar a los habitantes de los poblados tierras que les correspondían; y la Ley Agraria del Imperio, con el objetivo de otorgar fundo legal y ejido de una legua de largo (5 572.7 m), situado en las afueras del pueblo para pastoreo y obtención de leña, piedra y agua, entre otros— a las personas que carecieran de ello; con esto, se apoyaban las ideas liberales de Juárez; sin embargo, no se llevaron a cabo debido a la oposición del gobierno conservador

Así pues, desde el punto de vista económico, el Segundo Imperio Mexicano sufriría una acusada crisis debido fundamentalmente a la guerra contra el ejército de Juárez y a los excesivos gastos del Emperador y su Corte. Esta crisis económica perdurará hasta la década de los setenta del s. XIX, de manera que tanto el PIB, como el PIB per cápita habrían estado por debajo de los niveles alcanzados en la primera década del siglo XIX (inferior a los 39 pesos per cápita anuales)

Una parte importante de los mexicanos habían abandonado sus esperanzas en las alter nativas políticas de la aristocracia y dieron su apoyo al primer presidente indígena de toda Latinoamérica, Benito Juárez, firme partidario del sistema republicano liberal. Las ideas liberales y reformistas dejaron de ser el patrimonio de un partido para convertirse en el ideario de la nación entera. La pequeña burguesía liberal, que había dirigido la lucha contra el militarismo y el clericalismo, vino a constituir, después de la victoria, el grupo director del país en la época de reconstrucción que siguió a la caída del Imperio. El derrumbamiento del Imperio borró para siempre toda idea monárquica de México y suprimió, de allí en adelante, todo intento de intervención de países europeos tanto desde el punto de vista político como militar, haciendo ver sus inconvenientes y su fracaso final.



Tras la muerte de Benito Juárez el 18 de Julio de 1872, Sebastián Lerdo de Tejada tomó el poder de la república, se régimen sería constitucional, al ser electo por mayoría absoluta en noviembre de 1872; se distinguió por un estricto apego a la ley, aunque no pudo evitar el enfrentamiento con el Legislativo. Uno de sus más grandes logros consistió en elevar a carácter constitucional los principios fundamentales de la Reforma, consiguiendo la secularización de la sociedad, a más de llevar a cabo una serie de mejoras en el orden material del país. Lo más relevante en torno al Legislativo fue la restauración de la Cámara de Senadores, el 13 de noviembre de 1874, integrada por dos senadores por estado, elegidos por cuatro años, que compartirían el poder con la Cámara de Diputados.

Otro punto importante a tratar en esta etapa sería la ley Lerdo la cual nos habla de desamortización de cintas rústicas y urbanas de corporaciones civiles y religiosas, esta Ley Lerdo contiene 35 artículos, inicia con una justificación, dice que era muy grave para el país que las propiedades de bienes raíces no circularan, porque el arrendatario no cuida igual que el propietario la propiedad que arrienda.

Uno de los artículos más importantes es que, las fincas rústicas urbanas podrían ser adquiridas por los arrendatarios, convertirse en propietarios y que el valor se fijaría según el pago de la renta. Las fincas rústicas urbanas no arrendadas, que no tuvieran arrendatario, podían ser denunciadas y adjudicadas al mejor postor, teniendo también una prioridad el propio denunciante. Quedaban exceptuadas las fincas destinadas directa e inmediatamente al objetivo de las corporaciones propietarias. Por ejemplo, en el caso de los ayuntamientos, se exceptuaban los edificios y terrenos destinados al servicio público de ese ayuntamiento.

Otro punto importante, quedaba prohibido para las corporaciones eclesiásticas o civiles, ser propietarias en lo futuro de bienes raíces salvo aquellas propiedades que estuvieran destinadas directamente al cumplimiento de sus fines y objetivos. Se argumentaba, que la extensión de las propiedades de corporaciones Civiles y eclesiásticas, era una y así lo cita "funesta herencia colonial". Que además, debilitaba al Estado, porque en tanto que no había circulación de riqueza, pues no había cobro por el impuesto de la compra-venta.

En el Siglo XIX tuvimos un Estado central muy débil, obviamente hubo reacciones distintas a esta Ley. La Iglesia Católica se opuso, pero muchísimos ciudadanos la apoyaron, pues pasarían de arrendatarios a propietarios. Se dice, la gran crítica, que había pocos arrendatarios que podían pagar el precio y los derechos de trámite, por lo que las propiedades terminaron en manos de los ricos, de los especuladores, dándose una concentración de propiedades rústicas y urbanas.

1. f. EPOCA DEL PORFIRIATO



Porfirio Díaz llegó al poder en 1877 bajo la bandera del Plan de Tuxtepec, del 1 de Enero de 1876, que defendía el principio de la no reelección y había sido redactado por los Generales Fidencio Hernández, Francisco Meixueiro y apoyada por Vicente Riva Palacio y Manuel González, quienes nombraron a Porfirio Díaz como Jefe del movimiento, que tenía como propósito evitar la reelección de Lerdo de Tejada. El 20 de mayo de 1876 en Icamole, Nuevo León, los porfiristas fueron derrotados y su jefe se dirigió al sur reorganizando su ejército para derrotar a los lerdistas en Tecuac, Puebla. Lerdo se exilió y José María Iglesias ocupó interinamente la presidencia; al realizarse las elecciones, Díaz que contaba con el apoyo del ejército fue el candidato único y asumió la presidencia el 5 de Mayo de 1877 (Figura 19).

Díaz logró el reconocimiento norteamericano al reconocer sus reclamaciones sobre daños a sus ciudadanos y sus propiedades, como resultado de las revueltas de La Noria y Tuxtepec. Lo que condujo al compromiso nacional de que los norteamericanos no serían nuevamente afectados por préstamos forzosos, que podrían adquirir bienes raíces en la frontera y a la abolición de la zona libre en los estados mexicanos fronterizos, que era la fuente de contrabando hacia los EUA y, por último, el compromiso nacional de impulsar la pacificación de la frontera al reprimir abigeos e indígenas. En cuanto a las relaciones con Europa, Ignacio Luis Vallarta, Ministro de Relaciones Exteriores porfirista, logró el reconocimiento de Alemania, Italia, España y Francia; además de El Salvador y Guatemala. Mientras que el Ministro de Economía, Matías Romero, había logrado en 1873 una nueva ley hacendaria, concentrando en la Secretaría de Hacienda las tareas recaudatorias (Figura 20).

La principal tarea en el primer gobierno de Díaz, el de su sucesor Manuel González y los subsecuentes del mismo Don Porfirio, sería lograr equilibrar los gastos con la recaudación. El desarrollo material tuvo un gran impulso con Vicente Rivapalacio, Secretario de Fomento, quien favoreció la construcción de vías férreas por el propio gobierno federal, por contrato con los estados y por concesión a particulares. Así, 28 concesiones se otorgaron a los estados entre 1876 y 1880, construyéndose 226.5 Km. de vía angosta. En 1880 se otorgó la concesión del ferrocarril central, que unió las vías férreas norteamericanas con las mexicanas; con lo que para 1884 la red ferroviaria nacional pasó de 640.3 a 1,073.5 Km (Figura 21).

La propiedad agraria comunal, civil y eclesiástica se mantuvo igual que en el virreinato hasta 1856, en que se expidió la Ley de Desamortización; a la que se adicionó, en 1863, la ley de ocupación y enajenación de baldíos. Con el fraccionamiento de la propiedad eclesiástica y de comunidades de indios, los extranjeros se sumaron a los latifundistas civiles. Para 1883 se promulgó la ley de colonización y deslinde de terrenos baldíos, creándose para su operación las compañías deslindadoras, que señalarían y deslindarían los baldíos existentes para ponerlos a la venta, adjudicándose una tercera parte de la tierra deslindada.



FIGURA 19. PORFIRIO DÍAZ



FIGURA 20. RE ORGANIZACIÓN DEL CENTRO DEL PAIS

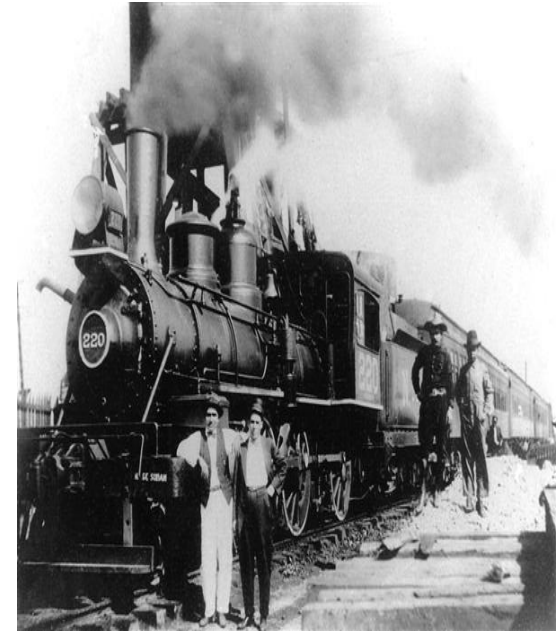


FIGURA 21. IMPLEMENTACIÓN DEL FERROCARRIL A LO LARGO DE PAÍS

9. Alejandro Tonatiuh Romero Contreras. (noviembre 1997). origen y desarrollo de un Calpulli noble de la antigua ciudad de Tenochtitlan. ciencias humanas 4 287-295
10. José Alejandro Villalobos Pérez (1982). tesina de arquitectura mexicana. facultad de arquitectura, ciudad universitaria. UNAM
11. Las teorías de ubicación tienen su origen en los trabajos que realizó en Alemania en 1826 Von Thiunen, quien construyó un modelo basado en los precios de la tierra, la calidad de la misma y los conceptos de movilidad. la idea central es que la renta (en este caso las aportaciones) varía con respecto al centro de población en un espacio isotópico aislado



Con el propósito de conocer la estructura económica y política, en ese mismo año el gobierno de la República decretó la creación de la Dirección General de Estadística, la cual tenía como fin primordial compilar, clasificar y publicar en forma periódica cifras estadísticas comparativas del ramo económico, llevando a cabo levantamientos censales tanto en el ámbito poblacional como de catastro de la propiedad urbana, rústica y minera, a efecto de conocer la riqueza del país. Por lo tanto, las bases legales de la medición catastral estaban comprendidas en la *Ley Especial de Catastro y su reglamento*, las cuales abarcan el territorio nacional desde la propia medición hasta los planos municipales y la propiedad particular.

Con la mala fe, la ambición y la corrupción se incorporaron como baldíos múltiples tierras comunales; así, se deslindaron 38.25 millones de hectáreas en nueve años; quedando en manos del Estado 12 millones y el resto en poder de particulares: 4 personas y/o compañías agropecuarias (Luis Huller, Flores y Hale, Adolfo Bulle y socios y Pablo Macedo) obtuvieron 12 millones. Los deslindes terminaron en 1904, dejando un país en manos de un puñado de hacendados que adicionaban al poder económico el civil y militar.

Los campesinos y grupos indígenas iniciaron revueltas que demandaban restituciones y repartos agrarios; las más graves en Yucatán, Sonora y Morelos, adicionando a las demandas de tierras un rechazo a las condiciones de vida de los peones asalariados en las haciendas. Además de los motines, se adicionó la oposición parlamentaria de Salvador Díaz Mirón, Alberto García Granados y Guillermo Prieto, a los que se sumaron Justo Sierra, Francisco Bulnes y otros legisladores. Al finalizar 1883, y con la crisis existente, todos se preguntaban sobre la sucesión, surgiendo a la lucha por la presidencia el propio Díaz, García de la Cadena, Ignacio Vallarta y Vicente Rivapalacio; mientras que el grupo Gonzalista no podía ofrecer candidato alguno, por lo que Díaz aparecía como el salvador, tanto del movimiento tuxtepecano reformado, en momentos en que ya nadie se acordaba de la no reelección. Díaz fue electo para un nuevo período presidencial por 15,776 votos, contra 289 de otros candidatos, con lo que la suerte del país, hacia una nueva dictadura, estaba echada.

El siglo XIX culminó con los primeros trabajos técnicos y el surgimiento de las primeras instituciones catastrales con la promulgación en 1894 de la Ley Federal sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de los Estados Unidos Mexicanos, clasificando los terrenos propiedad de la nación de la manera siguiente: baldíos, demasías y excedencias; establecía el Gran Registro Público de la Propiedad garantizando así los derechos de los poseedores de la tierra y perfeccionando la titulación.



El catastro moderno tiene inicio con el siglo XX periodo en que el país vivía un movimiento social con raíces esencialmente agrarias; esto propició que en 1902 se decretara la derogación de la clasificación de terrenos de la nación, respetándose sólo la de los baldíos los cuales el ejecutivo podría deslindar a través de comisiones oficiales; se anularon las disposiciones que autorizaban la separación de baldíos por empresas deslindadoras y se preservó el Gran Registro de la Propiedad.

La entrevista Díaz-Creelman realizada en 1908 desató una fiebre por la sucesión de 1910 dentro de la clase política educada. El político y militar Bernardo Reyes sería enviado a Europa a estudiar estrategia, mientras que los diferentes grupos de porfiristas buscaban no la presidencia, sino la vicepresidencia, seguros de que Díaz no terminaría un nuevo período presidencial.

La oposición se organizó en la figura de Francisco I. Madero, en un Partido Anti reeleccionista que aglutinó a Emilio Vázquez Gómez, Toribio Esquivel Obregón, Filomeno Mata, Paulino Martínez, Félix F. Palaviccini, Roque Estrada, Luis Cabrera y José Vasconcelos, entre otros. Su consigna era clara Sufragio Efectivo, No Reelección; se apoyaban en las libertades democráticas y manifestaban preocupación por la defensa de la economía nacional amenazada por el imperialismo y buscaban la independencia de los poderes de la unión.

1.g. EPOCA DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA



Los movimientos de inicios del siglo XX en México, fueron el resultado de casi un siglo de malos manejos en la soberanía del país, excesos, mal manejo de gobierno y de las tierras, y la supuesta supremacía humanística por parte de algunos gobernantes dieron como resultado uno de los movimientos más radicales e importantes de este país.

El Partido Liberal Mexicano comandado por Francisco I. Madero, fue el primer signo de manifestación política a la hegemónica y severa dictadura de Porfirio Díaz, la cual fue tomada por adherentes como un acontecimiento afortunado y, a la vez, necesario en la historia del pueblo mexicano ya que desde la llegada de Díaz al poder, se había venido registrando un desarrollo sin precedentes en la vida económica nacional, la producción, el comercio, el crédito, los ferrocarriles, los puertos, la hacienda pública, todo había prosperado en el fecundo ambiente de paz y seguridad que había logrado crear y mantener el gobierno de Díaz; la obra de éste, pues, había sido y era "obra buena, obra hábil, obra de regeneración".

Con el lema "Sufragio efectivo, no reelección", la revolución mexicana alcanzó miles de seguidores que pertenecían a la clase más afectada por los manejos monopólicos de la economía mexicana, el poco reparto de tierras y la mala paga, la clase campesina se reveló en la parte norte con Francisco Villa, en el sur con Emiliano Zapata, en el Bajío con Venustiano Carranza, y en el Centro del país con Francisco I. Madero, los hermanos Flores Magón y Álvaro Obregón, quienes más tarde sufrirían un destino trágico gracias al hambre de lucha por la liberación y reparto equitativo de la riqueza nacional (Figura 22).

Con el régimen porfirista los planteamientos de Matías Romero adquirieron continuidad práctica. Se impulsó, por ejemplo, una disminución en las tasas arancelarias al comercio exterior, se reforzó el combate al contrabando instrumentándose una firme política de disminución de los derechos de importación, con lo que los ingresos públicos aumentaron substancialmente al incrementarse tanto las exportaciones como las importaciones. Además, la creación de medios de comunicación e industrias, la formación de grandes propiedades territoriales y la participación de capital extranjero, recibieron un fuerte impulso.

Entre las demandas más firmes que descubrió la Revolución, se encuentran las de naturaleza agraria. Aunque destinados por su propia naturaleza a morir, ya que se enfrentaban a un proyecto nacional contrario a sus características esenciales, los levantamientos rurales se distinguieron durante la Revolución por la perseverancia que caracteriza a las luchas agrarias.



Las revueltas agrarias tradicionales exigían la restitución de la propiedad comunal y tenían la particularidad de reivindicar no sólo la restitución de la tierra, sino aspectos tan diversos como el respeto a las tradiciones. Sus jefes defendían en realidad un modelo cultural tradicional, vulnerado por medio siglo de aplicación de preceptos liberales. Su lucha se relacionaba más con la voluntad de regresar al pasado que con un cambio revolucionario en el sentido de una ruptura, de una transformación estructural de la sociedad. Querían preservar una identidad cultural, una manera de vivir diferente, antigua, y definitiva-mente opuesta a los sistemas de pensamiento modernos, vinculados al "progreso". En realidad estas comunidades tenían numerosos motivos para rebelarse, ya que habían perdido sus derechos sobre tierras, aguas y bosques. Por otro lado, habían agotado las posibilidades de un arreglo legal y pacífico.

Otro grupo de jefes se lanzó a la Revolución con la preocupación fundamental de transformar nuestro país. Entre ellos, la mayoría buscó la aplicación de ideales liberales clásicos como el desarrollo económico, la implantación de la pequeña propiedad, la limitación del poder de la Iglesia y el desarrollo de la iniciativa personal, aunque esta vez, acompañados de lo que no se había logrado durante el siglo XIX: el pleno ejercicio de la democracia. Este fue el caso de algunos jefes maderistas, quienes por medio del Plan de San Luis desearon que, instaurado el sufragio efectivo y la no reelección, nuestro país se convirtiera en una república moderna que respetaría una verdadera división de poderes, apoyada en ciudadanos políticamente activos.

El resultado de la Revolución fue la llegada al poder de hombres políticamente empíricos, hábiles, oportunistas y autoritarios que monopolizaron el poder de decisión en las regiones antes de caer víctimas de una política centralizada. Se distinguieron de los jefes del Porfiriato por su integración, raras veces sincera, y generalmente táctica, de reformas sociales con sus respectivas técnicas de movilización. De esta manera, a pesar de la progresiva eliminación de los jefes militares en el poder durante los años posteriores de la Revolución, la participación de éstos en la movilización de las fuerzas durante la lucha armada, determinó de manera fundamental la futura evolución de las formas del ejercicio del poder. La manera en que se llevó a cabo el reclutamiento de tropas fue un elemento que influyó en el desarrollo de instituciones corporativas por medio de las cuales el Estado logró controlar a sectores diversos como el obrero o el campesino (Figura 23).

Todos estos hechos modifican la estructura y organización de la propiedad de la tierra en México y el presidente Venustiano Carranza consideró urgente reorganizar el catastro en toda la república y en 1914 decretó un proyecto de Ley Agraria fijando las bases para la conformación del catastro; en esta ley se establece una junta calificadora en cada municipio para registrar la propiedad raíz, fijar su avalúo y el monto de los capitales.



En 1915 se dictó la Ley Agraria normando la aplicación de procedimientos en la restitución de tierras, establecimiento de límites y dotación de tierras a comunidades agrícolas y para que estas fueran aplicadas el mismo Venustiano Carranza instituye la Comisión Nacional Agraria la cual fijó la extensión del ejido en 4,190 m por lado. Al año siguiente se crea la Secretaría de Agricultura y Fomento con la finalidad de recuperar las propiedades de la nación y reglamentando el otorgamiento y posesión provisional, previa autorización del poder ejecutivo.

Con la tercera Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, se otorga la legitimidad necesaria para una distribución justa de la tierra, creándose el ejido en México, que con la reforma al artículo 27 constitucional se determina que la nación es la única propietaria de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, y se reserva el derecho a transmitir su dominio a particulares sobre la tenencia de la tierra y aguas, sobre todo con núcleos de población comunal y con la pequeña propiedad (Figura 24).



FIGURA 22. LEMAS Y FRASES QUE INSPIRARON LA REVOLUCIÓN MEXICANA

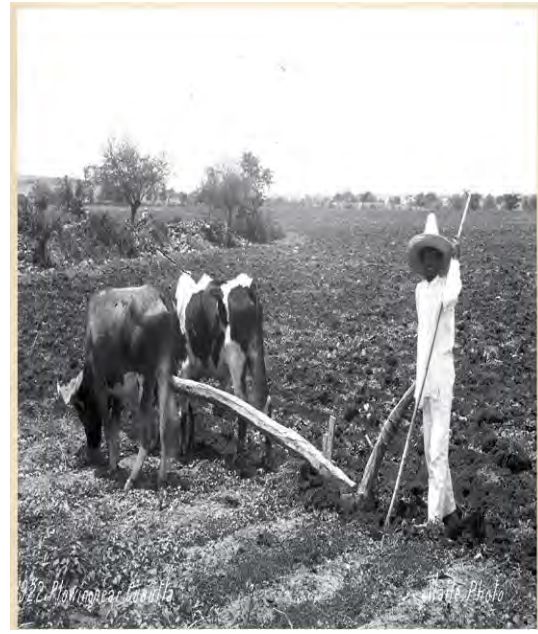


FIGURA 23. LEY AGRARIA Y CONSUMACIÓN DE LUCHA DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA



FIGURA 24. CONSTITUCIÓN Y NUEVO REGIMEN DE GOBIERNO PARA 1917

9. Alejandro Tonatiuh Romero Contreras. (noviembre 1997). origen y desarrollo de un Calpulli noble de la antigua ciudad de Tenochtitlan. ciencias humanas 4 287-295
10. José Alejandro Villalobos Pérez (1982). tesina de arquitectura mexicana. facultad de arquitectura, ciudad universitaria. UNAM
11. Las teorías de ubicación tienen su origen en los trabajos que realizó en Alemania en 1826 Von Thiunen, quien construyó un modelo basado en los precios de la tierra, la calidad de la misma y los conceptos de movilidad. la idea central es que la renta (en este caso las aportaciones) varía con respecto al centro de población en un espacio isotópico aislado

1.h. LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO EN MÉXICO EN EL SIGLO XX



Al contrario que los párrafos primero y segundo, el tercer párrafo del artículo 27 ha sido el objeto de reformas, ya que en él se especifican las formas y modalidades que puede establecer el Estado respecto a la propiedad privada y son este párrafo y los subsiguientes los que marcan el cambio fundamental del sistema de propiedad constitucional de 1917 respecto al existente en 1857. Si bien el antecedente de la desamortización de los bienes eclesiásticos guiaba, de manera paradójica, el marco jurídico a seguir para concretar el proyecto revolucionario de desmantelamiento del latifundio, el reparto agrario precisaba de un sistema constitucional más complejo y de facultades también más amplias para el Ejecutivo. Por ende se establece el derecho de la Nación a imponer modalidades a la propiedad privada:

“...La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación...”¹⁷

Esta parte del texto también queda sin alteración alguna desde 1917, si bien se han añadido otros objetivos sociales que justifican la restricción de la propiedad privada, que son: lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. Estas reformas hacen eco del cambio de la sociedad mexicana, de una eminentemente rural a una de reciente urbanización. Se dan también dentro del marco de la regulación sobre asentamientos urbanos en 1975, que con toda su retórica que apunta hacia una conexión con el sistema revolucionario del reparto agrario, más bien establece una ruptura importante e implica más bien una aceptación del latifundio urbano y excluye realmente a los predios urbanos del sistema de propiedad social.¹⁸

17. Art. 27 de la constitución política de los estados unidos mexicanos

18. Reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de febrero de 1976. Para una discusión tanto de la reforma constitucional como de la Ley de asentamientos urbanos, véase, Azuela, Antonio, "La ciudad, la propiedad privada y el derecho", supra nota 39, pp. 31-43. El tercer párrafo continúa en la tónica de regulación de la propiedad urbana: en consecuencia, se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria.



Respecto a la propiedad rural, quedaban intactas en la reforma de 1975, las disposiciones relativas a dicha propiedad y a la promoción de las actividades productivas del campo, que permanecían desde 1917. Sin embargo, el cambio más importante, tanto en campo normativo efectivo como en el simbólico, estaría por venir en 1992, con la supresión de la mención específica que hacía el fraccionamiento del latifundio y la supresión del reparto agrario. Así el derecho de los pueblos que carecieran de tierras o aguas para ser dotados de tierra, desaparecía del texto constitucional y la propiedad privada en el ámbito rural, quedaba a salvo de medidas expropiatorias justificadas en el reparto agrario. La contra reforma agraria de 1992, eliminó el reparto agrario y de manera más general la reforma agraria, las cuales quedaban confinadas a la historia y los setenta y cinco años de reparto agrario llegaban a su fin.

Finalmente en lo que se refiere a regulación de la propiedad, el artículo 27 incluye, a través de una reforma de 1992, una figura que en primera instancia parece ajena a su objetivo principal que es establecer la estructura y límites de la propiedad agraria en México; esta figura es el patrimonio de familia. Resulta interesante que una figura contemplada en el derecho civil de los estados, se elevó a reconocimiento constitucional en momentos tanto posteriores, como inmediatamente anteriores a crisis económicas que pondrían dicho patrimonio en juego.

Dicha figura jurídica pretende cubrir de una protección basada en la inalienabilidad y por ende de embargo o gravamen, los bienes básicos para la vida familiar. Extrañamente, la vía propuesta por el legislador deriva de una modalidad a la propiedad y se nota un desfase con las referencias del artículo 4 a un derecho subjetivo a la vivienda. Lo anterior sigue una larga tradición jurídica mexicana de preferir como vía de articulación de los derechos sociales, a través de la creación de instituciones en la burocracia estatal y bajo los parámetros impuestos por los mismos, más que a través del reclamo, en la esfera política, judicial o administrativa, amparado en el reconocimiento de un derecho social.

1.i. EL CATASTRO EN MEXICO, ESTRUCTURA Y FUNCIÓN



En su sentido más usual, el término Catastro se refiere a la inscripción oficial de la localización, extensión, tenencia, propiedad y del valor de un inmueble, para obtener *“un conjunto de registros establecidos metódicamente de los inmuebles de una entidad territorial”*. Así, un sistema catastral puede definirse como *“un registro de los inmuebles, incluyendo tierras, mejoras y sus derechos establecidos metódicamente en toda una entidad.*

La función del catastro, es determinar las características de los predios y las construcciones que se encuentran ubicados dentro del territorio, al que correspondan, mediante la formación y conservación actualizada del registro y base de datos. Este registro y el cálculo de la base gravable, que realizan los peritos valuadores que colaboran con la autoridad fiscal, son de utilidad pública y sirven para fines fiscales, socioeconómicos y urbanísticos.¹⁹

El Catastro en México es regulado de manera directa por la Ley de Catastro de cada Estado o por la Ley de Catastro Municipal de cada entidad federativa y sus respectivos Reglamentos, según se encuentre total o parcialmente descentralizada esta función hacia los municipios. Sin embargo, existen otras normativas legales que inciden en el control y administración de la tierra, como son:

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los siguientes artículos: 27, que hace referencia al principio de la propiedad raíz y establece los regímenes de propiedad pública, privada y social; 36, Fracción I, que establece la obligación de todos los mexicanos de inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga; 73, Fracción XIX, que establece la facultad al Congreso de la Unión para fijar las reglas a que deberá sujetarse la ocupación y enajenación de terrenos baldíos y el precio de éstos; 121, Fracción II, determina que los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.

- La Ley Agraria, reglamentaria del artículo 127 constitucional, norma lo relacionado con la propiedad ejidal y comunal.
- La Ley General de Bienes Nacionales, cuyo objeto principal consiste en establecer los bienes que constituyen el patrimonio de la Nación y el régimen de dominio público de los bienes de la Federación y de los inmuebles de los organismos descentralizados de carácter federal.

19. Cecilia Beatriz Labardini Schettino. (2010). Determinación de la base gravable para inmuebles en el distrito federal. Ciudad Universitaria UNAM. UNAM



La Ley General de Asentamientos Humanos²⁷, que tiene por objeto fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.

En forma enunciativa los Catastros Municipales, en sus respectivas jurisdicciones, contendrán los registros de información siguientes: Físico y técnico del terreno: ubicación, linderos, colindancias, superficie, uso y valor catastral; Físico y técnico de la construcción: superficie, tipo, estado de conservación, edad, uso, destino y valor catastral; Administrativo: Datos de inscripción del predio en el Registro Público de la Propiedad, nombre del propietario o poseedor, nacionalidad, registro federal de contribuyente y domicilio para oír notificaciones y recibir documentos del propietario o poseedor; Geográfico: La información geográfica, geodésica, topográfica, fotográfica, aerofoto gráfica, de zonificación y regionalización; Económico y estadístico: nivel socioeconómico, equipamiento, infraestructura, servicios disponibles y rentabilidad en los predios de la zona; Jurídico: régimen y tenencia de la tierra; e Histórico: Cronología registral y catastral de los predios.

Es difícil conseguir información de los diferentes tipos de propiedades y mantenerlos actualizados, los procesos son lentos y no son financiados adecuadamente, transferir los registros de propiedad para la creación de un catastro fiscal es complejo ya que existen diversas controversias sobre propiedades. La administración del impuesto, es esencial para dar cumplimiento al impuesto predial y en consecuencia, al de los contribuyentes. Una pobre administración del impuesto, tiende a concentrar la carga del impuesto a quienes tienen menos probabilidad de eludir el impuesto, a diferencia de una administración efectiva, que mantiene el catastro y la base de datos que lo soporta, actualizada y cobrando puntualmente a todos los contribuyentes, lo que reduce los efectos de aquellos contribuyentes que se benefician de los servicios locales para evitar contribuir fiscalmente.

Extractos y comentarios obtenidos de diversa bibliografía de historia de México, cuya bibliografía se encuentra en el anexo de esta tesina. Algunos párrafos de este documento fueron transcritos parcialmente del siguiente documento. DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE HACIENDA MUNICIPAL DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO TÉCNICO DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS, ORGANISMO DEL SISTEMA NACIONAL DE COORDINACIÓN FISCAL DE MÉXICO (2006). EL CATASTRO EN MÉXICO. GUADALAJARA, JALISCO. INDETEC



La Ley General de Asentamientos Humanos²⁷, que tiene por objeto fijar las normas básicas para planear y regular el Para mejorar la administración del impuesto y ampliar el número de propietarios sobre los cuales recae la carga tributaria del impuesto, el sistema de asesoría para el desarrollo local, con los aportes del conocimiento internacional del experto salvadoreño, José Larios y la coordinación y dirección de Francisco Altschul y Lorena Arguetas, mencionan que es recomendable las siguientes medidas administrativas y que estas sean tomadas con mucha responsabilidad:

1. Descubrir todas las propiedades sujetas al impuesto
2. Valorar dichas propiedades de acuerdo a cómo lo establece la ley
3. Estimar el impuesto a pagar por cada propiedad
4. Informar al contribuyente, de cuanto es la obligación tributaria, cuando debe pagar, donde puede pagar y cuáles serían los cargos e intereses por incumplimiento de la obligación tributaria
5. Recaudar los impuestos. La cantidad de los ingresos tributarios recaudados depende de que la administración del impuesto cumpla rutinariamente con estos principios.

1.j. EL CATASTRO EN LA CIUDAD DE MÉXICO



El Gobierno de la Ciudad de México tiene la labor del cobro del impuesto predial a los contribuyentes. Sin embargo, existe una gran cantidad de predios no registrados y otros que no pagan la contribución inmobiliaria correspondiente. La Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México a través de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, tiene la responsabilidad de captar, controlar y actualizar en el padrón catastral, los datos de los inmuebles que se encuentren ubicados en la Ciudad de México.

Según informa la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México:

- a) La Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de 1985-1990, conformó la base de la actual cartografía, se elaboraron 1,813 planos a escala 1:1000 que cubre un área urbana de 725 km², a través de la contratación de los servicios de empresas, en trabajos fotogramétricos.
- b) Se puso en marcha el Proyecto de Modernización Catastral (PMC) 1999-2000. En 1999, se realizó la toma fotográfica de toda la superficie de la Ciudad de México, tanto en su parte urbana, escala 1:4,500, como en su parte rural, escala 1:10,000, en colaboración técnica con el INEGI.
- c) En el 2000, se cambió la plataforma informática donde reside el padrón catastral y se adquirió el equipo geodésico-topográfico como; Estaciones Totales (teodolitos electrónicos), Sistemas de Posicionamiento Global (GPS) y Distanciómetros para mejorar la precisión en las mediciones que realizan las brigadas en campo y agilizar el levantamiento de predios de grandes dimensiones en la zona rural de la Ciudad de México, cámaras fotográficas digitales, para ser incorporadas en los trabajos de actualización cartográfica en la toma de los frentes de cada inmueble, Red Geodésica de la Ciudad de México ligada a la Red Geodésica Nacional Activa del INEGI. Señalizó, diseñó, desarrolló e implantó el Sistema de Gestión Catastral, para mejorar y simplificar actualización del padrón catastral y por consiguiente del padrón fiscal.
- d) Se incorpora por primera ocasión la fotografía de la fachada del inmueble.
- e) A mediados del 2005 se inicia el programa denominado Imagen Catastral, que consiste en hacer un barrido por colonia para contar con información, antes de que entren las brigadas, para detectar los cambios en los inmuebles, especialmente en la superficie de construcción como: ampliaciones, construcciones nuevas, en obra y demolición



f) La función catastral, es una función continua y no temporal, todos sus componentes requieren de un constante mantenimiento para cumplir con la esencia del mismo. La función catastral se base en:

1.- El mantenimiento de los datos, que consiste en registrar los cambios que sufre el inmueble, su aspecto físico y dar certidumbre de su ubicación.

2.- La actualización de los datos en forma masiva y periódica tomando como base el primero y considerando el mercado de valores inmobiliarios

Ricardo J. Galarza escribe en su artículo “El DF ‘vuela’ para renovar su catastro” del 14 de Septiembre de 2008: “De 2000 a 2007, el gobierno registró una caída constante en la recaudación de este impuesto”, explica Mario Delgado, secretario de finanzas del Gobierno del Distrito Federal.

En Octubre de 2007, la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), convoca a concurso a nivel internacional, a diferentes empresas especializadas, para llevar a cabo el Proyecto de Modernización Catastral (PROMOCA).

La ganadora fue la empresa Informática, filial de El Corte Inglés, cadena española de tiendas departamentales, Informática tiene amplia experiencia en el ramo de actualización catastral. En 1999 llevó a cabo la modernización del catastro en toda España con muy buenos resultados.

También menciona Ricardo J. Galarza que “El costo total del proyecto asciende a 40 millones 500 mil dólares y se concluirá en 2010, cuando el gobierno de la ciudad habrá actualizado en su totalidad el catastro para las 16 delegaciones del Distrito Federal con un margen de error de 0.0000001% (es decir, uno en 10 millones).”

Para el 2008, el gobierno capitalino actualizó algunos de los “valores catastrales” del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), para que se pagara lo que le corresponde de acuerdo con el valor real de su propiedad, por lo que muchos residentes de las delegaciones Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Álvaro Obregón, vieron un aumento en sus prediales hasta de 120%, lo que causó el descontento de los ciudadanos afectados.

1.k. PROYECTO DE MODERNIZACIÓN Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL (PROMOCA)



El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría de Finanzas y específicamente la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, creó en el año 2008 el Programa de Modernización Catastral (PROMOCA); cuya finalidad principal es que la ciudad pueda contar con un catastro multifuncional que busca mejorar la recaudación y equidad del impuesto predial, además busca una utilidad para la gestión de las distintas instituciones públicas y privadas que solicitan información.

Dicho proyecto de modernización catastral tiene por objetivo incrementar de manera relevante la transparencia de la información catastral, con lo que se pretende tener una mayor credibilidad en el mercado inmobiliario y con la ciudadanía en general. Dentro del proceso de modernización catastral se creó un Sistema Integral de Gestión del Predial (SIGAPRED), que integra las funciones de administración, mantenimiento y consulta catastral, así como las relativas a la emisión del impuesto predial, la información de la situación fiscal de los predios (pagos, adeudos, reducciones etc.), y está ligada a fuentes externas como licencias y permisos delegacionales, cambios de usos de suelo, entre otros, utilizando distintas plataformas para este cometido.

Así mismo la secretaria de finanzas, estableció que para modernizar y reorganizar el catastro, es necesario contemplar su:

1.- Aspecto Físico

Actualización de la base cartográfica con trabajos fotogramétricos, para registrar los cambios de superficie de construcción en la zona consolidada, e incorporar todas las zonas donde no se cuenta con información catastral.

2- Aspecto Fiscal

Ya que contienen los componentes que constituyen la base de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria, como lo es el impuesto predial.

Estructura fiscal.

Simplificar la estructura del impuesto predial, ya que es difícil determinar el monto a pagar y clasificar las construcciones (clase y edad), lo que hace complejo el asignar el valor que les corresponde. Analizar el modelo de evaluación que actualmente se aplica a los tres tipos de colonias catastrales, Área Valor, Corredor de Valor y Enclaves de Valor.



Unificación de Padrones.

Nuevas reglas y criterios en la administración de un padrón único de contribuyentes, donde se constituya al padrón catastral como la única fuente de alimentación.

3.- Aspecto Jurídico

En la regularización y tenencia de la tierra y de los asentamientos humanos, ya que aporta todos los datos relativos a las características del inmueble.

Vinculación del Catastro con el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

Establecer los mecanismos de liga entre las bases de datos de ambas dependencias, con la finalidad de relacionar, en materia inmobiliaria, el objeto con el sujeto, mediante el establecimiento de una llave única que sería la clave catastral.

4.-Aspecto Administrativo

Sirve a las autoridades municipales como herramienta para la dotación y mantenimiento de los servicios públicos, ya que permite conocer con exactitud si un área específica cuenta o no con determinado servicio, la ubicación, cantidad y calidad de cada uno de éstos, como redes de agua potable y de alcantarillado, panteones, mercados municipales, módulos de seguridad, cantidad de viviendas, tipo de pavimentación, lámpara de alumbrado público instaladas, la topografía, etc.

Fuentes de Alimentación del Padrón.

Como parte de las actividades que se realicen en la unificación de padrones, se analizará el flujo de la información que actualmente se recibe para su ingreso a los padrones. Particularmente, se centrará en la información que proporcionan las delegaciones referentes a licencias (de construcción, subdivisión, fusión, etc.)



1.1. IMPUESTO PREDIAL

El impuesto predial es un tributo que grava el “valor” de los predios urbanos y rústicos, considerando como predios a los terrenos, las edificaciones e instalaciones fijas al mismo predio, que ayuda a fortalecer la economía municipal y al desarrollo y mantenimiento de la infraestructura urbana y la provisión servicios públicos a la ciudadanía. En la mayoría de los países del mundo, el impuesto predial tiene como base el valor de mercado de la tierra, más el valor de la construcción.

Según los expertos del Lincoln Land Institute, Joan Youngman y Jane Malme, desde el punto de vista de la planificación urbana y del desarrollo de mercados de bienes raíces, el impuesto predial es un instrumento que contribuye a minimizar la especulación de la tierra y minimiza las grandes variaciones en el valor de la misma.

El impuesto predial además de abastecer fondos fiscales, también es:

- 1.- Una herramienta que permite el financiar y mantener la infraestructura y los servicios públicos a nivel local, como drenajes, mantener espacios públicos, obras de prevención de riesgos, proyectos de renovación urbana
- 2.- Una herramienta que permite el desarrollo de mercados de bienes raíces sólidos, debilita la especulación de la tierra y fortalece la organización territorial
- 3.-Una herramienta que permite el proveer incentivos a la empresa privada para que renueve espacios urbanos decaídos.

Estos aspectos además de facilitar la actividad económica, protegen el valor de la propiedad. El impuesto predial, puede afectar a largo plazo, la cantidad de construcción que se puede ofrecer a la venta en un futuro, ya que si el impuesto predial fuera muy alto, detendría la construcción de bienes inmuebles, por un lado y por otro lado, si no hubiera pago de impuesto predial, provocaría un desarrollo urbano desordenado, y no habría fondos para financiar los servicios públicos que le dan valor y plusvalía a los bienes privados.

Desde luego, para cualquier contribuyente, un incremento en el impuesto predial, puede resultar negativo si no obtiene un reembolso en acciones e inversiones públicas, que le mejoren su entorno y calidad de vida.



El Código Fiscal de la Ciudad de México, establece que las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero, están obligadas al pago del impuesto predial, al igual que los poseedores de inmuebles, cuando no se conozca al propietario el derecho de propiedad sea controvertible. (Art.126).

Los poseedores de predios en el Distrito Federal, deberán determinar y declarar el “valor catastral” de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial. (Art. 126).

Así mismo, que la forma de pago del impuesto predial es anual, debiendo cubrirse dentro del mes de Enero de cada año, con descuento, sin embargo se puede pagar dicho impuesto de forma bimestral durante los meses de Febrero, Abril, Junio, Agosto, Octubre y Diciembre. (Art.131).

1.m. EXENCIONES Y REDUCCIONES

Existen exenciones y reducciones de pago del impuesto predial para algunos segmentos de la población, sin embargo, debe ser limitado para evitar que se debilite la recaudación fiscal.

Las exenciones y reducciones de pago del impuesto predial que son más comunes en diferentes países alrededor del mundo, incluyendo México, son a propietarios de escasos recursos, es decir, propiedades con valores catastrales bajos (basados en las realidades del mercado local), personas en la tercera edad y personas con incapacidades físicas; también a inmuebles del dominio público **utilizadas por organismos descentralizados de la Administración Pública de la ciudad de México**, los sujetos al régimen de dominio público de la federación, la propiedad de representaciones diplomáticas de estados extranjeros y de organismos internacionales y las organizaciones sin fines de lucro. (Art.133).

Existen también reducciones en el pago del impuesto predial, para propietarios de inmuebles de uso habitacional y no habitacional.

Así bien, la base teórica para poder interpretar este trabajo final, se encuentra establecida, ya que a lo largo del desarrollo de este texto se abordó de manera sintética la historia de la propiedad, la posesión de tierras, el marco legal que lo regula así como la justificación del pago que se tiene que realizar por el derecho de posesión de la misma.



Por lo tanto Art. 133 del código fiscal de la Ciudad de México, nos respalda al afirmar que los bienes de dominio público del distrito federal, utilizados por organismos descentralizados de la Administración pública de la Ciudad de México están exentos de pago del impuesto predial, en este caso la UNAM forma parte de este grupo y sus propiedades no pagan impuesto predial, sin embargo deben presentar anualmente un avalúo con el fin de establecer un valor al mismo, para mantener la base de datos actualizada.

A parecer personal, creo que este cálculo de la base gravable para los inmuebles de la UNAM es necesario para

- Establecer un valor al inmueble con fines de actualización en el sistema de la tesorería de la ciudad de México
- Establecer un valor al inmueble con fines de seguros y riesgos en caso de un siniestro, con la finalidad de obtener su valor de reproducción.
- Establecer un valor con la finalidad de crear una base de datos específica y verídica en donde se observe el comportamiento de valores entre uno y otro inmueble dentro de las distintas escuelas de la universidad.
- Crear una metodología práctica en el próximo estudio de valores dentro del campus, con el fin de mantener una línea directa en el uso de los avalúos catastrales dentro de la universidad

En seguida se mostrará un resumen específico de lo que indica el código fiscal de la ciudad de México para establecer la base gravable del inmueble con la finalidad de obtener el impuesto que le toca pagar a los inmuebles, posteriormente también se realizará un resumen específico del Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria de la Tesorería del distrito federal.

Por último, cabe señalar que en base a la premisa establecida anteriormente se procederá a realizar el cálculo de la base gravable, calcular el impuesto predial y concluir con lo establecido en el objetivo de este trabajo final

2. CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO 2018



RESUMEN, APLICACIÓN Y LINEAMIENTOS

TÍTULO SEGUNDO. DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LAS CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES



ARTÍCULO 22. Para efectos fiscales los avalúos vinculados con las contribuciones establecidas en este código, sólo podrán ser practicados además de la autoridad fiscal, por: I. peritos valuadores debidamente registrados ante la autoridad fiscal; II. instituciones de crédito; III. sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto específico sea la realización de avalúos; IV. dirección general de patrimonio inmobiliario, y V. corredores públicos.

Los peritos valuadores a que se hace referencia en la fracción I, serán independientes o auxiliares, quienes podrán suscribir y realizar avalúos. Los últimos sólo lo harán bajo el respaldo de una institución de crédito, sociedad civil o mercantil a que hace referencia este artículo, los requisitos para obtener el registro para la práctica de avalúos con fines fiscales, en el caso de quienes se encuentran comprendidos en las fracciones I, II, III y V serán establecidos en el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria.

La autoridad fiscal podrá convocar a las personas que cuenten con registro de perito valuador, auxiliar o independiente a la realización de exámenes teórico-prácticos, a efecto de verificar su actualización en el conocimiento de las leyes, lineamientos y manuales técnicos y administrativos, así como del mercado inmobiliario actual de la Ciudad de México.

Las personas a que se refieren las fracciones I, II y III de este artículo, deberán presentar los avalúos que practiquen, en el formato electrónico que establezca la tesorería, de conformidad con los requerimientos que se contengan en el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria.

ARTÍCULO 23. En caso de que las personas autorizadas por la autoridad fiscal o registradas ante ella, practiquen avalúos sin ajustarse a lo establecido en el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, dicha autorización o registro, podrán ser suspendidos de seis hasta treinta y seis meses. Si hubiere reincidencia o participación en la comisión de algún delito fiscal, se podrá cancelar en forma definitiva dicha autorización o registro, sin perjuicio de las demás sanciones administrativas o penales en que pudieran llegar a incurrir, y se notificará al colegio respectivo.

TÍTULO SEGUNDO. DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LAS CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES



ARTÍCULO 24. Los avalúos a que se refiere este código tendrán vigencia durante seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen, salvo que durante ese período los inmuebles objeto de avalúo, sufran modificaciones que impliquen variaciones en sus características físicas o variaciones en el comportamiento del mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 26. Tratándose de las contribuciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria, a que se refiere el segundo párrafo del inciso c) de la fracción iv del artículo 115 de la constitución, la federación y los organismos descentralizados, sólo quedan relevados de su pago cuando los bienes de que se trate se encuentren sujetos al régimen de dominio público de la federación, conforme a las disposiciones de las leyes respectivas, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

ARTÍCULO 27. Los interesados deberán presentar al notario ante quien se formalice en escritura la adquisición o transmisión de la propiedad de bienes inmuebles las constancias de adeudos del impuesto predial y derechos por el suministro de agua respecto del bien inmueble de que se trate, donde conste que el inmueble no presenta adeudos de los últimos cinco años anteriores al otorgamiento de dichos instrumentos.

ARTÍCULO 44. El jefe de gobierno mediante resoluciones de carácter general podrá

- I. Condonar o eximir, total o parcialmente, el pago de contribuciones, aprovechamientos y sus accesorios autorizar su pago a plazo, diferido o en parcialidades cuando se haya afectado o trate de impedir que se afecte la situación de alguna zona de la Ciudad de México, una rama de actividad o su realización, así como en casos de catástrofe sufridas por fenómenos naturales, plagas o epidemias;

TITULO SEGUNDO. DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LAS CONTRIBUCIONES

CAPITULO II. DEL NACIMIENTO, DETERMINACIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS CREDITOS FISCALES



ARTÍCULO 48. Son responsables solidarios del pago de los créditos fiscales: XVI. las personas autorizadas y registradas para practicar avalúos con fines fiscales, así como los peritos valuadores que auxilien a las primeras, con relación a los avalúos que hayan emitido, siempre que con ellos se hayan determinado contribuciones de manera incorrecta, en perjuicio de la hacienda pública del distrito federal;

TITULO SEGUNDO. DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LAS CONTRIBUCIONES

CAPITULO III. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONTRIBUYENTES

ARTÍCULO 58. Están obligadas a dictaminar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, en los términos de este código y de las reglas de carácter general que publique la secretaría, a más tardar el 15 de enero del ejercicio siguiente al que se dictaminará, las personas físicas y morales, que se encuentren en alguno de los supuestos siguientes y únicamente por cada uno de ellos: ii. las que en el año calendario anterior a aquel que se dictamina, hayan contado con inmuebles, de uso diferente al habitacional, cuyo valor catastral por cada uno o en su conjunto, en cualquiera de los bimestres del año, sea superior a \$26,982,818.00. el dictamen deberá referirse a las obligaciones fiscales establecidas en este código por el inmueble o los inmuebles que en su conjunto rebasen ese valor.

ARTÍCULO 60. El contribuyente deberá proporcionar al contador público que vaya a emitir el dictamen a que se refiere el artículo 58 de este código, un avalúo por cada uno de los inmuebles a considerar en el dictamen, practicado por alguna de las personas autorizadas o registradas por la autoridad fiscal, previstas en el artículo 22 del mismo código.

ARTÍCULO 66. Los contribuyentes que opten o se encuentren obligados a dictaminar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales deberán exhibir la siguiente documentación: 5. el avalúo, en el caso del impuesto predial.

ARTÍCULO 69. Los contribuyentes que estén obligados a dictaminarse, así como los que opten por dictaminar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, deben hacerlo por los conceptos de impuesto predial, derechos por el suministro de agua, impuesto sobre nóminas, impuesto por la prestación de servicios de hospedaje y derechos de descarga a la red de drenaje.



ARTÍCULO 73. Las autoridades competentes, a fin de determinar la existencia de créditos fiscales, dar las bases de su liquidación, cerciorarse del cumplimiento a las disposiciones que rigen la materia y comprobar infracciones a las mismas, estarán facultadas para, en forma indistinta, sucesiva o conjunta, proceder a:

VII. Realizar la verificación física, clasificación, valuación o comprobación de toda clase de bienes relacionados con las obligaciones fiscales establecidas en este código;

XIII. Practicar avalúos de bienes inmuebles y revisar los avalúos que presenten los contribuyentes o fedatarios públicos, y en caso de encontrar errores, ya sea aritméticos, de clasificación de inmuebles o de aplicación de valores y en métodos alternativos de valuación aplicados; manifestaciones incorrectas en la superficie de terreno, de la construcción, uso del inmueble, del número de niveles, determinación de la clase, omisión de la valuación de instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, o incorrecta aplicación de factores de eficiencia que incrementen o demeriten el valor catastral o en su caso influyan en la determinación incorrecta no justificada y fundada técnicamente del valor comercial de los inmuebles, los comunicará a los contribuyentes mediante la liquidación del impuesto respectivo y sus accesorios legales. en caso de que la autoridad fiscal determine diferencias a favor de los contribuyentes, de oficio hará la corrección respectiva, teniendo derecho los contribuyentes a solicitar la devolución o a compensar el saldo resultante contra pagos posteriores;

ARTÍCULO 79. Las autoridades fiscales podrán determinar presuntivamente el valor catastral de los inmuebles, cuando:

- I. los contribuyentes se opongan u obstaculicen el inicio o desarrollo de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales;
- II. Los contribuyentes no cuenten con la información o documentación relativa al cumplimiento de las obligaciones fiscales a que se refiere este código, que le sea solicitada por las autoridades fiscales en el ejercicio de sus facultades de comprobación, no proporcionen dicha información o documentación, la oculten o la destruyan, y
- III. Los contribuyentes se ubiquen en los supuestos que establece el artículo 128 de este código.



ARTÍCULO 80. Para los efectos de la determinación presuntiva a que se refiere el artículo anterior, las autoridades fiscales podrán determinar el valor catastral de los inmuebles utilizando conjunta o separadamente cualquiera de los siguientes medios:

1. los datos aportados por los contribuyentes en las declaraciones de cualquier contribución presentada a las autoridades fiscales federales o del distrito federal;
2. información proporcionada por terceros a solicitud de la autoridad fiscal, cuando tenga relación de negocios con los contribuyentes;
3. tratándose de inmuebles en proceso de construcción, la autoridad fiscal determinará el valor catastral considerando el 25% de los datos de la construcción total registrada en la manifestación respectiva, de acuerdo a lo establecido en el artículo 132 de este código;
4. cualquier otra información obtenida por la autoridad fiscal en ejercicio de sus facultades, y
5. indirectos de investigación económica, geográfica, geodésica o de cualquier otra clase, que la administración pública del distrito federal o cualquier otra dependencia gubernamental o entidad paraestatal de la administración pública federal utilice para tener un mejor conocimiento del territorio del distrito federal y de los inmuebles que en él se asientan, información que por tener la naturaleza de comunicación para la colaboración entre autoridades no deberá observar lo dispuesto por el artículo 101 de este código, siendo éstos, los siguientes:
 - a). fotogrametría, incluyendo la verificación de linderos en campo;
 - b). topografía;
 - c). investigación de campo sobre las características físicas de los inmuebles, considerando el suelo, construcciones e instalaciones especiales, y
 - d). otros medios que permita el avance tecnológico en la materia.



TÍTULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO I. DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES



ARTÍCULO 112. Están obligadas al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, establecido en este capítulo, las personas físicas y las morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en el distrito federal, así como los derechos relacionados con los mismos a que este capítulo se refiere.

ARTÍCULO 113. El impuesto se calculará aplicando, sobre el valor total del inmueble la siguiente tarifa. En caso de adquirirse una porción del inmueble, una vez obtenido el resultado de aplicar la tarifa señalada al valor total del inmueble, se aplicará dicho resultado al porcentaje que se adquiera (corrección al texto original)

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
A	\$0.12	\$94,072.57	\$216.22	\$0.01149
B	94,072.58	150,516.06	1,297.19	0.02447
C	150,516.07	225,773.88	2,678.63	0.03197
D	225,773.89	451,547.89	5,085.23	0.03730
E	451,547.90	1'128,869.71	13,507.06	0.04143
F	1'128,869.72	2'257,739.43	41,569.50	0.04526
G	2'257,739.44	4'349,334.30	92,670.93	0.04910
H	4'349,334.31	11'326,391.96	195,376.77	0.05106
I	11'326,391.97	20'887,467.14	551,662.03	0.05151
J	20'887,467.15	41'774,934.30	1'044,196.34	0.05196
K	41'774,934.31	En adelante	2'129,588.57	0.05646

TÍTULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO I. DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES



ARTÍCULO 114. Solo los bienes que se adquieran para formar parte del dominio público de la Ciudad de México y los que se adquieran para estar sujetos al régimen de dominio público de la federación estarán exentos del impuesto al que se refiere este capítulo

ARTÍCULO 116. El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 113 de este código, será el que resulte más alto entre:

I. El valor de adquisición;

II. El valor catastral determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este código, o

III. El valor comercial que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por personas registradas o autorizadas por la misma.

Tratándose de adquisiciones de inmuebles en proceso de construcción, los valores catastral y de avalúo, se determinarán de acuerdo a las características estructurales y arquitectónicas del proyecto respectivo.



TÍTULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO I. DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES



Cuando se trate de adquisición por aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, fusión o escisión de sociedades, dación en pago y liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles, el valor del inmueble será el que resulte más alto entre el valor catastral, el valor de operación y el valor de avalúo referidos al momento de otorgarse la escritura de formalización de la transmisión de la propiedad de los inmuebles con motivo de dichos actos.

tratándose de adquisición por prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa, el valor del inmueble que se considerará será el que resulte más alto entre el valor catastral y el valor de avalúo referido a la fecha en que cause ejecutoria la sentencia de prescripción y de la resolución judicial o administrativa de información de dominio, respectivamente.

en los casos no previstos en este capítulo, tratándose de adquisiciones formalizadas en documentos privados, el avalúo deberá referirse a la fecha en que se adquiera el dominio del bien conforme a las leyes, o en su defecto, a la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

ARTÍCULO 118. Los avalúos que se realicen para efectos de este impuesto, deberán ser practicados por las personas señaladas en el artículo 22 de este código. en caso de que dichas personas, practiquen avalúos sin ajustarse a lo establecido en el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, se harán acreedoras a la suspensión o cancelación de la autorización o registro, según corresponda, y a las sanciones pecuniarias a que haya lugar, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudieran incurrir en el caso de la comisión de algún delito fiscal.

ARTÍCULO 120. El pago del impuesto predial deberá hacerse mediante declaración, a través de la forma oficial autorizada, que se presentará declaración, a través de la forma oficial autorizada, que se presentará dentro de los 15 días siguientes a aquel en que se realicen cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:



TITULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES CAPITULO I. DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

ARTÍCULO 117. Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas, salvo que se demuestre fehacientemente ante la autoridad fiscal y de manera previa al otorgamiento del instrumento público correspondiente, que dichas construcciones se realizaron con recursos propios del adquirente, o que las adquirió con anterioridad, habiendo cubierto el impuesto respectivo. para los fines de este impuesto, se considerará que el usufructo y la nuda propiedad, tienen cada uno de ellos, el 50% del valor del inmueble.

cuando con motivo de la adquisición, el adquirente asuma la obligación de pagar una o más deudas o de perdonarlas, el importe de ellas se considerará parte del valor de adquisición.

cuando se adquiera sólo una porción del inmueble o el usufructo o la nuda propiedad, la base gravable que se considerará para el cálculo del impuesto, será el valor del inmueble en su totalidad. al impuesto determinado se le aplicará la proporción correspondiente a la parte que fue adquirida y el resultado será el monto del impuesto a pagar.

cuando se trate de adquisición por causa de muerte, el valor del inmueble que se considerará será el que resulte más alto entre el valor catastral y el valor que resulte del avalúo vigente al momento de otorgarse la escritura de adjudicación de los bienes de la sucesión, dicho avalúo deberá estar referido a la fecha de adjudicación, venta o cesión de los bienes de la sucesión.



TÍTULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO I. DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES



I. Cuando se adquiriera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de cualquier usufructo, que se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio, cuando se extinga por cualquier causa distinta de la muerte del usufructuario

II. Cuando se adjudiquen los bienes de la sucesión, así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión. En estos dos últimos casos, el impuesto se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario o por el adquirente; asimismo, en los casos de formalización de adquisiciones en las que el enajenante falleciere sin que se hubiere pagado el impuesto correspondiente, se deberán pagar tanto el impuesto por la adquisición por herencia o legado, como el del acto que se formalice

III. Cuando se realicen los supuestos de enajenación a través de fideicomiso;

IV. A la fecha en que cause ejecutoria la sentencia de la prescripción positiva, a la de la resolución correspondiente, en el caso de información de dominio judicial o administrativa, y a la de la formalización en escritura pública, tratándose de la adjudicación judicial o administrativa y a la fecha de la cesión de dichos derechos;

V. En los contratos de compraventa con reserva de dominio y promesa de venta, cuando se celebre el contrato respectivo;

VI. En los contratos de arrendamiento financiero, cuando se cedan los derechos respectivos o la adquisición de los bienes materia del mismo la realice una persona distinta del arrendatario;

VII. Cuando se formalice en escritura pública la transmisión de propiedad de inmuebles, con motivo de la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, de la fusión o escisión de sociedades, de la dación en pago y liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles, y

VIII. En los casos no previstos en las fracciones anteriores, cuando los actos de que se trate se eleven a escritura pública o en actos que no se eleven a escritura pública cuando se inscriban en el Registro Público, o si se trata de documentos privados, cuando se adquiriera el dominio del bien conforme a las leyes, atendiendo a la fecha inicial de la escritura cuando esta última exista.

TITULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPITULO I. DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES



ARTÍCULO 122. Cuando por avalúo practicado, ordenado o tomado en consideración por las autoridades fiscales, a que se refieren los artículos 116, 117 y 118 de este código, resulten diferencias de impuesto, los fedatarios no serán responsables solidarios por las mismas. tratándose de fideicomisos con inmuebles en los que el fedatario considere que no se causa el impuesto en los términos de este capítulo, dicho fedatario deberá presentar aviso a las autoridades fiscales, anexando para tal efecto la documentación con la cual acredite tal situación.



ARTÍCULO 123. Los fedatarios estarán obligados a verificar que los avalúos que sirvan de base para el cálculo del impuesto a que se refiere este capítulo, se encuentran vigentes y que se hayan practicado y signado por las personas a que se refiere el artículo 22 de este código, y cuya autorización o registro no se encuentre cancelada o suspendida.

TÍTULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO I. DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES



ARTÍCULO 124. Tratándose de inmuebles en condominio los fedatarios públicos deberán anotar en las escrituras públicas o demás documentos mediante los cuales se adquiera o transmita la propiedad de bienes inmuebles, una descripción general de la construcción del condominio, que comprenda las construcciones de uso común, indicando las medidas y superficies que les corresponda, así como la calidad de los materiales empleados, la descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas y superficies, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, los indivisos correspondientes a la localidad, así como la parte proporcional de los derechos sobre las áreas comunes del inmueble.



ARTÍCULO 125. Cuando la adquisición de los bienes inmuebles opere por resoluciones de autoridades no ubicadas en el distrito federal, el pago del impuesto se hará dentro de los treinta días naturales contados a partir de la fecha en que haya causado ejecutoria la resolución respectiva. cuando dicha adquisición opere en virtud de actos o contratos celebrados fuera del territorio de la república, o bien a través de resoluciones dictadas por autoridades extranjeras, el impuesto deberá ser cubierto dentro del término de noventa días hábiles contados a partir de la fecha en que surtan efectos en la república los citados actos, contratos o resoluciones.

TÍTULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO II. DEL IMPUESTO PREDIAL



ARTÍCULO 126. Están obligadas al pago del impuesto predial establecido en este capítulo, las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.

Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo primero de este artículo y, en su caso, los poseedores, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial.

IMPUESTO PREDIAL

La declaración a que se refiere el párrafo anterior, se presentará en los formatos oficiales aprobados ante las oficinas autorizadas, en los términos establecidos en el artículo 131 de este código, así como en los supuestos y plazos a que se refiere el artículo 132 de este código.

En el caso de los inmuebles que hayan sido declarados exentos del impuesto predial, conforme a lo dispuesto en el artículo 133 de este código, se debe acompañar a la declaración del impuesto, la resolución emitida por la autoridad competente, en la que se haya declarado expresamente que el bien de que se trate se encuentra exento. cuando en los términos de este código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de este impuesto. asimismo, el valor del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción iii del artículo 116 de este código, para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, se considerará base gravable del impuesto predial, conforme a lo indicado en el artículo siguiente.

TÍTULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO II. DEL IMPUESTO PREDIAL



ARTÍCULO 127. la base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente: a través de la determinación del valor de mercado del inmueble, que comprenda las características e instalaciones particulares de éste, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aún cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo realizado por persona autorizada con base en lo establecido por el artículo 22 de este código.

Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo quinto de este artículo, la autoridad podrá proporcionar en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.

IMPUESTO PREDIAL

En los casos no previstos en los párrafos anteriores, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este código, así como la metodología establecida en este ordenamiento legal.

LA BASE DEL IMPUESTO PREDIAL, DETERMINADA MEDIANTE EL AVALÚO A QUE SE REFIEREN LOS PÁRRAFOS ANTERIORES, SERÁ VÁLIDA EN TÉRMINOS DEL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 132 DE ESTE CÓDIGO, TOMANDO COMO REFERENCIA LA FECHA DE PRESENTACIÓN DEL AVALÚO, POR PARTE DEL CONTRIBUYENTE O LA FECHA EN LA CUAL LA AUTORIDAD FISCAL REALIZÓ LA ACTUALIZACIÓN CORRESPONDIENTE, PARA LO CUAL EN CADA UNO DE LOS AÑOS SUBSIGUIENTES LA MISMA AUTORIDAD DEBERÁ ACTUALIZARLA APLICÁNDOLE UN INCREMENTO PORCENTUAL IGUAL A AQUEL EN QUE SE INCREMENTEN PARA ESE MISMO AÑO LOS VALORES UNITARIOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 129 DE ESTE CÓDIGO.

TÍTULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO II. DEL IMPUESTO PREDIAL



Adicionalmente, en el caso de operaciones de compraventa y la adquisición de nuevas construcciones, para determinar el valor de mercado deberá considerarse como base el valor comercial que resulte del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del artículo 116 de este Código, para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.

En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos catastrales contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por la realización del avalúo a que se refiere el párrafo segundo de este artículo o realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados conforme a los datos catastrales correctos, solamente hasta en tanto dichos datos sean modificados por la autoridad fiscal en el padrón del impuesto predial a petición del contribuyente.

Para la aplicación de los valores unitarios por cuenta del contribuyente a que se refiere el párrafo anterior y en cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 56, inciso b) de este Código, éste deberá presentar un avalúo catastral o bien, solicitar un levantamiento físico a fin de actualizar los datos catastrales del inmueble. La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente.

TÍTULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO II. DEL IMPUESTO PREDIAL



ARTÍCULO 128. cuando los contribuyentes omitan declarar el valor catastral de sus inmuebles, o sean inexactos, imprecisos o falsos los datos que utilizaron para determinar dicho valor, la autoridad fiscal utilizando los medios señalados en el artículo 80 de este código, procederá a determinarlo aplicando cualquiera de los procedimientos señalados en el artículo anterior, a fin de realizar el cobro del impuesto correspondiente.

Dichos valores unitarios atenderán a los precios de mercado del suelo y de las construcciones en el distrito federal, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndolos a colonias catastrales de condiciones homogéneas, tipo área de valor, tipo enclave de valor y tipo corredor de valor.

IMPUESTO
PREDIAL

Las autoridades fiscales formularán las propuestas de determinación de valor a que se refiere el párrafo anterior, atendiendo a los valores fijados en la zona de que se trate y de acuerdo a las definiciones que respecto de las colonias catastrales se establecen en las relaciones de valores unitarios del suelo, de las construcciones, de las instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias contenidas en este código.

ARTÍCULO 129. Para los efectos de lo establecido en los párrafos tercero y quinto del artículo 127 de este código, la asamblea emitirá anualmente la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo.

TÍTULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO II. DEL IMPUESTO PREDIAL



Artículo 130. El Impuesto Predial se calculará por períodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere este artículo : I. Tarifa

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
A	\$0.11	\$162,740.82	\$169.62	0.01693
B	162,740.83	325,481.16	197.18	0.03228
C	325,481.17	650,963.56	249.72	0.10089
D	650,963.57	976,444.70	578.10	0.12380
E	976,444.71	1'301,927.10	981.07	0.12697
F	1'301,927.11	1'627,408.26	1,394.34	0.14757
G	1'627,408.27	1'952,889.39	1,874.68	0.15251
H	1'952,889.40	2'278,371.81	2,371.07	0.16663
I	2'278,371.82	2'603,852.96	2,913.42	0.17427
J	2'603,852.97	2'929,335.38	3,480.65	0.17934
K	2'929,335.39	3'254,816.51	4,064.38	0.18486
L	3'254,816.52	3'580,297.67	4,666.06	0.18988
M	3'580,297.68	3'906,090.04	5,284.09	0.20059
N	3'906,090.05	11'718,268.85	5,937.62	0.21660
O	11'718,268.86	24'663,843.29	22,859.12	0.21671
P	24'663,843.30	En adelante	50,913.54	0.22529

En el caso de que los inmuebles tengan un valor inferior a la cuota fija correspondiente al rango a, sólo se pagará el porcentaje a aplicar sobre el excedente del límite inferior correspondiente a dicho rango.

II. tratándose de inmuebles de uso habitacional, el impuesto que resulte a cargo de los contribuyentes conforme a la tarifa prevista en la fracción I de este artículo será objeto de las reducciones que a continuación se señalan:

1. Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se ubique en los rangos A, B, C y D, pagarán la cuota fija de:

Rango	Cuota
A	\$42.00
B	49.00
C	60.00
D	71.00



III. Tratándose de los inmuebles que a continuación se mencionan, los contribuyentes tendrán derecho a una reducción del impuesto a su cargo:

1. Del 80% los dedicados en su totalidad a usos agrícolas, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en el suelo de conservación, para lo cual deberán presentar una constancia de dicho uso, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente, durante el ejercicio fiscal vigente, y siempre que en Tesorería se encuentre registrado el uso que corresponda o en su defecto uso baldío, y

2. Del 30% los ubicados en zonas en las que los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal determinen intensidades de uso, conforme a las cuales la proporción de las construcciones cuya edificación se autorice, resulte inferior a un 10% de la superficie total del terreno; siempre y cuando no los destine a fines lucrativos, para lo cual durante el ejercicio fiscal que corresponda deberá presentar ante la Administración Tributaria de que se trate, una constancia expedida por la Secretaría del Medio Ambiente con la que se acredite que el inmueble se ubica en este supuesto y manifestar bajo protesta de decir verdad que éste no se destina a fines de carácter lucrativo.

En inmuebles de uso mixto, para la aplicación de las reducciones previstas en las fracciones II y III de este artículo, se estará a lo siguiente:

- a). Se aplicará a la parte proporcional del impuesto determinado que corresponda al valor de suelo y construcción del uso que sea objeto de dicha reducción, y
- b). Para determinar el porcentaje de reducción previsto en la fracción II de este artículo, se tomará como referencia el valor total del inmueble de que se trate.

Las reducciones no serán aplicables a aquellos bienes inmuebles en los que se encuentren instalados o fijados anuncios con publicidad exterior, en los términos

TÍTULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES CAPÍTULO II. DEL IMPUESTO PREDIAL



TITULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES CAPITULO II. DEL IMPUESTO PREDIAL



ARTÍCULO 133. No se pagará el impuesto predial por los siguientes inmuebles:

I. Los del dominio público de la Ciudad de México;

II. Los de propiedad de organismos descentralizados de la administración pública de la Ciudad de México, utilizados en las actividades específicas que tengan encomendadas conforme a sus respectivos objetos, exceptuando aquellos que sean utilizados por dichos organismos o por particulares bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto;

III. Los sujetos al régimen de dominio público de la federación, en términos de la ley general de bienes nacionales;

IV. Los de propiedad de representaciones diplomáticas de estados extranjeros acreditadas en el estado mexicano, en términos de la convención de Viena sobre relaciones diplomáticas y, en su caso, de la convención de Viena sobre relaciones consulares, y





V. Los de propiedad de organismos internacionales de los que el estado mexicano sea parte ubicados en la Ciudad de México, siempre que exista ratificación por parte del senado del convenio constitutivo correspondiente debidamente publicado en el diario oficial de la federación, y que en dicho convenio se prevea la exención de contribuciones para los países miembros.

Los contribuyentes deberán solicitar a la autoridad fiscal la declaratoria de exención del impuesto predial, así como la revalidación correspondiente cada dos años, acreditando que el inmueble se encuentra en alguno de los supuestos de exención previstos en el presente artículo, de conformidad con los lineamientos que para tal efecto emita la secretaría.

En ningún caso la declaratoria de exención que emita la autoridad fiscal podrá hacerse extensiva para el pago de los derechos por los servicios de suministro de agua o cualquier otro servicio previsto en este código.

La autoridad podrá en todo momento ejercer las facultades de inspección, fiscalización y verificación, para confirmar que la situación jurídica del inmueble por la que se otorgó la exención no ha variado, así como que cumple con los requisitos establecidos en los citados lineamientos, en caso contrario, quedará sin efectos la declaratoria de exención respectiva.

Inmueble registrado en el sistema del impuesto predial, derivado de las declaraciones presentadas por los notarios públicos relacionados con las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública o protocolización de un acto jurídico en el que conste el cambio de nombre o denominación, pasados ante la fe de los referidos fedatarios públicos. lo anterior sin necesidad de la presentación de anexo alguno o trámite por parte del contribuyente.



TITULO TERCERO. DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES
CAPITULO XI. DE LAS REDUCCIONES



ARTÍCULO 270. Las personas físicas propietarias o poseedoras de viviendas de interés social o vivienda popular, adquiridas con créditos otorgados dentro de los programas de vivienda oficiales, tendrán derecho a una reducción en el pago del impuesto predial, de tal manera que sólo se realice el pago establecido como cuota fija para el rango a, en la fracción ii del artículo 130 de este código.

ARTÍCULO 296. Los predios que sean ejidos o constituyan bienes comunales que sean explotados totalmente para fines agropecuarios, tendrán derecho a una reducción equivalente al 50% respecto del pago de impuesto predial, para lo cual deberán acreditar que el predio de que se trate sea un ejido explotado totalmente para fines agropecuarios mediante la constancia del registro agrario nacional correspondiente

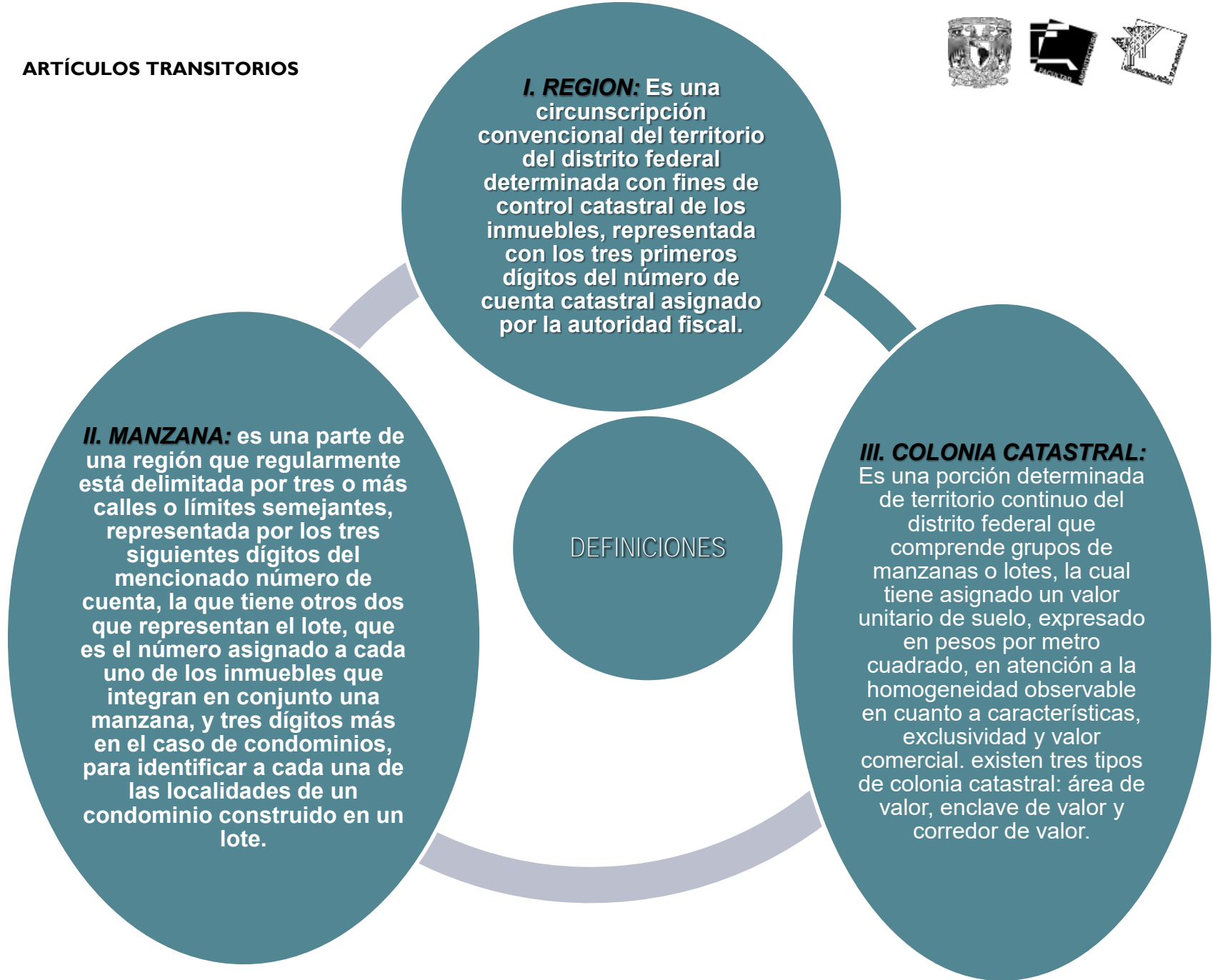
II) de 10% a los que realicen la naturación del techo de su vivienda, siempre y cuando el sistema de naturación ocupe una tercera parte del total de la superficie y cumpla con lo dispuesto en la norma ambiental 013 emitida por la secretaría del medio ambiente.

DE LAS REDUCCIONES

ARTÍCULO 296 BIS. Las personas físicas que acrediten ser propietarias de inmuebles destinados a uso habitacional que se encuentren en cualquiera de los siguientes supuestos, tendrán derecho a la reducción del impuesto predial que se especifica en cada caso:

I) de 25% a los que cuenten en su inmueble con árboles adultos y vivos o con áreas verdes no arboladas en su superficie, siempre y cuando el arbolado o las áreas verdes ocupen cuando menos la tercera parte de la superficie de los predios. en el caso de los árboles adultos y vivos deberán estar unidos a la tierra, y no a las plantaciones en macetas, macetones u otros recipientes similares, y recibir el mantenimiento necesario de conformidad con la normatividad ambiental.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS



ARTÍCULOS TRANSITORIOS



A). COLONIA CATASTRAL TIPO ÁREA DE VALOR: grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria. Cada área está identificada con la letra a, seguida de seis dígitos, correspondiendo los dos primeros a la delegación respectiva, los tres siguientes a un número progresivo y el último a un dígito clasificador de la colonia catastral. dicha clasificación es la siguiente:

0: colonia catastral que corresponde a áreas periféricas de valor bajo con desarrollo incipiente, con usos del suelo que están iniciando su incorporación al área urbana y con equipamientos y servicios dispersos.

1: colonia catastral que corresponde a áreas periféricas o intermedias de valor bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y con equipamientos y servicios semidispersos y de pequeña escala.

2: colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o incipiente mezcla de usos y con equipamientos y servicios semidispersos y de regular escala.

3: colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio con cierto proceso de transición o en consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o mezcla de usos y con equipamientos y servicios semiconcentrados y de regular escala.

4: colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, con usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio a medio alto.

5: colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacionales y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio alto a alto.

6: colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de alto a muy alto.

7: colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de pequeña escala significativa, usos de suelo preponderantemente comercial y de servicios y nivel socioeconómico de medio bajo a alto.

8: colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de diversas escalas y con usos de suelo eminentemente industrial.

9: colonia catastral que corresponde a áreas ubicadas en el suelo de conservación, con usos agrícola, forestal, pecuario, de reserva ecológica y/o explotación minera entre otros, con nulos o escasos servicios y equipamiento urbano distante.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS



B). COLONIA CATASTRAL TIPO ENCLAVE DE VALOR: porción de manzanas o conjunto de lotes de edificaciones de uso habitacional, que cualitativamente se diferencian plenamente del resto de lotes o manzanas del área en que se ubica en razón de que, no obstante que comparten una infraestructura y equipamiento urbanos generales con las mencionadas áreas, cuentan con características internas que originan que tengan un mayor valor unitario de suelo que el promedio del área, como son la ubicación en áreas perfectamente delimitadas, el acceso restringido a su interior, que cuentan con vigilancia privada, mantenimiento privado de áreas comunes, vialidades internas y alumbrado público y/o privado. el valor por metro cuadrado de suelo del enclave se encuentra contenido en el presente código fiscal. cada enclave de valor está identificada con la letra e, seguida de dos dígitos que corresponden a la delegación, y una literal progresiva. Quedan exceptuados como colonia catastral tipo enclave de valor, los inmuebles donde se ubiquen viviendas de interés social y/o popular.



C). COLONIA CATASTRAL TIPO CORREDOR DE VALOR: conjunto de inmuebles colindantes con una vialidad pública del distrito federal que por su mayor actividad económica repercute en un mayor valor comercial del suelo respecto del predominante de la zona, independientemente de su acceso o entrada principal de los inmuebles. el valor por metro cuadrado del suelo del corredor de valor se encuentra contenido en el presente código fiscal. Cuando un inmueble colinde con más de una vialidad pública considerada como corredor de valor, en términos del párrafo anterior, el valor por metro cuadrado del suelo a aplicar será el valor del corredor de valor que resulte más alto. Cada corredor está identificado con la letra "c", seguida de dos dígitos, que corresponden a la delegación, y una literal progresiva.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS



IV. TIPO: corresponde a la clasificación de las construcciones, considerando el uso al que se les dedica y el rango de niveles de la construcción, de acuerdo con lo siguiente:

A). USO: corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en habitacional y no habitacional.

(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. para efectos del párrafo anterior, se entenderá por porción de construcción todo aquél cuerpo constructivo que tenga una clara separación estructural de aquella donde residen individual o colectivamente las personas o familias, está asociada a este uso, cuando el beneficio del mismo sea sólo de las personas o familias que residen individual o colectivamente en el inmueble.

cuando una porción de construcción no se encuentre asociada al uso habitacional, se clasificará de acuerdo a las características de uso, rango de niveles, clase y edad que le

(NH). No Habitacional.- Se refiere a todo inmueble que no se ubique en el supuesto anterior y que para efectos de determinar su tipo se divide en:

a). 1.- Construcciones que cuentan con cubiertas o techos (completos o semicompletos).

(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.- 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 deportivos, 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, así como instalaciones similares.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS



(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, 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 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, video bares, centros nocturnos y salas de fiestas, 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, así como despachos médicos de diagnóstico.

(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, 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, y archivos, galerías de arte, museos, centros de exposición, planetarios, observatorios, teatros, auditorios, cines, salas de conciertos, cines, centros de convenciones, 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.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS



(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. Comprende también a aquellas destinadas al almacenamiento o suministro de combustible para vehículos o para uso doméstico e industrial, tales como: gasolineras e inmuebles de depósito y venta de gas líquido y combustibles. 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, estaciones de ferrocarril, embarcaderos, muelles y demás edificios destinados a la actividad del transporte.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS



a). 2. Construcciones que no poseen cubiertas o techos: PE: Estacionamientos, patios y plazuelas. 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.

a). 3. Inmueble sin construcciones (W), aquel que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie, sea inferior a un 10% a la del terreno, a excepción de:

a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal. Si un predio no se encuentra en su totalidad en dichas zonas, únicamente se aplicará la reducción a la superficie afectada a que se refieren los numerales 1 y 2 de la fracción III, del artículo 130 de este Código;

b) Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada;

c) Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales;

d) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

e) Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado exclusivamente como casa-habitación por el contribuyente y;

f) Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.

(M). Mixto. Cuando el inmueble se destine conjuntamente a uso habitacional y no habitacional o cuando tenga dos o más usos no habitacionales. No se considerará, para el caso habitacional, un uso mixto cuando se trate de una casa habitación que cuente con patios, jardines o estacionamientos descubiertos, siempre y cuando las áreas de estos usos no participen de actividades lucrativas para el propietario.



ARTÍCULOS TRANSITORIOS

V. CLASE: Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras y acabados, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción. para determinar la clase de construcción a que pertenece cada edificación, se procederá conforme a lo siguiente:

en primer término se debe considerar el uso genérico del inmueble, identificándolo como habitacional o no habitacional; posteriormente se ubica de manera específica en la “matriz de características” para determinar la clase que aplica para el uso de que se trate.

selección de elementos en la matriz de características.

cada “matriz de características” se compone de apartados en los cuales se consideran distintos elementos de la construcción. por lo que se deberá seleccionar un solo elemento de los siete que componen cada columna, y así sucesivamente, para cada columna que integra esta matriz.

determinación de puntos y clase en la matriz de puntos.

se deberá identificar los puntos que correspondan a cada elemento seleccionado en la matriz de características.

hecho lo anterior, los puntos se anotarán en el reglón denominado “puntos elegidos”, y se deberán sumar los puntos de este reglón, ubicando el resultado en el cuadro “total de puntos”.

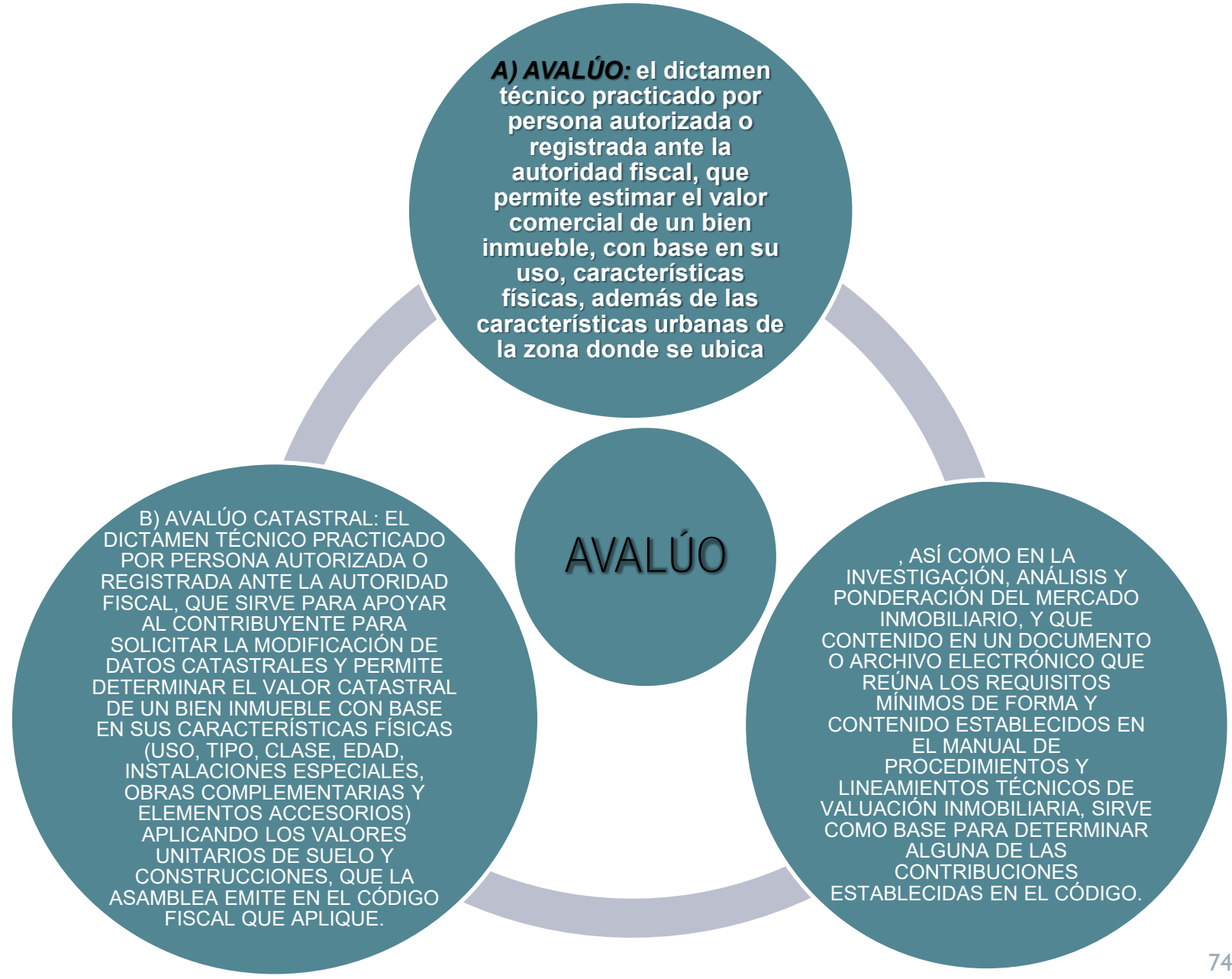
finalmente, el total de puntos se ubicará dentro de algún rango de la “tabla de puntos”, determinándose de esa manera la clase a la cuál pertenece la construcción del inmueble.

MATRIZ DE
CARACTERÍSTICAS
AS
PARA
DETERMINAR
CLASES DE
CONSTRUCCIONES
DE USO
HABITACIONAL
ANEXO 1

MATRIZ DE
PUNTOS PARA
DETERMINAR
CLASES DE
CONSTRUCCIONES
DE USO
HABITACIONAL
ANEXO 1-A

MATRIZ DE
CARACTERÍSTICAS
PARA DETERMINAR
CLASES DE
CONSTRUCCIONES USO
NO HABITACIONAL:
CASA HABITACIÓN
ADAPTADA P/ OFICINA,
HOTEL, COMERCIO,
SALUD, EDUCACIÓN Y/O
COMUNICACIONES
ANEXO 2

MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR
CLASES DE
CONSTRUCCIONES DE
USO NO
HABITACIONAL: CASA
HABITACIÓN ADAPTADA
PARA OFICINA, HOTEL,
COMERCIO, SALUD,
EDUCACIÓN Y/O
COMUNICACIONES
ANEXO 2-A



NORMAS DE APLICACIÓN



1. Para la aplicación de la tabla de valores unitarios de suelo a un inmueble específico, se determinará primero la delegación a que corresponda. según su ubicación se constatará si se encuentra comprendido dentro de la tabla de colonia catastral de tipo enclave o de tipo corredor, de ser alguno de estos casos le corresponderá al inmueble el valor unitario por metro cuadrado respectivo. en caso contrario se determinará la región con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral y su manzana con los tres siguientes dígitos del mismo número de cuenta, a los cuales deberá corresponder una colonia catastral de tipo área con un valor unitario por metro cuadrado. el valor unitario que haya correspondido se multiplicará por el número de metros cuadrados de terreno, con lo que se obtendrá el valor total del suelo del inmueble.

2. para la aplicación de la tabla de valores unitarios de las construcciones, se considerarán las superficies cubiertas o techos y las superficies que no posean cubiertas o techos, según sea el caso.

para determinar el valor de la construcción se clasificará el inmueble en el tipo y clase que le correspondan: con este tipo y clase se tomará el valor unitario de la construcción, establecidos en la tabla de valores unitarios de las construcciones y se multiplicará por los metros cuadrados de la construcción, con lo que se obtendrá el valor total de la edificación. para la determinación del valor de la construcción de un inmueble de uso habitacional se considerarán todos los espacios cubiertos propios de este uso incluyendo, entre otros, los cuartos de servicio, patios, cajón de estacionamiento, cocheras y, en su caso, las obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales con que cuente, mismos que deberán considerarse invariablemente como uso habitacional.

El valor total de la construcción se obtendrá tomando en consideración la clase predominante. en caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerará además, la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde conforme a su indiviso. estas áreas comunes, así como las porciones privativas que estén en otro cuerpo constructivo serán clasificadas de acuerdo a sus usos, rangos de nivel, clases, y edades.

NORMAS DE APLICACIÓN



El valor total de la construcción de inmuebles de uso habitacional sujetos a régimen de propiedad en condominio se obtendrá de la suma del valor de la construcción privativa y el valor total de las porciones del inmueble correspondientes al indiviso. En los inmuebles de uso no habitacional, se considerará cada porción de uso y se determinará su tipo y clase que le corresponda. Los inmuebles en esta situación, deberán determinar el valor de la construcción con la suma total de cada una de ellas.

Para el inmueble que cuenta con porciones de distinto uso, incluso habitacional, cuando las personas residan de manera ocasional o para resguardar dichos inmuebles, se debe tomar el valor de cada una y sumarse a las restantes para así obtener el valor total de la construcción.

Al resultado obtenido se le aplicará una reducción según el número de años transcurridos desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación que hubiere afectado a por lo menos un 30% de la superficie de construcción, en razón del 0.8% para cada año transcurrido, sin que en ningún caso se descuenta más del 40%. Si los inmuebles tuvieran porciones de construcción con diferentes fechas de terminación, la reducción procederá por cada porción, según el número de años transcurridos desde que se terminó cada una de ellas.

3. cuando el inmueble cuente con instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, el valor resultante de aplicar lo señalado en el numeral 2, se incrementará en 8%.

Instalaciones especiales, aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo a su uso específico, tales como, elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, equipos contra incendio.

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 como: caldera de hoteles y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en un cinematógrafo, planta de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos, entre otros.

NORMAS DE APLICACIÓN



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.

4. El valor del suelo del inmueble, de sus construcciones y de sus instalaciones especiales, según sea el caso, se sumarán para obtener el valor catastral del inmueble.

la autoridad fiscal, mediante reglas de carácter general dará a conocer lo relativo a lo dispuesto en este artículo, en lenguaje llano y mediante folletos ejemplificativos.

5. El valor catastral determinado mediante avalúo comprenderá la suma de los valores de suelo del inmueble, de sus construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, según sea el caso.





EJEMPLOS DE MATRICES

ANEXO 3 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL (OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES)

ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
MUROS	ALTURA DE ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
Laminas y/o madera	hasta 2.00 m sin entresijos	Lamina y/o madera	Con claros que libran la estructura de hasta 5.00 m	Sin acabados	Firme de tierra	Sin acabados	Sin recubrimientos	W.C. de barro y/o cerámica sin conexión de agua caliente
De carga y/o hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m, con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m	Con claros que libran la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	Taqueo y/o block-apunteo	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vitrílica y/o alfombra	Material oporante	Mosaicos 20 x 20 cm	Muebles tipo "G"
De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	Mayor de 2.10 m y hasta 2.20 m, con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	Con claros que libran la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m	Aplanao de yeso con pintura y/o aplanao de mezcla con pintura	Mosaico de pasta y/o mosaico fideazo y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm y/o suelo de madera laminada y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Aplanao de mezcla y/o pasta con pintura	Azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm	Muebles tipo "H"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 5 y hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30 m, con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 y hasta 20.00 m	Con claros que libran la estructura mayor de 15.00 m y hasta 20.00 m	Aplanao de yeso con Enl y pintura y/o pasta lustrada y/o papel tapiz y/o laminas de madera de pino	Mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra y/o suelo o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x 30 cm	Pasta con aplicaciones de canchales y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Muebles tipo "I"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 10 y hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m, con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 y hasta 30.00 m	Con claros que libran la estructura mayor de 20.00 m y hasta 25.00 m	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o laminas de madera de arce o caoba	Alfombra y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 40 x 40 cm y/o canchales laminada	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o preacabados de concreto	Loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 30 x 30 cm	Muebles tipo "J"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 15 y hasta 25 niveles	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m, con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 m y hasta 50.00 m	Con claros que libran la estructura mayor de 25.00 m y hasta 30.00 m	Tapiz de tela y/o laminas de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco	Alfombra y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o suelo o parquet de madera fina y/o placas de granito hasta 50 x 50 cm y/o loseta de porcelanato hasta 40 x 40 cm	Placa de canchales labrada y/o mármol o granito y/o láminas de aluminio esmaltado	Loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 40 x 40 cm y/o granito en placas hasta 50 x 50 cm	Muebles tipo "K"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 25 niveles	Mayor de 3.00 m con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas. Altura al punto más alto mayor de 50.00 m	Con claros que libran la estructura mayor de 30.00 m	Tapiz de tela y/o laminas de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco, frescos decorativos y/o pastas sintéticas especializadas o de diseño	Alfombra y/o loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol mayor de 40 x 40 cm y/o placas de granito mayores de 90 x 90 cm y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm	Fachada integral de cristal templado insulante laminado inastillable y/o lamina de PVC de doble cristal térmico y acústico	Mármol en placas mayor de 40 x 40 cm y/o granito en placas mayor de 50 x 50 cm	Muebles tipo "L"



EJEMPLOS DE MATRICES

**ANEXO 3-A
MATRIZ DE PUNTOS**

**PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:
NO HABITACIONAL**
(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES)

ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
MUROS	ALTURA DE ENTREPIESOS	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
7	15	6	6	0	0	0	0	2
9	20	9	11	4	6	5	1	3
10	21	11	12	8	8	6	2	5
11	22	13	14	10	9	7	3	11
12	23	14	15	29	19	11	5	14
13	28	15	20	33	37	15	8	19
15	37	19	27	34	45	19	9	20

ANOTAR LOS PUNTOS ELEGIDOS EN CADA COLUMNA

CLASE	Tabla de Puntos	
	INFERIOR	SUPERIOR
1	0	49
2	50	76
3	77	92
4	93	121
5	122	165
6	166	207
7	208	

TOTAL DE PUNTOS



EJEMPLOS DE MATRICES

ANEXO 5

MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS

PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL (DEPORTES)

ESTRUCTURA			ACABADOS		
TIPO DE ESTRUCTURA Y CUBIERTAS Y CLAROS O VOLADOS			MUROS	PIES	FACHADAS
Columnas y vigas metálicas ligeras con cubierta de lámina (sin muros)	Con o sin cubierta metálica y lámina	De hasta 3.00 m	Sin acabados	Firme de concreto simple	Sin acabados
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros con o sin gradierías	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 3.00 m y hasta 6.00 m	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto reforzado escobillado	Materiai aparente
Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros con o sin gradierías	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 6.00 m y hasta 12.00 m.	Aplanado de mezcla con pintura y/o yeso con pintura	Firme de concreto reforzado pulido con pintura de esmalte o epóxica en canchas deportivas	Aplanado de mezcla
Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros con o sin gradierías	Con o sin cubiertas metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 12.00 m y hasta 20.00 m	Pasta texturizada	Dueta de madera de encino o similar	Aplanado de pasta
Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros formando o conteniendo gradierías	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 20.00 m y hasta 25.00 m	Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o lapiz de jala	Dueta de madera con sistemas especializados de amortiguación y/o pasto artificial	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal
Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros formando o conteniendo gradierías	Con cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 25.00 m y hasta 35.00 m.	Lambrines de madera de encino o caoba y/o lapiz de jala acolchada	Recubrimientos sintéticos especializados	Elementos precolados de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado
Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros formando o conteniendo gradierías	Con cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayores de 36 m	Más recubrimientos sintéticos especiales	Recubrimientos sintéticos especializados	Piecas de mármoles o granitos



EJEMPLOS DE MATRICES

ANEXO 5-A
MATRIZ DE PUNTOS
 PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:
NO HABITACIONAL
 (DEPORTES)

ESTRUCTURA TIPO DE ESTRUCTURA Y CUBIERTAS Y CLAROS O VOLADOS	ACABADOS		
	MUROS	PISOS	FACHADAS
8	0	2	0
23	1	5	1
53	2	12	2
75	4	16	5
97	10	17	9
102	14	18	10
106	17	20	11

ANOTAR LOS PUNTOS OBTENIDOS EN CADA COLUMNA

CLASE	Tabla de Puntos	
	INFERIOR	SUPERIOR
1	0	20
2	21	35
3	36	70
4	71	117
5	118	139
6	140	149
7	150	
	TOTAL DE PUNTOS	

TESINA DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

CATASTRO EN MÉXICO; EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y METODOLOGÍA DEL CÁLCULO DE BASE GRAVABLE PARA LA JUSTIFICACIÓN DE EXCENCIÓN DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL PARA EL EDIFICIO "TORRE DE HUMANIDADES I" DE LA FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS CAMPUS CIUDAD UNIVERSITARIA





3. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA DE LA CDMX

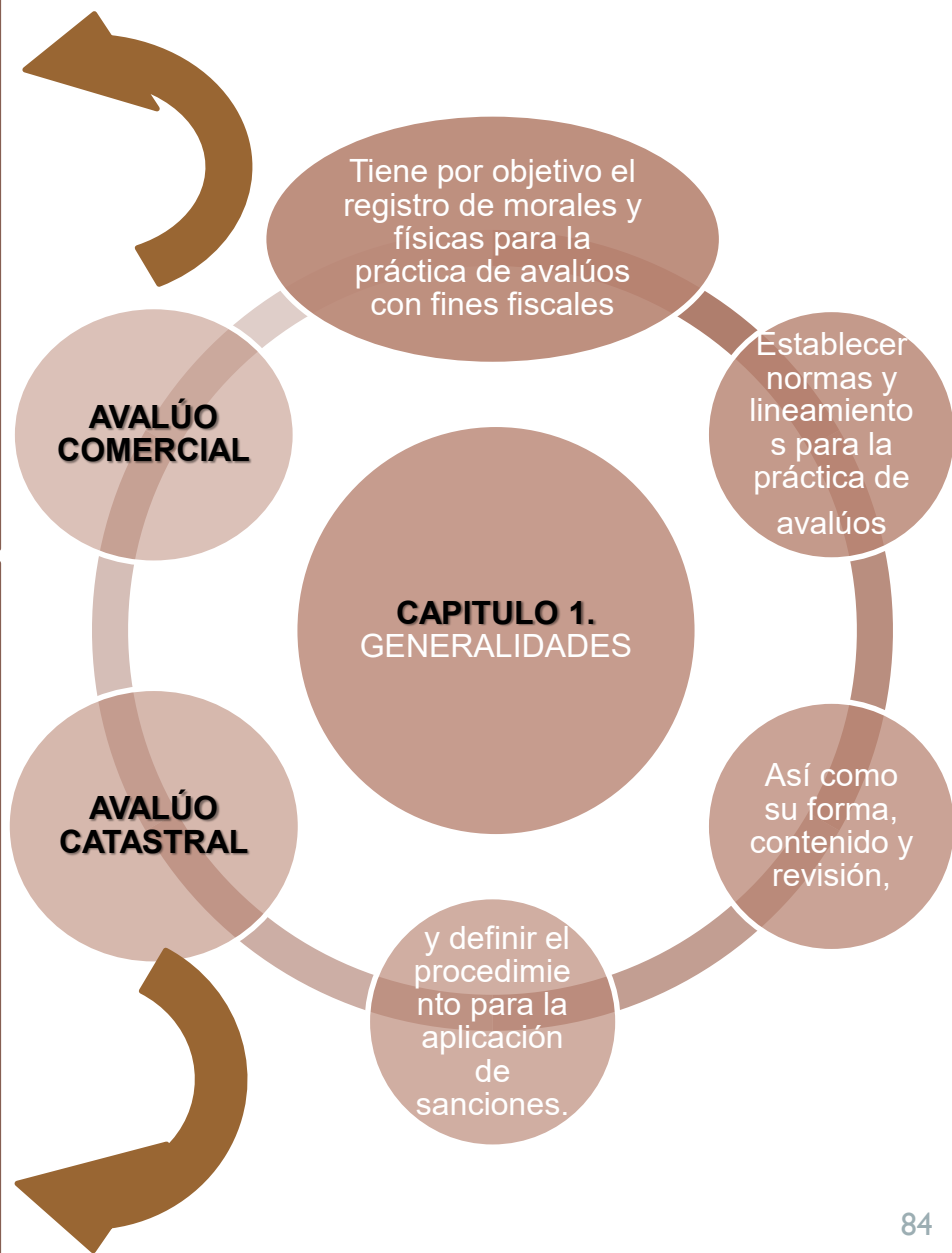


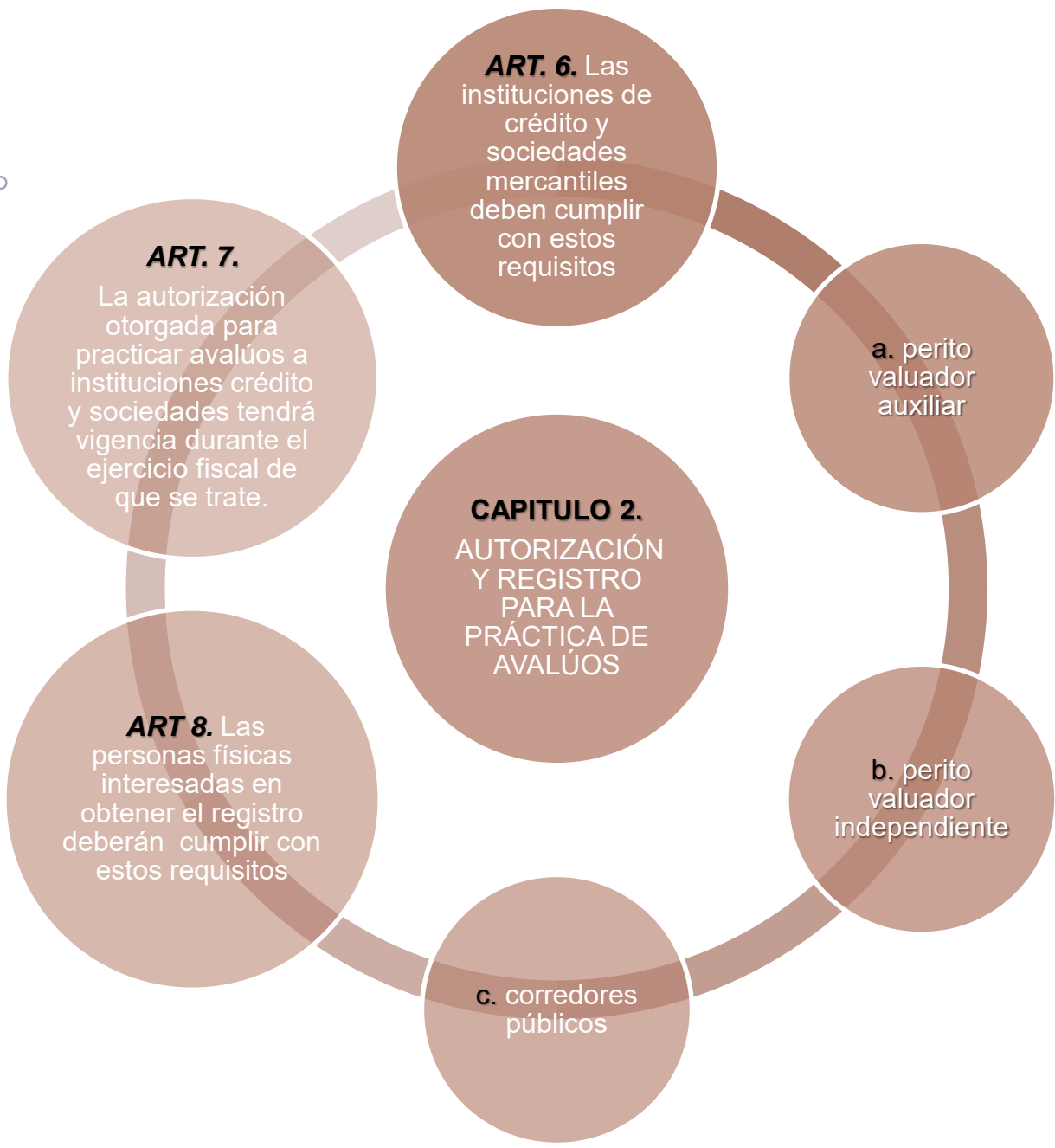
RESUMEN, APLICACIÓN Y LINEAMIENTOS



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

Dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que sirve para apoyar al contribuyente para solicitar la modificación de datos catastrales y permite determinar el valor catastral de un bien inmueble con base en sus características físicas (uso, tipo, clase, edad, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios) aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones que la asamblea legislativa de la Ciudad de México. emiten el código fiscal que aplique.





Las personas, instituciones públicas, sociedades civiles y/o mercantiles, deberán cumplir con los requisitos señalados en estos apartados, dentro de los cuales destacan los exámenes de conocimiento del manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria.



ART. 17. Los peritos valuadores auxiliares e independientes, así como las instituciones de crédito, sociedad civil o mercantil:

están obligados a prestar un servicio social consistente en 24 horas/hombre por ejercicio fiscal, cuando así lo solicite la Subtesorería

**CAPITULO 3.
DEL SERVICIO SOCIAL**

ARTÍCULO 18. La Subtesorería convocará formalmente a la persona autorizada o registrada para la realización de este servicio social, mismo que podrá considerar desde la práctica, auxilio o discusión de un avalúo comercial o catastral

hasta un apoyo de carácter técnico u operativo, al término de dicho servicio la Subtesorería entregará constancia que avale el cumplimiento



ART. 19. Los avalúos a que se refiere deberán satisfacer los requisitos de forma y contenido, así como los administrativos que prevé el manual.

ART. 25. las personas autorizadas están obligadas a guardar copia de los avalúos por 5 años, y si la autoridad lo solicita es necesario la impresión del avalúo original

ART 23. El valuador podrá utilizar criterios distintos a los establecidos en el manual, siempre y cuando se justifique técnicamente dicho cambio y se anexe la memoria descriptiva de cálculo correspondiente.

CAPITULO 4. DE LA PRÁCTICA DE AVALÚOS

ART. 22. Los avalúos tendrán una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha en que fueron practicados y siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

ART. 21. Para la práctica de los avalúos, como apoyo se encuentra el SIGAPRED y OVICA.

ART. 20. este artículo indica la forma y contenido que deben reunir los avalúos comerciales, catastrales



ART. 20. este artículo indica la forma y contenido que deben reunir los avalúos comerciales, catastrales

ART. 23. El valuador podrá utilizar criterios distintos a los establecidos en el manual, siempre y cuando se justifique técnicamente dicho cambio y se anexe la memoria descriptiva de cálculo correspondiente.

ART. 22. Los avalúos tendrán una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha en que fueron practicados y siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

**CAPITULO 4.
DE LA PRÁCTICA
DE AVALÚOS**

ART. 19. Los avalúos a que se refiere este manual deberán satisfacer los requisitos de forma y contenido, así como los administrativos que prevé el propio manual.

ART. 21. Para la práctica de los avalúos, como apoyo se encuentra el SIGAORED y OVICA.



ART. 26. La tesorería aplicará para la revisión del avalúo comercial, los métodos físico, de capitalización de rentas y el de mercado

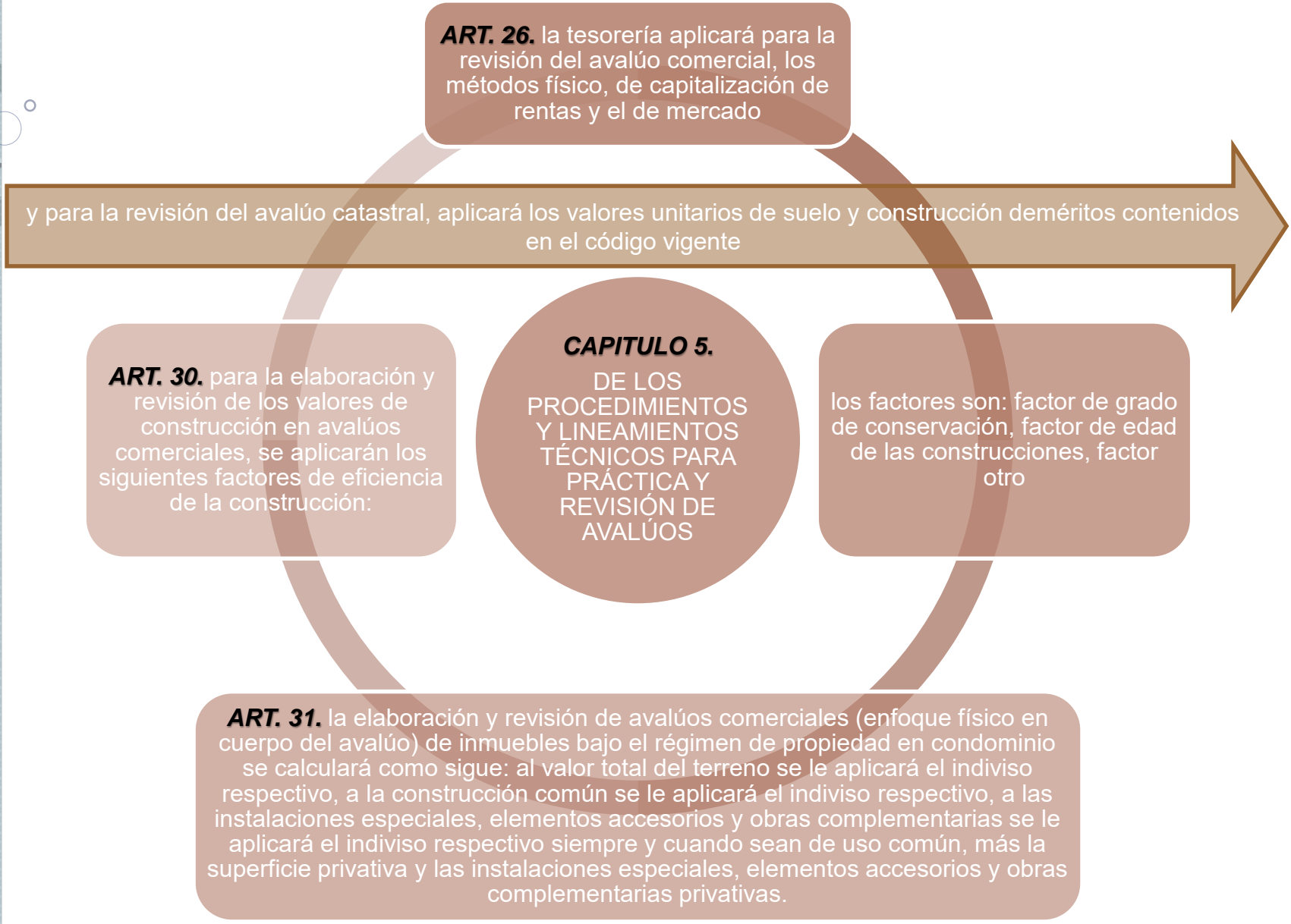
y para la revisión del avalúo catastral, aplicará los valores unitarios de suelo y construcción deméritos contenidos en el código vigente

ART. 27. Para la elaboración del avalúo catastral se definen, valores unitarios, colonia catastral tipo área, enclave y corredor de valor, y se habla de las características de cada uno y su nomenclatura.

CAPITULO 5.
DE LOS PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA PRÁCTICA Y REVISIÓN DE AVALÚOS

los factores son: factor de zona, factor de ubicación, factor de frente, factor de forma, factor de superficie, factor otros y la multiplicación de estos será el factor resultante

ART. 28. los factores de eficiencia del suelo (méritos y deméritos que se pueden aplicar a la revisión del valor de un terreno según sus características, una vez determinado el valor unitario que le corresponde) que serán aplicables para la elaboración y revisión de los avalúos comerciales según las características del terreno respectivo



ART. 26. la tesorería aplicará para la revisión del avalúo comercial, los métodos físico, de capitalización de rentas y el de mercado

y para la revisión del avalúo catastral, aplicará los valores unitarios de suelo y construcción deméritos contenidos en el código vigente

ART. 30. para la elaboración y revisión de los valores de construcción en avalúos comerciales, se aplicarán los siguientes factores de eficiencia de la construcción:

CAPITULO 5.
DE LOS
PROCEDIMIENTOS
Y LINEAMIENTOS
TÉCNICOS PARA
PRÁCTICA Y
REVISIÓN DE
AVALÚOS

los factores son: factor de grado de conservación, factor de edad de las construcciones, factor otro

ART. 31. la elaboración y revisión de avalúos comerciales (enfoque físico en cuerpo del avalúo) de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio se calculará como sigue: al valor total del terreno se le aplicará el indiviso respectivo, a la construcción común se le aplicará el indiviso respectivo, a las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias se le aplicará el indiviso respectivo siempre y cuando sean de uso común, más la superficie privativa y las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias privativas.



ART. 38. Las multas a que se refiere este manual serán impuestas a las personas autorizadas o registradas cuando practiquen avalúos sin ajustarse a los procedimientos y lineamientos técnicos, en concordancia con lo establecido en el código.

ART. 37. Cuando las personas autorizadas no se sujeten a los procedimientos señalados en el manual, serán acreedoras a ciertas sanciones

Las sanciones se aplicarán de diferentes maneras a personas autorizadas y a personas registradas.

**CAPITULO 6.
DE LAS
SANCIONES
APLICABLES**

ART. 39. Tratándose de avalúos en los que únicamente exista diferencia del valor y que no se haya causado un daño a la hacienda pública del distrito federal, se procederá a imponer la multa mínima a que se refiere el código, por elaborar el avalúo sin sujetarse a los procedimientos y lineamientos establecidos en este manual.

ART. 40. Este artículo menciona las sanciones que se ameritan de acuerdo a la gravedad de la falta, si es una sola o si ya a incurrido anteriormente

**CAPITULO 7.
DEL
PROCEDIMIENTO
PARA APLICAR LAS
SANCIONES**



ART. 37. Cuando las personas autorizadas no se sujeten a los procedimientos señalados en el manual, serán acreedoras a ciertas sanciones

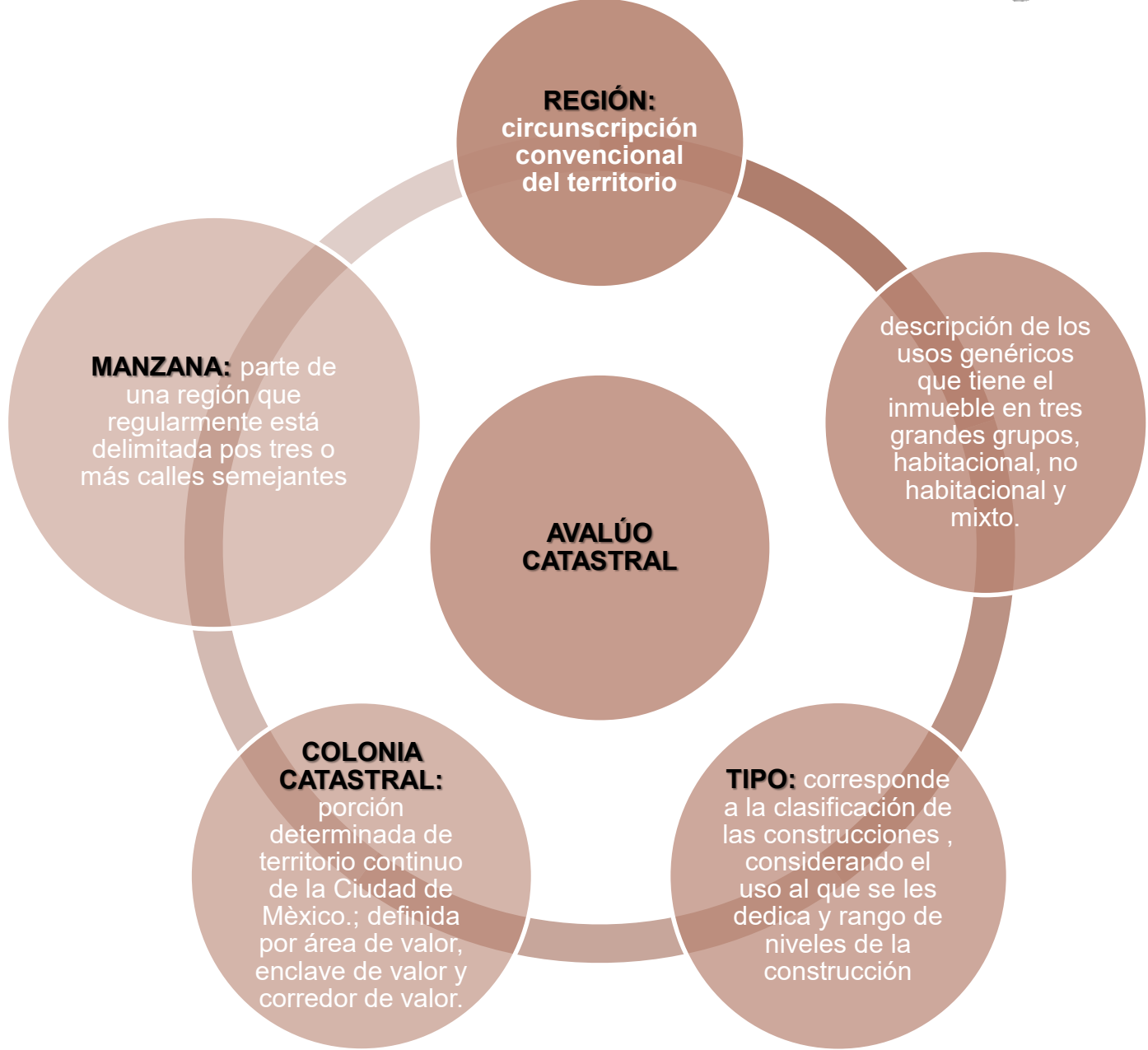
las sanciones se aplicarán de diferentes maneras a personas autorizadas y a personas registradas.

CAPITULO 7. DEL PROCEDIMIENTO PARA APLICAR LAS SANCIONES

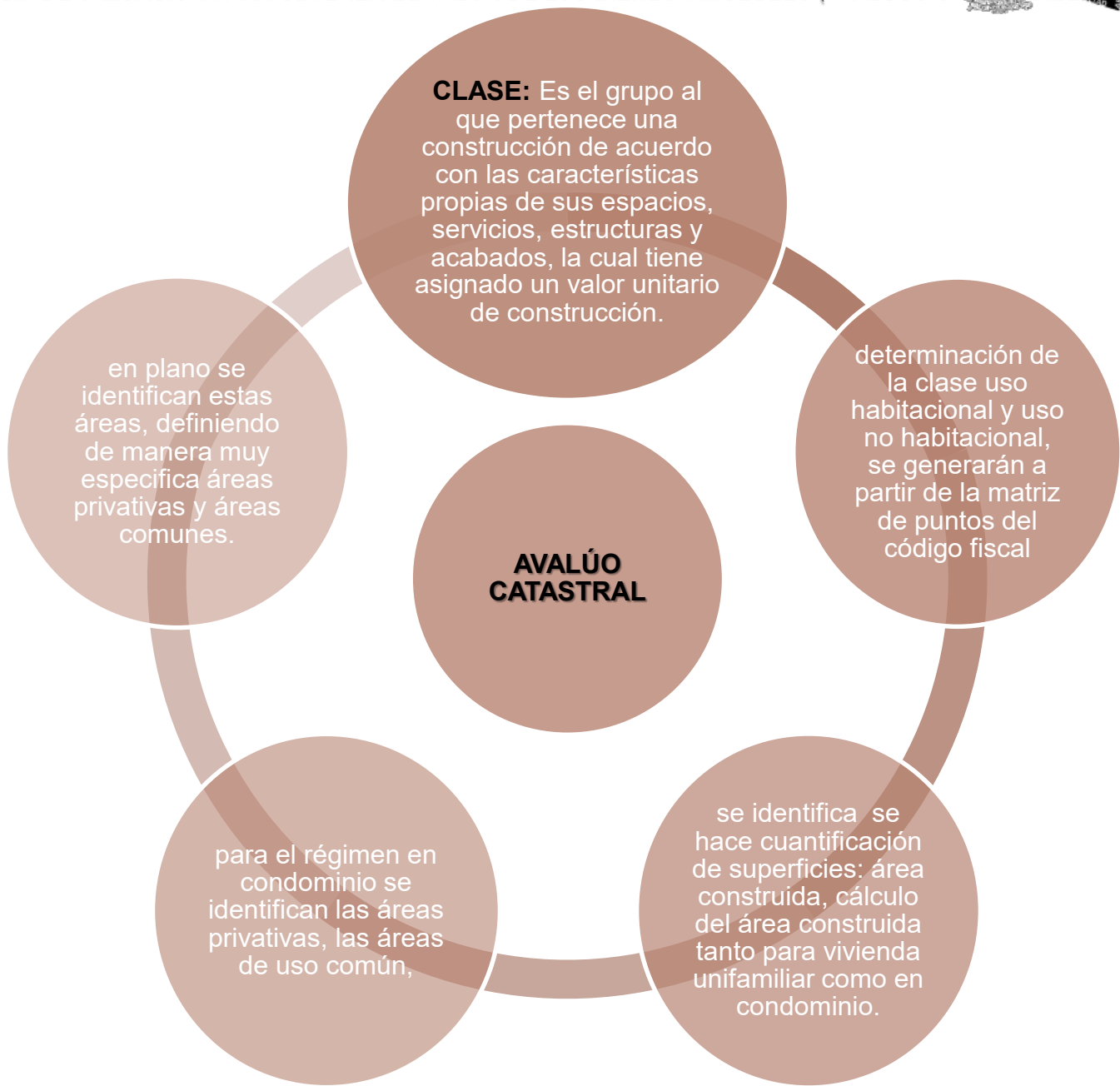
ART 38. Las multas a que se refiere este manual serán impuestas a las personas autorizadas o registradas cuando practiquen avalúos sin ajustarse a los procedimientos y lineamientos técnicos, en concordancia con lo establecido en el código.

ART. 39. Tratándose de avalúos en los que únicamente exista diferencia del valor y que no se haya causado un daño a la hacienda pública del distrito federal, se procederá a imponer la multa mínima a que se refiere el código, por elaborar el avalúo sin sujetarse a los procedimientos y lineamientos establecidos en este manual.

ART. 40. Este artículo menciona las sanciones que se ameritan de acuerdo a la gravedad de la falta, si es una sola o si ya a incurrido anteriormente









4. PRESENTACIÓN DEL SITIO Y OBJETO DE ESTUDIO



CU, FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS " TORRE DE HUMANIDADES I"



CIUDAD UNIVERSITARIA

Envuelta entre edificios y avenidas, la ciudad universitaria (Figura 25) de la Universidad Nacional Autónoma de México representa uno de los iconos arquitectónicos del siglo XX en México, sus espacios libres, distribución y apropiación del espacio, los edificios caracterizados por su diseño Funcionalista inspirada en escuelas europeas como "LA BAUHAUS" en Alemania, la cual tuvo mucha influencia en el estilo, la hacen única en su tipo en todo el continente Americano.

El campus central de ciudad universitaria, está compuesto de oriente a poniente por las facultades de Medicina, Odontología, Química, Ingeniería, Economía, Edificio Torre de Humanidades II, edificio Adjunto de Arquitectura, Facultad de Arquitectura, Facultad de Filosofía y letras, Biblioteca Central, Rectoría y cruzando la avenida Insurgentes El estadio olímpico Universitario (Figura 26).

La facultad de Filosofía (Figura 27), caracterizada por un autentico espíritu de lucha y liberación, forma parte de este campus central, el cual cuenta con cuatro edificios, 1) Edificio A, en donde se encuentran las aulas de estudio el cual tiene vista para el circuito universitario y hacia el jardín denominado "Las Islas", 2) Torre de Humanidades I, 3) Auditorio Che Guevara y 4) La biblioteca "Samuel Ramos" (Figura 27)

Hablaremos en este caso del Edificio Torre de Humanidades 1, El cual se encuentra en la parte modular de esta facultad y el cual alberga un gran legado arquitectónico, cultural y educativo en su interior, siendo un edificio que por sus características no pasa desapercibido al pasar por la zona.



FIGURA 25. FOTOGRAFIA CIUDAD UNIVERSITARIA EN CONSTRUCCIÓN



FIGURA 26. CAMPUS CENTRAL CIUDAD UNIVERSITARIA



FIGURA 27. FAC FILOSOFIA EN CUERPO NORTE



FIGURA 28. FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS, EN PARTE INFERIOR IZQUIERDA EN CERADO EN ROJO LA TORRE I DE HUMANIDADES



TORRE DE HUMANIDADES I. FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS

La Torre de Humanidades I, forma parte del conjunto original de la Facultad de Filosofía y letras, el edificio se compone por un cuerpo en forma de un prisma rectangular con cristales y herrería metálica en sus fachadas oriente y poniente.

El edificio está conformado por ocho niveles dentro de los cuales alberga cubículos para los profesores y aulas, baños y elevadores, además e contar con su cubo de escaleras

El inmueble data del año de 1954, sin embargo a lo largo de su vida, el inmueble ha presentado diversas remodelaciones una de las más grandes y amplias en su transcurrir se realizó hace 25 años, en la cual se modificaron aulas, cubículos, se cambiaron pisos, se pintó la herrería, se agregaron diversos acabados de madera en muros, se cambiaron los elevadores, muebles de baño y cristales, así como la instalación hidro-sanitaria y eléctrica, además de cubrir con nuevas capas de pintura los muros y plafones

En la fachada, la única modificación que se realizó fue la pintura en la herrería, ya que como es conocido, el material de cantera que se encuentra en las fachadas norte y sur en las cornisas y costados de las fachadas oriente y poniente, no puede ser modificado, sólo tuvo una restauración a su color original ya que por los efectos de la contaminación este material estaba en un ligero color amarillento, todo esta fuente fue proporcionada por parte de los trabajadores y profesores de la misma facultad (figura 29).



FIGURA 28. FOTOGRAFIA TOMADA DE LA FACHADA SUR DE LA TORRE DE HUMANIDADES I

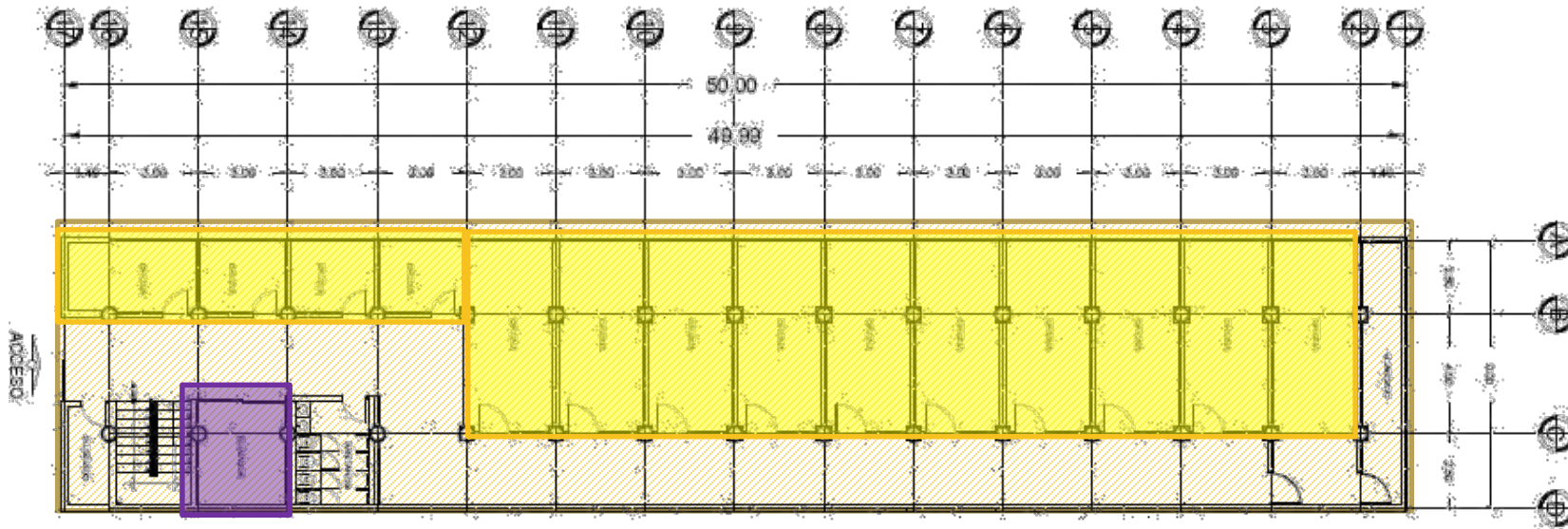


DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO Y CLASIFICACIÓN

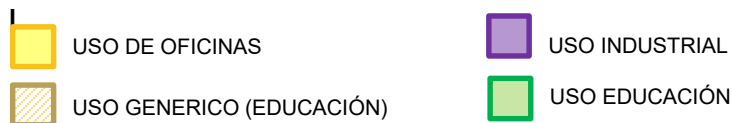
El edificio, cuenta con ocho niveles descritos a continuación

- NIVEL PLANTA BAJA

Se compone por acceso, oficinas de servicios escolares, oficinas administrativas y de profesores, sindicato, baños y áreas de guardado, dicha distribución se clasifica con un uso de oficina, con un total construido de 450 m²



PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. PLANTA BAJA

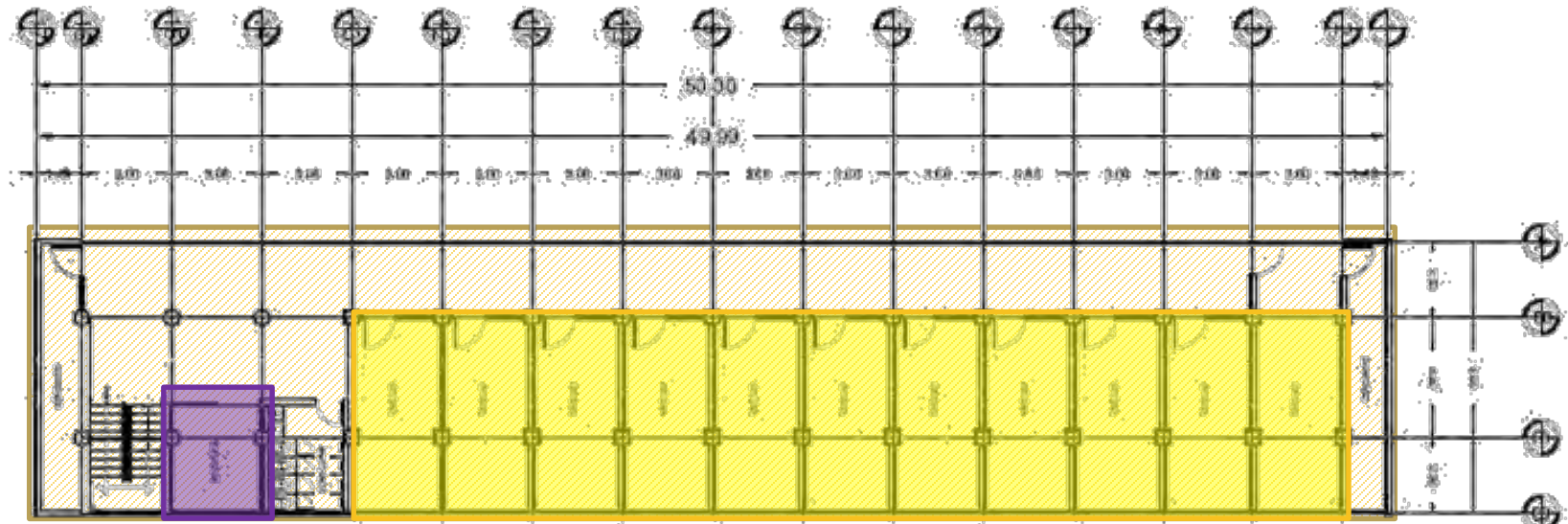


DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO Y CLASIFICACIÓN

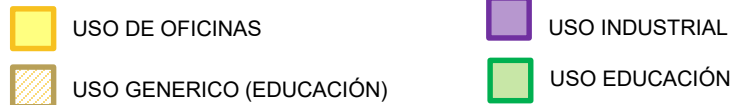


- PRIMER NIVEL

Se compone por espacios de oficinas administrativas y de profesores, baños, áreas de guardado y circulaciones, dicha distribución se clasifica con un uso oficinas con un total construido de 450 m².



PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. PLANTA BAJA

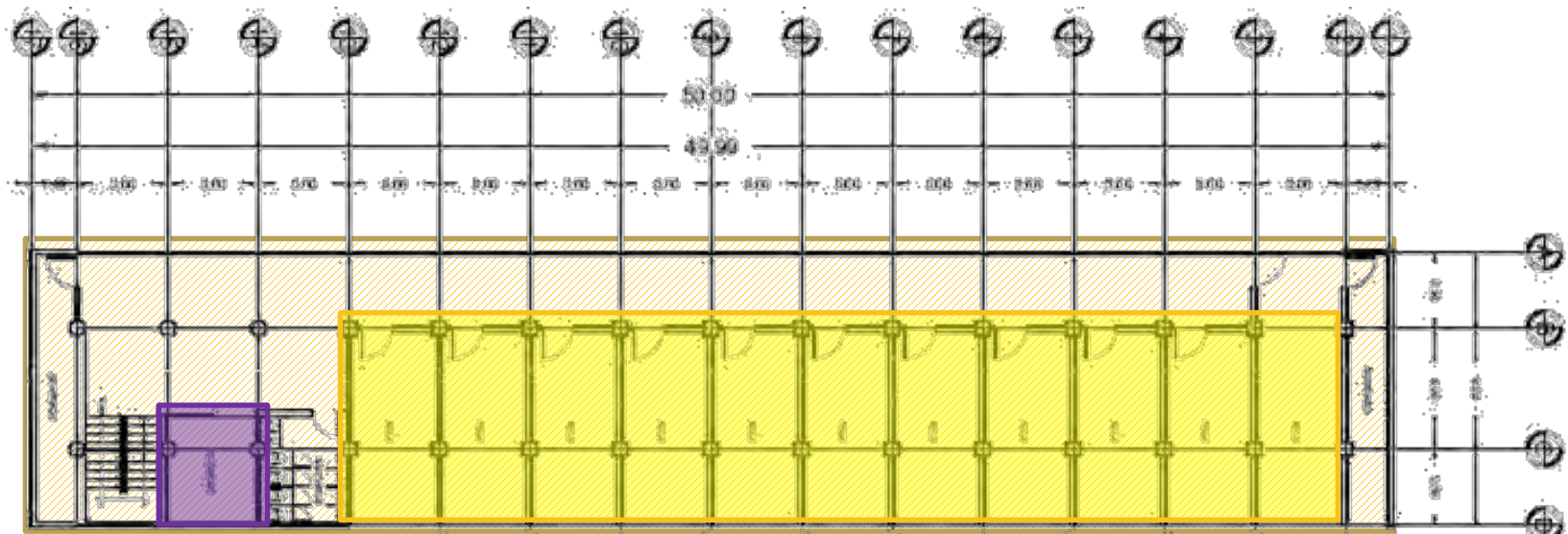


DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO Y CLASIFICACIÓN

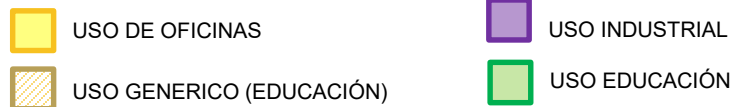


- SEGUNDO NIVEL

Se compone por espacios de aulas de dos tipos las cuales varían por su superficie, baños, áreas de guardado y circulaciones, dicha distribución se clasifica con un uso de educación con un total construido de 450 m².



PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. SEGUNDO NIVEL

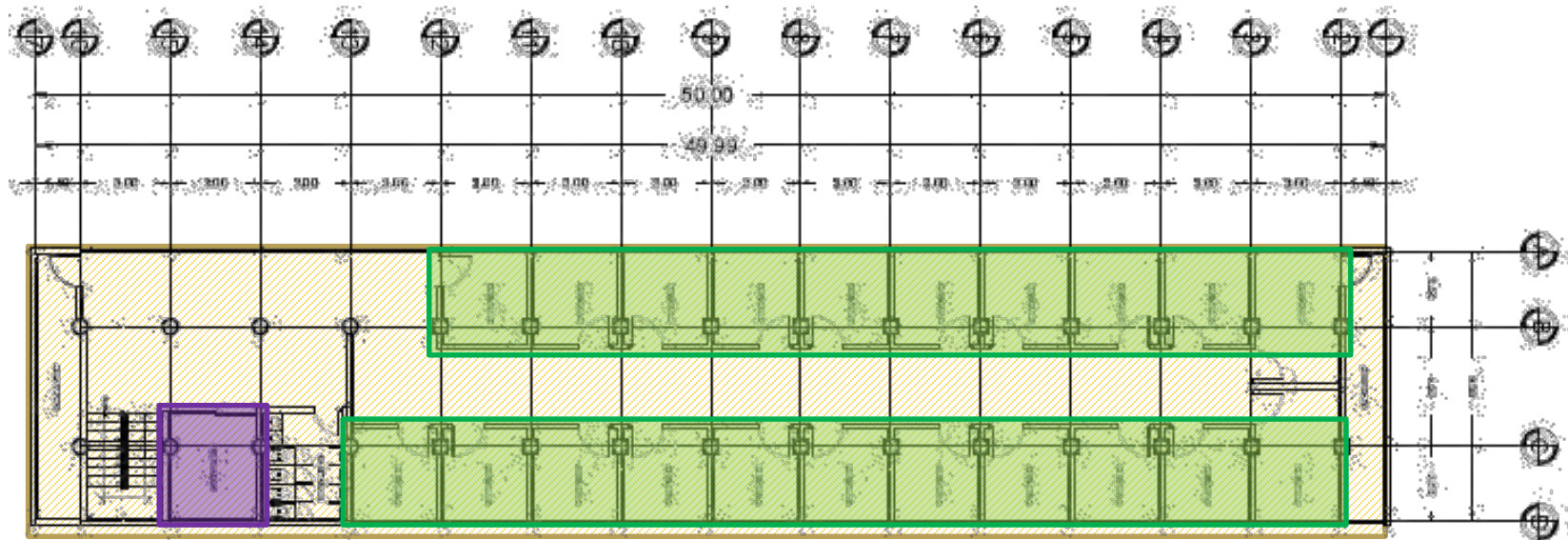


DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO Y CLASIFICACIÓN

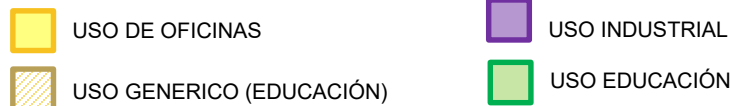


- TERCER NIVEL

Se compone por espacios de cubículos de profesores de dos tipos las cuales varían por su superficie, baños, áreas de guardado y circulaciones, dicha distribución se clasifica con un uso de educación con un total construido de 450 m².



PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. TERCER NIVEL

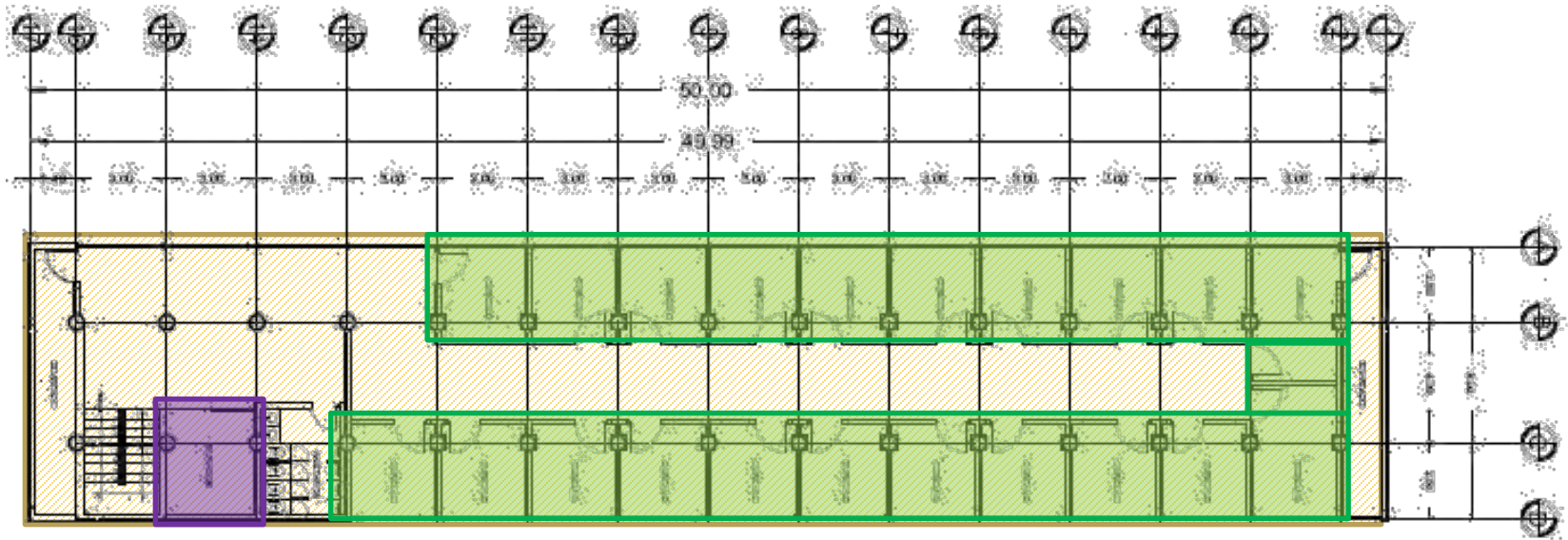


DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO Y CLASIFICACIÓN

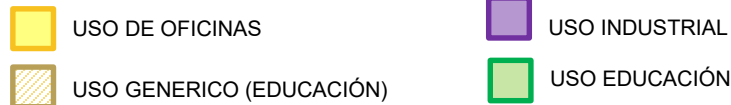


- CUARTO NIVEL

Se compone por espacios de aulas de dos tipos las cuales varían por su superficie, baños, áreas de guardado y circulaciones, dicha distribución se clasifica con un uso de educación con un total construido de 450 m².



PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. CUARTO NIVEL

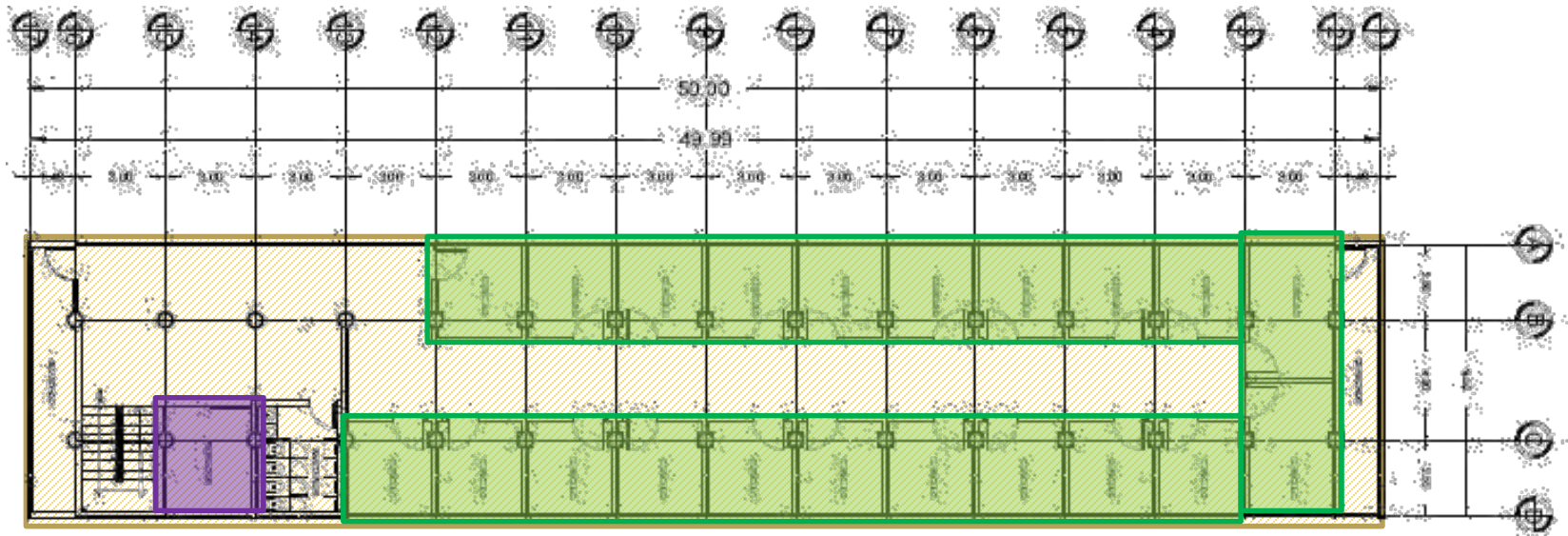


DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO Y CLASIFICACIÓN

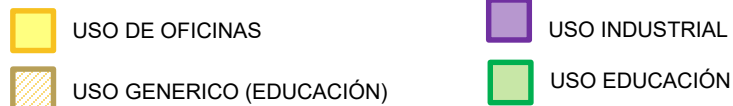


- QUINTO NIVEL

Se compone por espacios de aulas de dos tipos las cuales varían por su superficie, baños, áreas de guardado y circulaciones, dicha distribución se clasifica con un uso de educación con un total construido de 450 m².



PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. QUINTO NIVEL

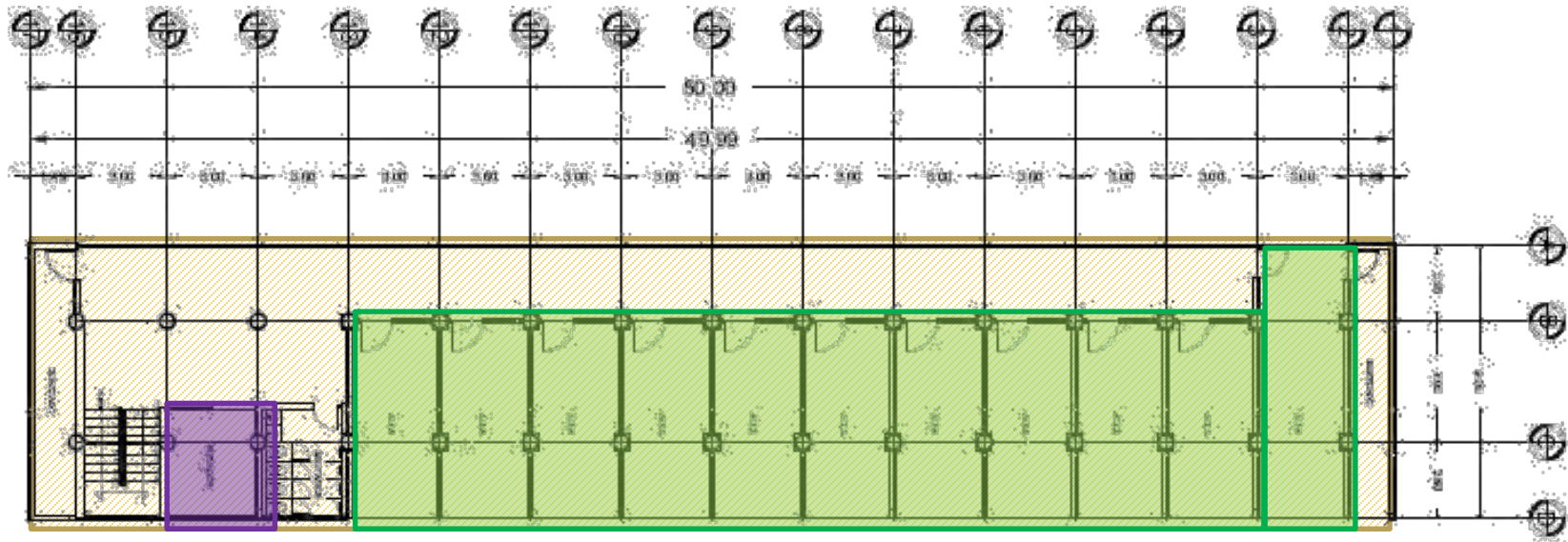


DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO Y CLASIFICACIÓN

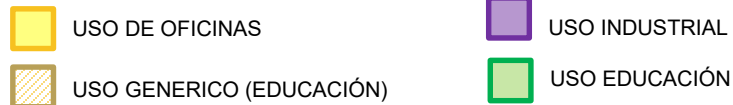


- SEXTO NIVEL

Se compone por espacios de aulas de dos tipos las cuales varían por su superficie, baños, áreas de guardado y circulaciones, dicha distribución se clasifica con un uso de educación con un total construido de 450 m².



PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. SEXTO NIVEL

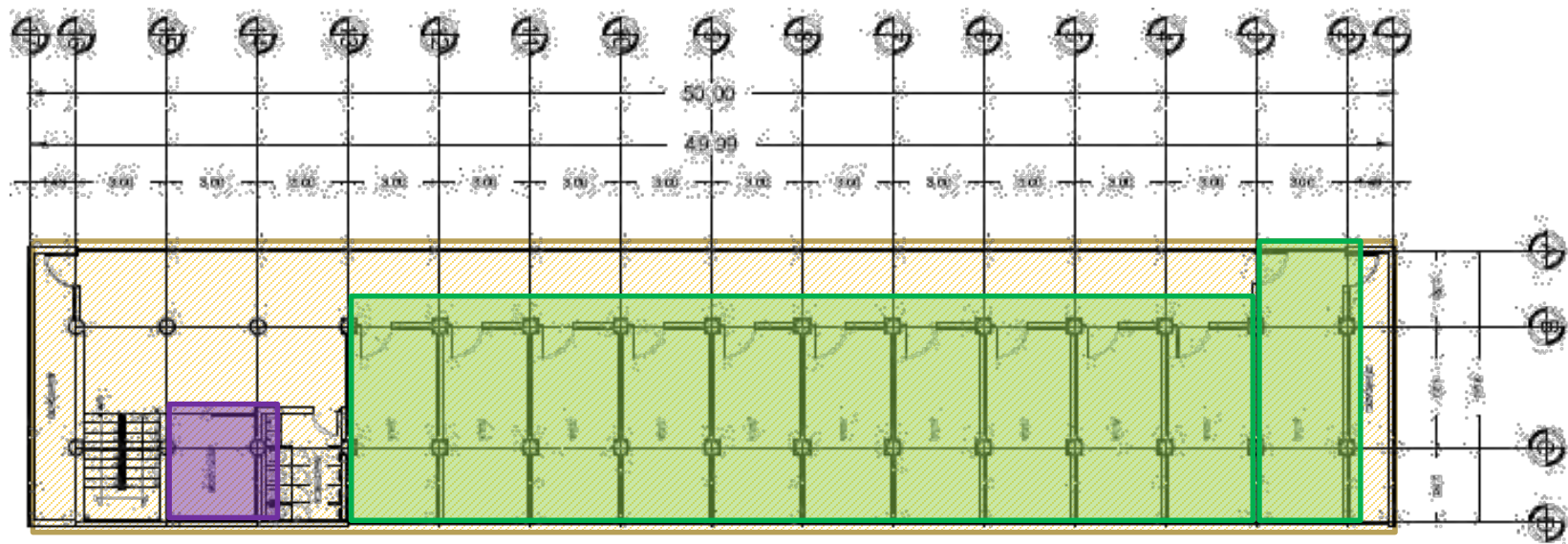


DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO Y CLASIFICACIÓN

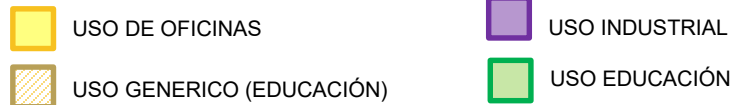


- SEPTIMO NIVEL

Se compone por espacios de aulas de dos tipos las cuales varían por su superficie, baños, áreas de guardado y circulaciones, dicha distribución se clasifica con un uso de educación con un total construido de 450 m².



PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. SEPTIMO NIVEL

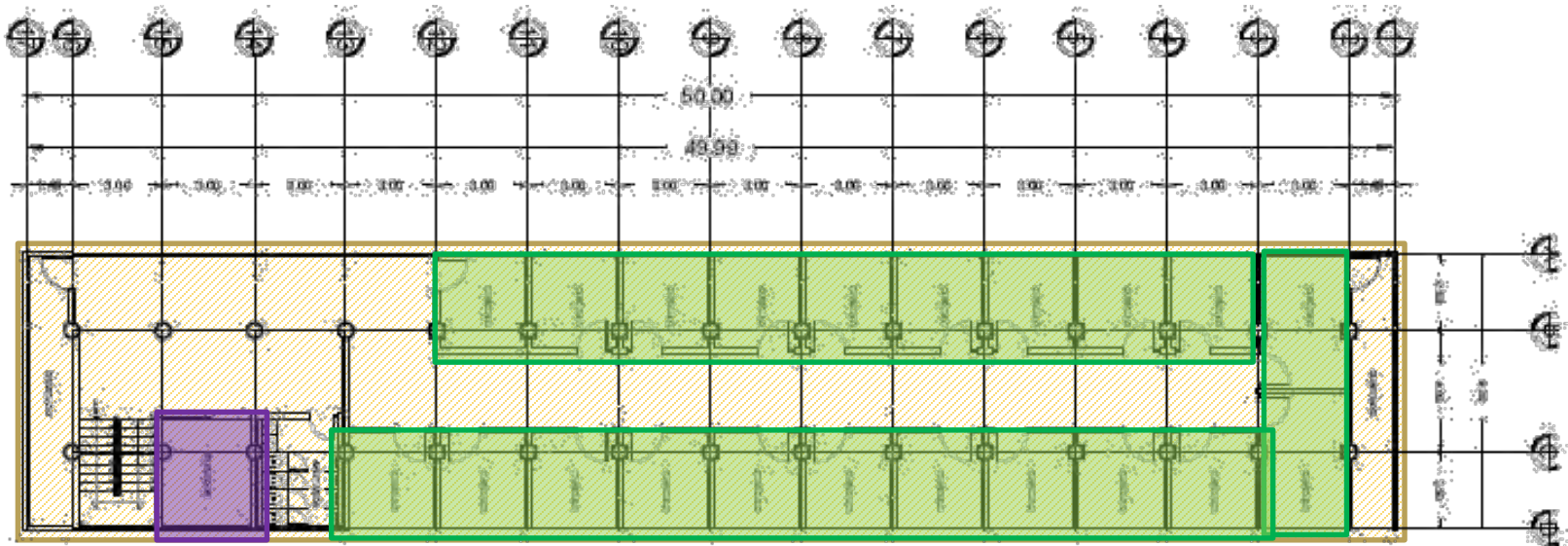


DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO Y CLASIFICACIÓN

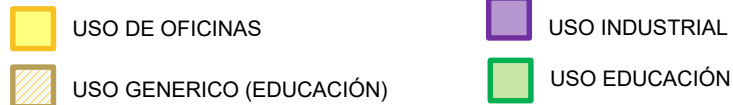


- OCTAVO NIVEL

Se compone por espacios de cubículos de profesores de dos tipos las cuales varían por su superficie, baños, áreas de guardado y circulaciones, dicha distribución se clasifica con un uso de educación con un total construido de 450 m².



PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. OCTAVO NIVEL

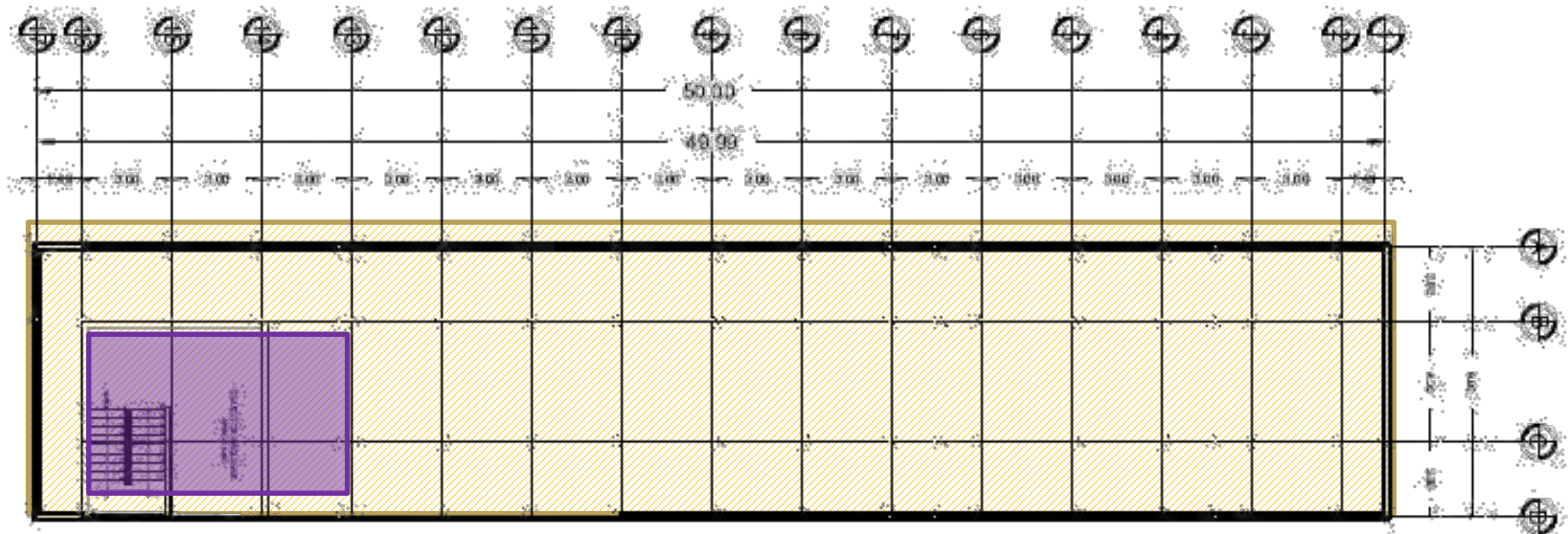


DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO Y CLASIFICACIÓN

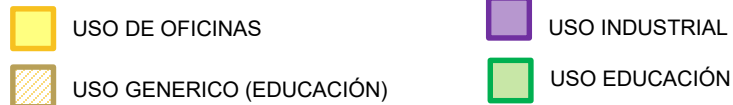


- AZOTEA

En este espacio se encuentra el cuarto de máquinas, el cual tiene una superficie de 55 m² y no alcanza en mínimo de 20 % para considerarlo como otro nivel, se clasifica como uso Industrial



PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. NIVEL DE AZOTEA





DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO Y CLASIFICACIÓN

- PASILLOS DE COMUNICACIÓN

Se compone de los pasillos internos de comunicación 200 m², y se clasifica como rango único

- JARDINES

Se compone por los jardines delanteros y traseros con una superficie de 50 y 100 m² respectivamente, se clasifica como rango único

- ELEVADOR

Se compone por un elevador que se desarrolla en los 9 niveles con una superficie de 10.5 m² por nivel, se clasifica como uso industrial



5. PRESENTACIÓN DEL AVALÚO



PRESENTACIÓN DEL AVALÚO

PRESENTACIÓN DEL AVALÚO

ANÁLISIS MATRICIAL, VALORES Y ÁREAS



CLAVE	USO GENERICO	USOS ESPECIFICOS
H	HABITACIONAL	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.
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	Se refiere a edificaciones e instalaciones en donde se practican ejercicios de acondicionamiento físico y/o se realicen y se presenten todo tipo de espectáculos deportivos, 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, así como instalaciones similares.
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, 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 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, video bares, centros nocturnos y salas de fiestas, entre otros.
O	OFICINA	Se refiere a 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, así como despachos médicos de diagnóstico.
S	SALUD	Se refiere a 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, 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, y archivos, galerías de arte, museos, centros de exposición, planetarios, observatorios, teatros, auditorios, cines, salas de conciertos, cinetecas, centros de convenciones, 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 abarrotos, 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, metalmeccánica, 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. Comprende las destinadas al almacenamiento o suministro de combustible para vehículos o para uso doméstico e industrial, tales como: gasolineras e inmuebles de depósito y venta de gas líquido y combustibles. 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 y descubiertos, ya sean públicos o privados, encierros e instalaciones de mantenimiento de vehículos, terminales aéreas, helipuertos, estaciones de ferrocarril, embarcaderos, muelles y demás edificios destinados a la actividad del transporte.

PRESENTACIÓN DEL AVALÚO

ANÁLISIS MATRICIAL, VALORES Y ÁREAS



RANGO DE NIVELES DE LA CONSTRUCCIÓN	
CLAVE	DESCRIPCIÓN
1	Superficies construidas descubiertas
2	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.
5	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, centros comerciales, restaurantes y estructuras semejantes que excedan una altura de 15.00 metros.



PRESENTACIÓN DEL AVALÚO

ANÁLISIS MATRICIAL, VALORES Y ÁREAS

ANEXO 1 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL EDUCACIÓN											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ESTRUCTURA						ACABADOS						SERVICIOS		TABLA DE PUNTOS						
MUROS	PUNTOS	ALTURA DE ENTREPISOS	PUNTOS	CUBIERTAS	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	PISOS	PUNTOS	FACHADAS	PUNTOS	RECURRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINAS	PUNTOS	MUEBLES DE BAÑO	PUNTOS	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR		
laminas y/o madera	7	hasta 2.00 m sin entrepisos	15	laminas y/o madera	6	sin acabados	0	frme de tierra	0	sin acabados	0	sin recubrimiento	0	W.C. de barro y/o territa sin conexión de agua corriente	2	1	0	49		
De carga y/o hasta 2 niveles	9	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	20	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o media ligera y/o laminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m	9	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11	frme de concreto simple pulido y/o losado y/o lisa y/o alfombra tipo "G"	6	Material aparente	5	Mosaicos 20 x 20 cm	1	Muebles tipo "G"	3	2	50	76		
De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	10	Mayor de 2.10 m y hasta 2.20 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	21	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m	11	Con claro que libra la estructura mayor de 10.00 y hasta 15.00 m	12	Replanteo de yeso con pintura y/o esmalado de medio con pintura	8	Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "H" y/o loseta cerámica 20 x 20 cm y/o mosaico de madera laminada y/o marmol 10 x 30 cm	8	Replanteo de medio y/o pasta con pintura	6	Alfajor de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm	2	Muebles de tipo "H"	5	3	77	92
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros mayor de 5 y hasta 10 niveles	11	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	22	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 m y hasta 20.00 m	13	Con claro que libra la estructura mayor de 15.00 y hasta 20.00 m	14	Replanteo de yeso con tinta y pintura y/o losa laminada y/o papel tapiz y/o laminas de madera de pino	10	Mosaico terrazo en placas o cobado en sitio y/o alfombra tipo "I" y/o loseta CC que libe madera y/o marmol de hasta 30 x 30 cm	9	Pesta con aplicaciones de cartería y/o marmol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	7	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o marmol hasta 10 x 30 cm	3	Muebles tipo "I"	11	4	93	121
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros mayor de 10 y hasta 15 niveles	12	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	23	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 m y hasta 30.00 m	14	Con claro que libra la estructura mayor de 20.00 y hasta 25.00 m	15	losa laminada con color integral y/o papel tapiz, plastificado, gloriambro de madera de encino o caoba	29	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o marmol hasta 40 x 40 cm y/o cartería laminada	19	Fachada integral de cristal templado laminado y/o precortado de concreto	11	Loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o marmol en placas hasta 30 x 30 cm	5	Muebles tipo "J"	14	5	122	165
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros mayor de 15 y hasta 25 niveles	13	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	26	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 m y hasta 50.00 m	15	Con claro que libra la estructura mayor de 25.00 y hasta 30.00 m	20	Papel de tela y/o laminas de madera y/o recubrimiento tipo educativo	33	Alfombra tipo "K" y/o loseta cerámica hasta 40x40cm y/o mosaico general de madera fina y/o placas de granito hasta 50 x 50 cm y/o losetas de porcelanato hasta 40x40 cm	37	Placa de cartería laminada y/o marmol o granitos y/o laminas de aluminio esmaltado	15	Loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o marmol en placas hasta 40 x 40 cm y/o granito en placas hasta 50 x 50 cm	8	Muebles tipo "K"	19	6	166	207
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros mayor de 25 niveles	15	Mayores de 3.00 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	37	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas. Altura al punto más alto mayor de 50.00 m	19	Con claro que libra la estructura mayor a 30.00 m	27	Tapiz de tela y/o laminas de madera y/o recubrimientos tipo educativo, espejos decorativos y/o puestas acústicas, especializadas o de diseño	34	Alfombra tipo "L" y/o loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o marmol mayor de 40 x 40 cm y/o placas de granito mayores de 40 x 40 cm y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm	45	Fachada integral de cristal templado laminado, inoxidable y/o cartería de PVC de color cristal laminado acústico	19	Marmol en placas mayor a 40 x 40 cm y/o granito en placas mayor a 50 x 50 cm	9	Muebles tipo "L"	20	7	208	

ANEXO 1 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL EDUCACIÓN											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TIPO DE ESTRUCTURA	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	ENTREPISOS	PUNTOS	CUBIERTAS	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	PISOS	PUNTOS	FACHADAS	PUNTOS	RECURRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINAS	PUNTOS	MUEBLES DE BAÑO	PUNTOS	CLASE
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros mayor de 5 y hasta 10 niveles	11	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	23	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o media ligera y/o laminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m	9	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11	losa laminada con color integral y/o papel tapiz, plastificado, gloriambro de madera de encino o caoba	29	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o marmol hasta 40 x 40 cm y/o cartería laminada	19	Pesta con aplicaciones de cartería y/o marmol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	7	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o marmol hasta 10 x 30 cm	3	Muebles tipo "G"	3	4



PRESENTACIÓN DEL AVALÚO

ANÁLISIS MATRICIAL, VALORES Y ÁREAS

ANEXO 1 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL OFICINAS											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ESTRUCTURA						ACABADOS						SERVICIOS		TABLA DE PUNTOS						
MUROS	PUNTOS	ALTURA DE ENTREPISOS	PUNTOS	CUBIERTAS	PUNTOS	CLAROS	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	PISOS	PUNTOS	FACHADAS	PUNTOS	RECURRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINAS	PUNTOS	MUEBLES DE BAÑO	PUNTOS	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
Lamina y/o madera	7	hasta 2.00 m sin entrepisos	15	Lamina y/o madera	6	Con claro que libra la estructura de hasta 5.00 m	6	sin acabados	0	Trime de tierra	0	sin acabados	0	sin recubrimiento	0	W.C. de baño y/o letrina sin conexión de agua corriente	2	1	0	49
de carga de 1 y hasta 2 niveles	9	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	20	losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o laminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m	9	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11	blaque y/o block aparente	4	Trime de concreto simple pulido y/o losa en lica y/o alforbra tipo "G"	6	Material aparente	5	Molucos 20 x 20 cm	1	Muebles tipo "G"	3	2	50	76
de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 2 y hasta 5 niveles	10	Mayor de 2.10 m y hasta 2.20 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	21	losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m	11	Con claro que libra la estructura mayor de 10.00 y hasta 15.00 m	12	aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura	8	Mosaico de pasta y/o mosaico terminado y/o alforbra tipo "H" y/o losa cerámica 20 x 20 cm y/o baldas de madera laminada y/o mármol 10 x 30 cm	8	Aplanado de mezcla y/o pasta con pintura	6	Moldejo de 11 x 11 cm y/o losa cerámica hasta 20 x 20 cm	2	Muebles de tipo "H"	5	3	77	92
de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 5 y hasta 10 niveles	11	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	22	losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 m y hasta 20.00 m	13	Con claro que libra la estructura mayor de 15.00 y hasta 20.00 m	14	Replanteo de yeso con tinte y pintura y/o paneles texturizados y/o papel tapiz y/o laminas de madera de galeano	10	Mosaico terminado en placas o colado en sitio y/o alforbra tipo "I" y/o baldas de madera y/o mármol de hasta 30 x 30 cm	9	Plata con aplicaciones de cantina y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integrada de cristal	7	Losa cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	3	Muebles tipo "I"	11	4	93	121
de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 10 y hasta 15 niveles	12	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	23	losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 m y hasta 30.00 m	14	Con claro que libra la estructura mayor de 20.00 y hasta 25.00 m	15	Panela texturizada con color integral y/o papel tapiz, platinificado y/o laminas de madera de encino o caoba	29	Mimbrera tipo "J" y/o losa cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 40 x 40 cm y/o cantina laminada	19	Fachada integral de cristal templado autorizado y/o precolados de concreto	11	Losa cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 20 x 30 cm	5	Muebles tipo "J"	14	5	122	165
de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 15 y hasta 20 niveles	13	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	28	losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 m y hasta 50.00 m	15	Con claro que libra la estructura mayor de 25.00 y hasta 30.00 m	20	Rigid de tela y/o laminas de maderas nobles y/o recubrimiento tipo estuco	33	Mimbrera tipo "K" y/o losa cerámica hasta 40x40cm y/o baldas o parquet de madera fina y/o placas de granito hasta 50 x 50 cm y/o losetas de porcelanato hasta 40x40 cm	37	Placa de cantina labrada y/o mármol o granito y/o laminas de aluminio conabado	15	Losa cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 40 x 40 cm y/o granito en placas hasta 50 x 50 cm	8	Muebles tipo "K"	19	6	166	207
de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 25 niveles	15	Mayor de 3.00 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	37	losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas. Altura al punto más alto mayor de 50.00 m	19	Con claro que libra la estructura mayor de 30.00 m	27	Rigid de tela y/o laminas de maderas nobles y/o recubrimientos tipo estuco. Rejos decorativos y/o pastas sintéticas, reproducidas o de diseño	34	Mimbrera tipo "L" y/o losa cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol mayor de 40 x 40 cm y/o baldas de granito mayor de 90 x 90 cm y/o losetas de porcelanato mayor de 40 x 40 cm	45	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inextinguible y/o cantina de PVC de doble cristal laminado con aislamiento	19	Mármol en placas mayor de 40 x 40 cm y/o granito en placas mayor a 50 x 50 cm	9	Muebles tipo "L"	20	7	208	

ANEXO 1 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL OFICINAS											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TIPO DE ESTRUCTURA	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	ENTREPISOS	PUNTOS	CUBIERTAS	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	PISOS	PUNTOS	FACHADAS	PUNTOS	RECURRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINAS	PUNTOS	MUEBLES DE BAÑO	PUNTOS	CLASE
de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 5 y hasta 10 niveles	11	Mayor de 2.20 m y hasta 2.50 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	23	losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o laminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m	9	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11	Panela texturizada con color integral y/o papel tapiz, platinificado y/o laminas de madera de encino o caoba	29	Mimbrera tipo "J" y/o losa cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 40 x 40 cm y/o cantina laminada	19	Plata con aplicaciones de cantina y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integrada de cristal	7	Losa cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	3	Muebles tipo "G"	3	4



PRESENTACIÓN DEL AVALÚO

ANÁLISIS MATRICIAL, VALORES Y ÁREAS

ANEXO 1 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL INDUSTRIA (CUARTO DE MÁQUINAS Y ELEVADOR)					
---	--	--	--	--	--

ESTRUCTURA						ACABADOS					SERVICIOS		TABLA DE PUNTOS			
MUROS Y CLAROS CORTOS	PUNTOS	CUBIERTAS Y CLAROS	PUNTOS	ALTURA	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	PISOS	PUNTOS	FACHADAS	PUNTOS	MUEBLES DE BAÑO	PUNTOS	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
Columnas y estructuras metálicas ligeras. Hasta 3.50 m	4	Lamina. Que libran la estructura hasta 3.00 m	2	El punto más alto hasta 2.50 m	2	sin acabados	0	Entre de concreto simple	0	sin acabados	0	W.C. de barro y/o látex sin conexión de agua caliente	2	1	0	49
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o metal. Mayor de 3.50 m y hasta 5.00 m	10	Mástica ligera y limina. Que libran la estructura mayor de 3.00 m y hasta 5.00 m	7	El punto más alto mayor de 2.50 m y hasta 3.50 m	6	Tábique y/o block aparente	1	Entre de concreto reforzado escabulado	6	Material aparente	5	Muebles tipo "G"	3	2	50	76
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o metal. Mayor de 5.00 m y hasta 8.00 m	24	Mástica ligera y limina. Que libran la estructura mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m	15	El punto más alto mayor de 3.50 m y hasta 5.00 m	14	Replanteo de mezcla con pintura y/o aplastado de yeso con pintura	2	Entre de concreto reforzado pulido y/o mosaico de gresita y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "H" y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10x 30 cm	8	Replanteo de mezcla	6	Muebles de tipo "H"	5	3	77	92
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o metal. Mayor de 8.00 m y hasta 10.00 m	34	Mástica ligera y limina. Que libran la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m	20	El punto más alto mayor de 5.00 m y hasta 6.00 m	21	Replanteo de yeso con pasta texturizada	4	Entre de concreto reforzado pulido y/o mosaico de gresita y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "H" y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10x 30 cm y/o mármol hasta 30 x 30 cm	9	Replanteo de mezcla y pasta	7	Muebles tipo "I"	11	4	93	121
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o metal. Mayor de 10.00 m y hasta 12.00 m	46	Mástica ligera y limina. Que libran la estructura mayor de 15.00 m y hasta 20.00 m	24	El punto más alto mayor de 6.00 m y hasta 8.00 m	28	Pasta texturizada con color integral y/o lantirines de madera de pino y/o tapiz de tela	10	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol hasta 40 x 40 cm y/o cantina laminada	19	Placa con aplicaciones de cantina y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal templado polarizado y/o preslabados de concreto	11	Muebles tipo "J"	14	5	122	165
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o metal. Mayor de 12.00 m y hasta 15.00 m	49	Mástica ligera y limina. Que libran la estructura mayor de 20.00 m y hasta 45.00 m	26	El punto más alto mayor de 8.00 m y hasta 10.00 m	29	Jardines de madera de endro o caoba y/o tapiz de tela acobada	14	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 50 x 50 cm y/duela o parquet de madera fina y/o mármol hasta 50 x 50 cm y/o placas de granito iguales o mayores de 50 x 50 cm	37	Placa de cantina labrada y/o mármol o granito y/o lantirines de laminado conbaltado y/o fachada integral	15	Muebles tipo "K"	19	6	166	207
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o metal. Mayores de 15.00 m	51	Mástica ligera y limina. Que libran la estructura mayores de 45.00 m	28	El punto más alto mayor de 10.00 m	30	Reforzar (es) y/o recubrimiento sintéticos especiales	17	Alfombra tipo "K" y/o loseta cerámica hasta 50 x 50 cm y/o mármol hasta 50 x 50 cm y/o placas de granito iguales o mayores de 50 x 50 cm	45	Placa de cantina labrada y/o mármol o granito	19	Muebles tipo "L"	20	7	208	

ANEXO 1 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL INDUSTRIA (CUARTO DE MÁQUINAS Y ELEVADOR)					
--	--	--	--	--	--

ESTRUCTURA						ACABADOS					SERVICIOS		TABLA DE PUNTOS			
TIPO DE ESTRUCTURA	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	ENTREPISOS	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	PISOS	PUNTOS	FACHADAS	PUNTOS	MUEBLES DE BAÑO	PUNTOS	CLASE		
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o metal. Mayor de 3.50 m y hasta 5.00 m	10	Mástica ligera y limina. Que libran la estructura mayor de 3.00 m y hasta 5.00 m	7		El punto más alto mayor de 3.50 m y hasta 5.00 m	14	10	Entre de concreto reforzado pulido y/o mosaico de gresita y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "H" y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10x 30 cm y/o mármol hasta 30 x 30 cm	9	Replanteo de mezcla y pasta	7	Muebles tipo "G"	3	2		



PRESENTACIÓN DEL AVALÚO

IV. A. ENFOQUE FÍSICO O DE COSTOS

a) DEL TERRENO

FRACC	SUP	À. DE VALOR	V. UNITARIO	VALOR DE LA FRACCIÓN (A)
1	2500	A040237	\$ 3,805.76	\$ 9,514,400.00

% DE INDIVISO (EN CASO DE CONDOMINIOS)

100%

SE SEÑALARÀ EL INDIVISO SOLO SI SE UTILIZA EN EL CÁLCULO CORRESPONDIENTE



PRESENTACIÓN DEL AVALÚO

b) PRIVATAS

PLANTA BAJA

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
OFICINA 1	4	O	O 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 108.515,94	1	\$ 108.515,94
OFICINA 2	4	O	O 10	7,5	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 41.736,90	3	\$ 125.210,70
OFICINA 3	4	O	O 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 150.252,84	9	\$ 1.352.275,56
OFICINA 4	4	O	O 10	12,25	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 68.170,27	1	\$ 68.170,27
BAÑO	4	O	O 10	11,41	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 63.495,74	1	\$ 63.495,74
GUARDADO	4	O	O 10	18,86	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 104.954,39	1	\$ 104.954,39
CIRCULACIONES	4	O	O 10	122,48	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 681.591,40	1	\$ 681.591,40

SUBTOTAL: \$ 2.504.214,00

PRIMER NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
OFICINA 1	4	O	O 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 108.515,94	10	\$ 1.085.159,40
OFICINA 2	4	O	O 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 150.252,84	1	\$ 150.252,84
BAÑO	4	O	O 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 63.440,09	1	\$ 63.440,09
GUARDADO	4	O	O 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 74.625,58	2	\$ 149.251,15
CIRCULACIONES	4	O	O 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 1.056.110,52	1	\$ 1.056.110,52

SUBTOTAL: \$ 2.504.214,00

SEGUNDO NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
AULA 1	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	10	\$ 515.247,72
AULA 2	4	E	E 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 71.341,99	1	\$ 71.341,99
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20

TERCER NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
CUBICULO 1	4	E	E 10	10,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 27.744,11	19	\$ 527.138,05
CUBICULO 2	4	E	E 10	11,25	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 29.725,83	2	\$ 59.451,66
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20



PRESENTACIÓN DEL AVALÚO

CARTO NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
AULA 1	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	10	\$ 515.247,72
AULA 2	4	E	E 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 71.341,99	1	\$ 71.341,99
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20

QUINTO NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
AULA 1	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	10	\$ 515.247,72
AULA 2	4	E	E 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 71.341,99	1	\$ 71.341,99
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20

SEXTO NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
AULA 1	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	10	\$ 515.247,72
AULA 2	4	E	E 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 71.341,99	1	\$ 71.341,99
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20

SEPTIMO NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
AULA 1	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	10	\$ 515.247,72
AULA 2	4	E	E 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 71.341,99	1	\$ 71.341,99
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20

OCTAVO NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
CUBICULO 1	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	10	\$ 515.247,72
CUBICULO 2	4	E	E 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 71.341,99	1	\$ 71.341,99
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20



PRESENTACIÓN DEL AVALÚO

CUARTO DE MAQUINAS AZOTEA

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
CURTO DE MAQUINAS	2	i	I 10	55	70	25	0,8	0,8	\$ 2.272,58	\$ 1.818,06	\$ 99.993,52	1	\$ 99.993,52

SUBTOTAL: \$ 99.993,52

PLANTA DE AZOTEA

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
BARDAS/PRETILOS	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	1	\$ 51.524,77

SUBTOTAL: \$ 51.524,77

PASILLOS DE COMUNICACIÓN CUBIERTOS

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
PASILLOS INTERNOS	2	E	E 10	200	70	25	0,8	0,8	\$ 2.272,58	\$ 1.818,06	\$ 363.612,80	1	\$ 363.612,80

SUBTOTAL: \$ 363.612,80

JARDIN

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
JARDIN TRASERO	UNICA	JARDIN	J 10	100	30	5	0,84	0,84	\$ 218,18	\$ 183,27	\$ 18.327,12	1	\$ 18.327,12
JARDIN DELANTERO	UNICA	JARDIN	J 10	50	30	5	0,84	0,84	\$ 218,18	\$ 183,27	\$ 9.163,56	1	\$ 9.163,56

SUBTOTAL: \$ 27.490,68

ELEVADOR

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
ELEVADOR	2	I	I 10	10,5	30	10	0,92	0,92	\$ 2.272,58	\$ 2.090,77	\$ 21.953,12	9	\$ 197.578,11
ESTACIONAMIENTO	UNICA	PE	UNICO	999	30	10	0,92	0,92	\$ 85,00	\$ 78,20	\$ 78.082,70	1	\$ 78.082,70

SUBTOTAL: \$ 275.660,81

DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS (B): \$ 12.960.909,78

FÍSICO DEL TERRENO (A): \$ 9.514.400,00



PRESENTACIÓN DEL AVALÚO

b) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

PRIVATIVAS

CLAVE	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
JHNEU	SISTEMA HIDRONEUMÁTICO	LTE	4

IMPORTE INSTALACIONES ESPECIALES (8% DE PRIVATIVAS + COMUNES PROPORCIONAL) (C): \$ 1.036.872,78

IMPORTE TOTAL DEL ENFOQUE DE COSTOS (A+B+C): \$ 23.512.182,56

VEINTITRES MILLONES DQUINIENTOS DOCE MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS 56/100 MN

V. CONCLUSIONES

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE INFORMA QUE LA DOCUMENTACIÓN NO FUE ENTREGADA POR AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO, SE OBTUVO INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE MEDIOS ELECTRONICOS COMO GOGLE MAPS, FREE MAP TOOLS Y LA PAGINA DE LA SEDUVI. EL PROCEDIMIENTO QUE SE UTILIZÓ PARA OBTENER EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE FUE EL MARCADO EN EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y EN EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL COMO LO ES EL VALOR FÍSICO PARA OBTENER LA CLASE DEL INMUEBLE Y EL VALOR DEL TERRENO A TRAVÉS DE SU ÁREA DE VALOR. INFORMANDO LO SIGUIENTE: EL INMUEBLE ESTÁ COMPUESTO POR UN SOLO CUERPO DIVIDIDO EN 8 ENTREPISOS, LOS CUALES TIENEN COMO NIVEL PLANTA BAJA A OCTAVO NIVEL CLASE 4, PASILLOS INTERNOS Y EXTERNOS CLASE 2 Y JARDIN CLASE ÚNICA, CUARTO DE MÁQUINAS CLASE 2. EL TERRENO SE ENCUENTRA EN UN ÁREA DE VALOR A040237 POR LO ANTERIOR SE INFORMA QUE EL VALOR CATASTRAL CONCLUIDO ES DE \$ 23,512,182.56

CONCLUSIÓN

VALOR CONCLUIDO \$ 23.512.182,56

VEINTITRES MILLONES DQUINIENTOS DOCE MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS 56/100 MN

OBSERVACIONES

Notas:

- Este avalúo representa un trabajo académico con un enfoque para un trabajo terminal de titulación de la especialidad de valuación inmobiliaria, lo cual no le quita validez oficial ya que el mismo se realizó bajo las normas y reglas de SIGAPRED, CFCDMX, y el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria de la CDMX
- El diseño de la plantilla es propio y cubre con los requisitos mínimos indispensables que marcan los lineamientos y normatividad de SIGAPRED, CFCDMX, y el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria de la CDMX
- El presente avalúo puede ser utilizado como referente para efectos de seguro, conocer la cantidad y patrimonio de la universidad para regularizar su patrimonio ante la normativa de la CDMX, o tomarlo como un referente para que la UNAM pueda determinar la cantidad de activos con la que cuenta.
- Bajo las anteriores determinaciones, se recomienda tomar las reservas al caso
- Las superficies construidas y espacios fueron determinados en base a los planos originales del edificio y a un levantamiento realizado por mi persona
- Las matrices de puntos para determinar la clase los programe bajo una fórmula lógica que arroja la clase del inmueble con solo elegir las características de construcción, acabados y amenidades del inmueble,



6. CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL

CONCEPTO	COBRO
Monto de avalúo	\$23,512,182.56
Límite inferior según CFCDMX	\$11,718,268.86
Excedente	\$11,793,912.7
% sobre excedente	0.21671
Resultado	\$2,555,858.82
+ Cuota Fija	\$22,859.12
Impuesto bimestral	\$2,578,717.94
Impuesto mensual	\$1,289,358.97

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
A	\$0.11	\$162,740.82	\$169.62	0.01693
B	162,740.83	325,481.16	197.18	0.03228
C	325,481.17	650,963.56	249.72	0.10089
D	650,963.57	976,444.70	578.10	0.12380
E	976,444.71	1'301,927.10	981.07	0.12697
F	1'301,927.11	1'627,408.26	1,394.34	0.14757
G	1'627,408.27	1'952,889.39	1,874.68	0.15251
H	1'952,889.40	2'278,371.81	2,371.07	0.16663
I	2'278,371.82	2'603,852.96	2,913.42	0.17427
J	2'603,852.97	2'929,335.38	3,480.65	0.17934
K	2'929,335.39	3'254,816.51	4,064.38	0.18486
L	3'254,816.52	3'580,297.67	4,666.06	0.18988
M	3'580,297.68	3'906,090.04	5,284.09	0.20059
N	3'906,090.05	11'718,268.85	5,937.62	0.21660
O	11'718,268.86	24'663,843.29	22,859.12	0.21671
P	24'663,843.30	En adelante	50,913.54	0.22529

MONTO DEL AVALÚO CATASTRAL: \$ 23,512,182.56

BASE GRAVABLE TOTAL DE IMPUESTO A DECLARAR A LA TESORERÍA: **\$ 2,578,717.94**



EDIFICIO TORRE DE HUMANIDADES I, FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS CAMPUS CIUDAD UNIVERSITARIA

DATOS GENERALES

INSTITUCIÓN QUE PRACTICA Y CERTIFICA EL AVALÚO

NOMBRE:	JORGE ABRAHAM RAMIREZ HERNANDEZ
CEDULA PROFESIONAL	0

SOLICITANTE

NOMBRE DEL SOLICITANTE:	JORGE ABRAHAM RAMIREZ HERNANDEZ
-------------------------	---------------------------------

PROPIETARIO

NOMBRE DEL PROPIETARIO:	UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
-------------------------	---

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE:	AV INSURGENTES # 85
COLONIA:	CIUDAD UNIVERSITARIA
DELEGACIÓN/MUNICIPIO:	COYOACÁN
ESTADO:	CIUDAD DE MEXICO

OBJETO DEL AVALÚO

CONOCER EL VALOR CATASTRAL DEL EDIFICIO "TORRE DE HUMANIDADES I DE LA FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS CAMPUS CU

PROPOSITO DEL AVALÚO

DETERMINAR LA BASE GRAVABLE A REPORTAR A LA SECRETARIA DE FINANZAS DE LA CIUDAD DE MEXICO PARA EL CÁLCULO DEL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL



VALOR CATASTRAL \$ 23.512.182,56

VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS 56/100 MN



I. ANTECEDENTES

VALUADOR

NOMBRE:	0	REGISTRO:	0
PROFESION:	0	CEDULA PROFESIONAL:	0
POSGRADO (EN SU CASO):	0	CEDULA PROFESIONAL:	0

SOLICITANTE

NOMBRE DEL SOLICITANTE:	RGE ABRAHAM RAMIREZ HERNANDEZ
CALLE Y NÚMERO:	AV INSURGENTES # 85
COLONIA:	CIUDAD UNIVERSITARIA
CÓDIGO POSTAL:	04510
DELAGACIÓN/MUNICIPIO:	COYOACÁN
ENTIDAD FEDERATIVA:	DISTRITO FEDERAL
NSS:	0
RFC:	0
CURP:	0

PROPIETARIO

NOMBRE DEL PROPIETARIO:	JORGE ABRAHAM RAMIREZ HERNANDEZ
CALLE Y NÚMERO:	AV INSURGENTES # 85
COLONIA:	CIUDAD UNIVERSITARIA
CÓDIGO POSTAL:	04510
DELAGACIÓN/MUNICIPIO:	COYOACÁN
ENTIDAD FEDERATIVA:	DISTRITO FEDERAL
NSS:	0
RFC:	0
CURP:	0

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE:	AVENIDA INSURGENTES
No. EXTERIOR:	# 85
No. INTERIOR:	S/N
EDIFICIO:	TORRE EDIFICIO DE HUMANIDADES I
FACULTAD:	FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
NIVEL:	TODOS

PROPOSITO DEL AVALUO

DETERMINAR LA BASE GRAVABLE A REPORTAR A LA SECRETARIA DE FINANZAS DE LA CIUDAD DE MEXICO PARA EL CÁLCULO DEL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL

OBJETO DEL AVALUO

CONOCER EL VALOR CATASTRAL DEL EDIFICIO "TORRE DE HUMANIDADES I DE LA FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS CAMPUS CU

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MANZANA:	0
LOTE:	0
CONDOMINIO:	CAMPUS CENTRAL
CONJUNTO:	FAC. FILOS Y LETRAS
SUPERMANZANA:	0
COLONIA:	CIUDAD UNIVERSITARIA
CÓDIGO POSTAL:	04510
DELAGACIÓN/MUNICIPIO:	COYOACÁN
CIUDAD:	CIUDAD UNIVERSITARIA
ENTIDAD FEDERATIVA:	CIUDAD DE MEXICO
REGIMEN DE PROPIEDAD:	CONDOMINIO
No. DE CUENTA DE AGUA:	0
USO DE SUELO:	AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS

CUENTA PREDIAL	159_753_01				
MUNICIPIO	REGION	MANZANA	LOTE	LOC	DIV
	159	753	1		
LATITUD:	19.334.161	LONGITUD:	-99.187.211	ALTITUD:	



CARACTERISTICAS

CLASIF DE ZONA:	EDIFICIOS DE EDUCACION	DENSIDAD DE POBLACION:	ALTA, 800 HAB/HA
USO DE SUELO:	AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS	DENSIDAD HABITACIONAL:	
FUENTE DEL USO DE SUELO:	SEDUVI	% AREA LIBRE OBLIGATORIA:	
NIVELES PERMITIDOS:	0	REPORTE DE DENSIDAD:	
USO DE LAS CONSTRUCCIONES:	EDIFICIO DE AULAS	NIVEL SOCIOECONOMICO:	C+, MEDIO ALTO
% DE INDICE DE SATURACION:	70%		
VIAS DE ACCESO DE IMPORTANCIA:	AL PREDIO SE PUEDE ACCEDER DE LA SIGUIENTE MANERA: POR AVENIDA INSURGENTES SUR YA SEA DEL SUR POR PERIFERICO SUR O POR EL NORTE DE EJE 10 SUR.		
CONSTRUCCIONES PREDOMINANTES EN LA ZONA:	EDIFICIOS PARA USO DE EDUCACION DESARROLLADOS DE 3 A 10 NIVELES DENTRO DEL CIRCUITO INTERIOR UNIVERSITARIO.		
CONTAMINACION AMBIENTAL EN LA ZONA:	SOLO SE DETECTO LA PRODUCIDA POR LOS AUTOMOTORES DE LA ZONA		

EQUIPAMIENTO URBANO:

	DISTANCIA		DISTANCIA
IGLESIA:	+ DE 1 KM	MERCADOS:	500 m
PARQUES:	500 m	SUPER MERCADOS:	500 m
CENTRO DEPORTIVO:	150 m	LOCALES COMERCIALES:	500 m
HOSPITALES 1er. NIVEL:	+ de 1 KM	PRIMARIAS:	+ DE 1 KM
HOSPITALES 2do. NIVEL:	500 m	SECUNDARIAS:	+ DE 1 KM
HOSPITALES 3er NIVEL:	+ de 1 KM	UNIVERSIDADES:	+ DE 1 KM
CENTRO COMUNITARIO:	+ de 1 KM	OTRAS ESCUELAS:	+ DE 1 KM
BANCOS:	500 m	PLAZAS PUBLICAS:	500 m

INFRAESTRUCTURA:

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE:	SI
RED DE RECOLECCION DE AGUAS RESIDUALES:	SI
RED DE RECOLE DE AGUAS PLUVIALES EN LA CALLE:	SI

ACOMETIDA AL INMUEBLE SUMINISTRO ELECTRICO:	SI
ALUMBRADO PUBLICO:	SI
VIALIDADES:	SI
BANQUETAS:	SI
GUARNICIONES:	SI
GAS NATURAL:	NO
VIGILANCIA MUNICIPAL:	SI

OTROS SERVICIOS

TELEFONO SUMINISTRO:	SI
SEÑALIZACION DE VIAS:	SI
RECOLECCION DE BASURA:	SI
ACOMETIDA AL INMUEBLE TEL:	SI
NOMENCLATURA DE CALLES:	SI
NIVEL DE INFRAESTRUCTURA:	4
INTERNET:	SI



II. CARACTERISTICAS PARTICULARES

TERRENO

MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN



CALLES TRANSVERSALES, LIMITROFES Y ORIENTACIÓN

CALLE CON FRENTE:	CIRCUITO INTERIOR (CIUDAD UNIVERSITARIA)		
TRANSVERSAL:	AV. INSURGENTES SUR	ORIENTACIÓN:	ORIENTE
TRANSVERSAL:	CIRCUITO UNIVERSITARIO	ORIENTACIÓN:	ORIENTE
LIMITROFE:	PASEO DE LAS FACULTADES	ORIENTACIÓN:	NORTE
LIMITROFE:	PASEO DE LAS FACULTADES	ORIENTACIÓN:	SUR
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	EN LA COLONIA SE DISTINGUE INMEDIATAMENTE QUE EL USO DE LOS DEMÁS INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EL REDEDOR QUE SON EDEFICIOS DE EDUCACIÓN Y DE SERVICIOS, Y ALREDEDOR DE ESTA SE ALCANZAN A DISTINGUIR EDEFICIOS DE OFICINAS Y VIVIENDA.		
SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES:	NINGUNA, SOLO LAS QUE INDICA EL REGLAMENTO VIGENTE, ASI MISMO SE INDICA QUE ES UN INMUEBLE EXCENTO DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL CON BASE EN EL ARTICULO 133 DEL CFCDMX VIGENTE		
UBICACIÓN:	NO APLICA		
TOPOGRAFIA:	CONFIGURACIÓN DE TERENO PLANO SIN ACCIDENTES TOPOGRÁFICOS		

CONFIGURACIÓN:	PREDIO REGULAR
TIPO DE VIALIDAD:	SECUNDARIA

INFORMACIÓN LEGAL

NOTARIA	ESCRITURA
VOLUMEN	DISTRITO JUDICIAL

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

ORIENTACIÓN	MEDIDA	DESCRIPCIÓN
NORTE	10m	CON AUDITORIO CHE GUEVARA
SUR	10m	CON PASILLOS DE F. FILOS. Y LETRAS
ORIENTE	50 m	CON BIB. F. FILOS. Y LETRAS
PONIENTE	50 m	CON ESTACIONAMIENTO

CLAVE DEL VALUO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018

CLAVE	USO GENERICO	USOS ESPECIFICOS
H	HABITACIONAL	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.
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	Se refiere a edificaciones e instalaciones en donde se practican ejercicios de acondicionamiento físico y/o se realicen y se presenten todo tipo de espectáculos deportivos, 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 llenos charros, así como instalaciones similares.
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, 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 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, video bares, centros nocturnos y salas de fiestas, entre otros.
O	OFICINA	Se refiere a 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, así como despachos médicos de diagnóstico.
S	SALUD	Se refiere a 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, 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, y archivos, galerías de arte, museos, centros de exposición, planetarios, observatorios, teatros, auditorios, cines, salas de conciertos, cinetecas, centros de convenciones, 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 limpieza, disposición de desechos sólidos y similares. Comprende las destinadas al almacenamiento o suministro de combustible para vehículos o para uso doméstico e industrial, tales como: gasolineras e inmuebles de depósito y venta de gas líquido y combustibles. 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 y descubiertos, ya sean públicos o privados, encierros e instalaciones de mantenimiento de vehículos, terminales aéreas, helipuertos, estaciones de ferrocarril, embarcaderos, muelles y demás edificios destinados a la actividad del transporte.

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



DESCRIPCIÓN GENERAL DE INMUEBLE

USO ACTUAL

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE CON USO DE EDUCACIÓN Y OFICINAS COMO CONTROL DE DIVISIÓN DE HUMANIDADES Y LENGUAS DE LA FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS. DICHO EDIFICIO DE ENCUENTRA DESARROLLADO EN PLANTA BAJA Y OCHO NIVELES, LOS CUALES SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:
 -PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL CUENTAN CON UN USO ACTUAL DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS
 -SEGUNDO, SEXTO Y SÉPTIMO NIVEL CUENTAN CON UN USO ACTUAL DE AULAS PARA GEOGRAFÍA, LENGUAS EXTRANJERAS Y LENGUAS NACIONALES
 -TERCER, CUARTO, QUINTO Y OCTAVO NIVEL CUENTAN CON UN USO PARA CÚBICULOS DE COORDINADORES DE ÁREA Y/O ESPECIALIDAD EN LAS RAMAS DE GEOGRAFÍA, LENGUAS EXTRANJERAS Y LENGUAS NACIONALES.

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

PLANTA BAJA

DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
OFICINA 1	O 10	O	4	19.5	LEVANTAMIENTO	1	O 10	25	45	REMODELADO
OFICINA 2	O 10	O	4	7.5	LEVANTAMIENTO	1	O 10	25	45	REMODELADO
OFICINA 3	O 10	O	4	27	LEVANTAMIENTO	1	O 10	25	45	REMODELADO
OFICINA 4	O 10	O	4	12.25	LEVANTAMIENTO	1	O 10	25	45	REMODELADO
BAÑO	O 10	O	4	11.4	LEVANTAMIENTO	1	O 10	25	45	REMODELADO
GUADRADO	O 10	O	4	18.86	LEVANTAMIENTO	1	O 10	25	45	REMODELADO
CICULACIONES	O 10	O	4	122.48	LEVANTAMIENTO	1	O 10	25	45	REMODELADO

PRIMER NIVEL

DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
OFICINA 1	O 10	O	4	19.5	LEVANTAMIENTO	1	O 10	25	45	REMODELADO
OFICINA 2	O 10	O	4	27	LEVANTAMIENTO	1	O 10	25	45	REMODELADO
BAÑO	O 10	O	4	11.4	LEVANTAMIENTO	1	O 10	25	45	REMODELADO
GUARDADO	O 10	O	4	13.41	LEVANTAMIENTO	1	O 10	25	45	REMODELADO
CIRCULACIONES	O 10	O	4	189.78	LEVANTAMIENTO	1	O 10	25	45	REMODELADO

SEGUNDO NIVEL

DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
AULA 1	E 10	E	4	19.5	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
AULA 2	E 10	E	4	27	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
BAÑO	E 10	E	4	11.4	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
GUARADO	E 10	E	4	13.41	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
CIRCULACIONES	E 10	E	4	189.78	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO

TERCER NIVEL

DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
CUBICULO 1	E 10	E	4	19.5	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
CUBICULO 2	E 10	E	4	27	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
BAÑO	E 10	E	4	11.4	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
GUARDADO	E 10	E	4	13.41	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
CIRCULACIONES	E 10	E	4	189.78	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO

CUARTO NIVEL

DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
AULA 1	E 10	E	4	19.5	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
AULA 2	E 10	E	4	27	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
BAÑO	E 10	E	4	11.4	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
GUARDADO	E 10	E	4	13.41	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
CIRCULACIONES	E 10	E	4	189.78	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



QUINTO NIVEL										
DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
AULA 1	E 10	E	4	19.5	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
AULA 2	E 10	E	4	27	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
BAÑO	E 10	E	4	11.4	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
GUARDADO	E 10	E	4	13.41	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
CIRCULACIONES	E 10	E	4	189.78	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO

SEXTO NIVEL										
DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
AULA 1	E 10	E	4	19.5	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
AULA 2	E 10	E	4	27	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
BAÑO	E 10	E	4	11.4	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
GUARADO	E 10	E	4	13.41	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
CIRCULACIONES	E 10	E	4	189.78	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO

SEPTIMO NIVEL										
DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
AULA 1	E 10	E	4	19.5	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
AULA 2	E 10	E	4	27	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
BAÑO	E 10	E	4	11.4	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
GUARADO	E 10	E	4	13.41	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
CIRCULACIONES	E 10	E	4	189.78	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO

OCTAVO NIVEL										
DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
CUBICULO 1	E 10	E	4	19.5	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
CUBICULO 2	E 10	E	4	27	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
BAÑO	E 10	E	4	11.4	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
GUARDADO	E 10	E	4	13.41	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
CIRCULACIONES	E 10	E	4	189.78	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO

AZOTEA										
DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
AZOTEA	E 10	E	4	189.78	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
CUARTO DE MAQUINAS	E 10	E	4	55	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO
BARDAS PRETILES	E 10	E	4	19.5	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



PASILLOS DE COMUNICACIÓN CUBIERTOS										
DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
PASILLOS EXTERNOS C/CUB	RU	E	2	200	LEVANTAMIENTO	1	E 10	25	45	REMODELADO

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO										
DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
ESTACIONAMIENTO	RU	PE	UNICA	998.574	LEVANTAMIENTO	1	PE 10	10	20	REMODELADO

JARDIN										
DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
JARDIN TRASERO	RU	J	UNICA	100	LEVANTAMIENTO	1	J 10	5	25	REMODELADO
JARDIN DELANTERO	RU	J	UNICA	50	LEVANTAMIENTO	1	J 10	5	25	REMODELADO

ELEVADOR										
DESCRIPCIÓN	RANGO	USO	CLASE	SUPERFICIE	FUENTE	NIV CUERPO	TIPO	EDAD	VUR	ESTADO
ELEVADOR	RU	I	2	94.5	LEVANTAMIENTO	1	I 10	10	20	REMODELADO

EDAD APROXIMADA PROMEDIO EN AÑOS:	63	VIDA UTIL TOTAL (EN AÑOS):	70	NOTAS ADICIONALES: EL INMUEBLE CUENTA CON UNA REMODELACIÓN DE APROX DEL 95% DE SU SUPERFICIE Y PARA EFECTOS DE ESTE ESTUDIO SE CONSIDERÓ UNA EDAD DE 25 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REMODELADO	VIDA UTIL REMANENTE (REMODELADO):	45	
EDAD DEL INMUEBLE EN AÑOS (REMODELADO)	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA ÚLTIMO NIVEL:	55	

SUPERFICIE (S) INSCRITA (S) O ASENTADA (S) EN ESCRITURAS

ESCRITURA:		NOTARIA:	
FECHA:		NOTARIO:	

TERRENO

TOTAL DE SUPERFICIES

TOTAL DEL TERRENO	2,500 m2	TERRENO TOTAL:	2,500m2
INDIVISO(%)	100%	INDIVISO(%):	

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



ELEMENTOS DE LAS CONTRUCCIONES (TIPO 1)

OBRA NEGRA

ESTRUCTURA:	SE SUPONE UNA ESTRUCTURA A BASE DE MARCOS RÍGIDOS CON COLUMNAS Y TRABES Y LOSAS MACIZAS DE CONCRETO	CIMENTACIÓN:	SE SUPONE UNA CIMENTACIÓN A BASE DE ZAPATAS AISLADAS
ENTREPISOS:	SE SUPONE UN SISTEMA A BASE DE LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO CON UN PERLALTE APROXIMADO DE 10 cm.	TECHOS:	SE SUPONE UN SISTEMA A BASE DE LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO CON UN PERLALTE APROXIMADO DE 10 cm.
MURO:	SE SUPONE UNA ESTRUCTURA DE PLANTA LIBRE, CON MUROS DIVISORIOS A BASE DE PANELES DE MADERA Y TABLA ROCA	TRABES Y COLUMNAS:	SE SUPONE UNA ESTRUCTURA A BASE DE MARCOS RÍGIDOS CON COLUMNAS Y TRABES Y LOSAS MACIZAS DE CONCRETO
AZOTEAS:	LOSA DE CONCRETO ARMADO DONDE SE APLICÓ IMPERMEABILIZANTE DE MEMBRANA PREFABRICADO.	BARDAS:	N/A

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS:	EN GENERAL PREDOMINA PASTA TEXTURIZADA, EN EXTERIORES NO SE CUENTA CON ACABADOS TEXTURIZADOS O DE PINTURA EN EXTERIORES	PLAFONES:	SE SUPONE UN FALSO PLAFON A BASE DE TABLA ROCCA Y BASTIDORES DE ALUMINIO, DICHO PLAFÓN CON ACABADO EN PASTA TEXTURIZADA
LAMBRINES:	EN BAÑOS, AZULEJO CERÁMICO EN BAÑOS DE 20 X 30	ESCALERAS:	DE ESTRUCTURA DE CONCRETO ARMADO CON ACABADOS SIMILARES AL PISO DE LOS ENTREPISOS
PISOS:	LOSETA CERÁMICA DE 30 X 30	ZOCLOS:	CON EL MISMO MATERIAL DEL PISO
PINTURA:	PINTURA VINÍLICA COLOR BLANCA EN PLAFONES.	RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	MADERAS, DESGLOSE EN CARPINTERÍA

ESTACIONAMIENTO:			
-------------------------	--	--	--

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



ELEMENTOS DE LAS CONTRUCCIONES (TIPO 1)

CARPINTERIA

PUERTAS DE ACCESO:	PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN DE MADERA TIPO TAMBOR EN GENERAL. ACABADO CON BARNIZ.	PUERTAS INTERIORES:	PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN DE MADERA TIPO TAMBOR EN GENERAL. ACABADO CON BARNIZ.
MUEBLES EMPOTRADOS O FIJOS EXTERNOS:	N/A	MUEBLES EMPOTRADOS O FIJOS INTERNOS:	N/A

INSTALACIONES HIDRAULICAS, SANITRIAS Y ELECTRICAS

INSTALACIÓN HIDRAULICA:	OCULTAS Y COMPLETAS: ALIMENTACIÓN, RAMALEO Y CONEXIÓN A MUEBLES CON TUBERÍA DE COBRE, DESAGÜES Y BAJADAS CON TUBERÍA DE PVC Y FoFo.	MUEBLES SANITARIOS:	MUEBLES DE BAÑO DE COLOR BLANCO, LAVABOS Y MIGITORIOS COLOR BLANCO (TIPO "G").
RAMALEOS HIDRAULICOS:	TUBERÍAS OCULTAS DE COBRE ENTRE 13 Y20 mm DE DIAMETRO QUE ALIMENTAN EL SISTEMA POR MEDIO DE SISTEMA HIDRONEUMÁTICO	RAMALEOS SANITARIOS:	RAMALEOS A BASE DE TUBERÍA DE PVC DE ENTRE 75 Y 100 mm
INSTALACIÓN ELÉTRICA:	OCULTAS, CONDUCTORES DE COBRE EN POLIDUCTO A SALIDAS DE CENTRO, CONTACTOS Y APAGADORES EN CANTIDAD SUFICIENTE, DE CALIDAD COMERCIAL	RAMALEOS ELÉCTRICOS:	RAMALEOS A BASE DE CABLE THW DEL # 12

PUERTAS, VENTANERÍA Y CANCELERÍA

PUERTAS:	PERFILES A BASE DE HERRERÍA ESTRUCTRAL DE APROXIMADAMENTE DE 2" EN TODA LA FACHADA PARA SOSTENER LA VENTANERÍA.	VENTANAS:	PERFILES A BASE DE HERRERERÍA METÀLICA DE APROXIMADAMENTE DE 2" EN TODA LA FACHADA PARA SOSTENER LA VENTANERÍA.
-----------------	---	------------------	---

OTROS ELEMENTOS

VIDRERÍA:	VENTANERÍA COLOR NATURAL SENCILLA DE 3 MM DE ESPESOR	CERRAJERÍA:	
FACHADAS:		CUENTA CON ELEVADOR:	SI

INSTALACIONES HIDRAULICAS, SANITRIAS Y ELECTRICAS

PRIVATIVAS

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
HIDRONEUMÁTICO	4	LOTE

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



III. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Enfoque de costos:

El presente avalúo tiene el objeto de conocer el valor catastral del inmueble para objetos de pago de impuesto predial conforme a lo establecido en el CODIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO DEL EJERCICIO 2018, así como lo señalado en el manual de lineamientos y procedimientos técnicos de valuación inmobiliaria.

Las exenciones y reducciones de pago del impuesto predial que son más comunes en diferentes países alrededor del mundo, incluyendo México, son a propietarios de escasos recursos, es decir, propiedades con valores catastrales bajos (basados en las realidades del mercado local), personas en la tercera edad y personas con incapacidades físicas; también a inmuebles del dominio público del Distrito Federal utilizadas por organismos descentralizados de la Administración Pública del Distrito Federal, los sujetos al régimen de dominio público de la federación, la propiedad de representaciones diplomáticas de estados extranjeros y de organismos internacionales y las organizaciones sin fines de lucro. (Art.133). Existen también reducciones en el pago del impuesto predial, para propietarios de inmuebles de uso habitacional y no habitacional.

Así bien, la base teórica para poder interpretar este trabajo final, se encuentra establecida, ya que a lo largo del desarrollo de este texto se abordó de manera sintética la historia de la propiedad, la posesión de tierras, el marco legal que lo regula así como la justificación del pago que se tiene que realizar por el derecho de posesión de la misma.

Por lo tanto Art. 133 del código fiscal del distrito federal, nos respalda al afirmar que los bienes de dominio público del distrito federal, utilizados por organismos descentralizados de la Administración pública del Distrito federal están exentos de pago del impuesto predial, en este caso la UNAM forma parte de este grupo y sus propiedades no pagan impuesto predial, sin embargo deben presentar anualmente un avalúo con el fin de establecer un valor al mismo, para mantener la base de datos actualizada.

A parecer personal, creo que este cálculo de la base gravable para los inmuebles de la UNAM es necesario para

- Establecer un valor al inmueble con fines de actualización en el sistema de la tesorería del Distrito Federal
- Establecer un valor al inmueble con fines de seguros y riesgos en caso de un siniestro, con la finalidad de obtener su valor de reproducción.
- Establecer un valor con la finalidad de crear una base de datos específica y verídica en donde se observe el comportamiento de valores entre uno y otro inmueble dentro de las distintas escuelas de la universidad.
- Crear una metodología práctica en el próximo estudio de valores dentro del campus, con el fin de mantener una línea directa en el uso de los avalúos catastrales dentro de la universidad

Notas:

- La descripción de los espacios en la cuantificación de los mismos fue determinada en base a la cantidad de espacios que cuentan con las mismas características ya que existen diversas aulas, oficinas y cubículos que difieren por superficie, calidad de materiales.
- El edificio fue proyectado en un espacio y tiempo determinado el cual respondía a cierto tipo de actividades; al momento de hacer la investigación acerca de la historia del inmueble, se pudo determinar que este edificio albergaba originalmente oficinas dedicadas a la administración de la facultad de Filosofía y letras y de la propia universidad; conforme pasó el tiempo el edificio fue cambiando de uso ya que las necesidades de albergar alumnos era imperativa por lo que el edificio fue cambiando de uso administrativo al de educación, esto nos determina que el edificio tiene una gran flexibilidad para adaptarse a las necesidades que van surgiendo
- El inmueble a lo largo de su historia ha sufrido grandes intervenciones y remodelaciones, la última se llevó a cabo en Enero de 1993.
- este inmueble no presenta escritura debido a que son distribuciones que se establecieron en base a las políticas de los rectores en cuestión
- Los elementos de construcción de la cimentación no se pudo recabar, sin embargo por el tipo de suelo podemos interpretar que esta fue resuelta a base de zapatas de cimentación.

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



IV. A. ENFOQUE FÍSICO O DE COSTOS

a) DEL TERRENO

FRACC	SUP	Á. DE VALOR	V. UNITARIO	VALOR DE LA FRACCIÓN (A)
1	2500	A040237	\$ 3.805,76	\$ 9.514.400,00

Fedad 0,8

USO (EN CASO DE CONC 100% SE SEÑALARÁ EL INDIVISO SOLO SI SE UTILIZA EN EL CÁLCULO CORRESPONDIENTE

b) PRIVATIVAS

PLANTA BAJA

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
OFICINA 1	4	O	O 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 108.515,94	1	\$ 108.515,94
OFICINA 2	4	O	O 10	7,5	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 41.736,90	3	\$ 125.210,70
OFICINA 3	4	O	O 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 150.252,84	9	\$ 1.352.275,56
OFICINA 4	4	O	O 10	12,25	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 68.170,27	1	\$ 68.170,27
BAÑO	4	O	O 10	11,41	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 63.495,74	1	\$ 63.495,74
GUARDADO	4	O	O 10	18,86	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 104.954,39	1	\$ 104.954,39
CIRCULACIONES	4	O	O 10	122,48	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 681.591,40	1	\$ 681.591,40

SUBTOTAL: \$ 2.504.214,00

PRIMER NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
OFICINA 1	4	O	O 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 108.515,94	10	\$ 1.085.159,40
OFICINA 2	4	O	O 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 150.252,84	1	\$ 150.252,84
BAÑO	4	O	O 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 63.440,09	1	\$ 63.440,09
GUARDADO	4	O	O 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 74.625,58	2	\$ 149.251,15
CIRCULACIONES	4	O	O 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 6.956,15	\$ 5.564,92	\$ 1.056.110,52	1	\$ 1.056.110,52

SUBTOTAL: \$ 2.504.214,00

SEGUNDO NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
AULA 1	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	10	\$ 515.247,72
AULA 2	4	E	E 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 71.341,99	1	\$ 71.341,99
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20

TERCER NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
CUBICULO 1	4	E	E 10	10,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 27.744,11	19	\$ 527.138,05
CUBICULO 2	4	E	E 10	11,25	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 29.725,83	2	\$ 59.451,66
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018

0,8

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO
PROGRAMA UNICO DE ESPECIALIZACION EN ARQUITECTURA
ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA



CARTO NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
AULA 1	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	10	\$ 515.247,72
AULA 2	4	E	E 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 71.341,99	1	\$ 71.341,99
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

QUINTO NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
AULA 1	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	10	\$ 515.247,72
AULA 2	4	E	E 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 71.341,99	1	\$ 71.341,99
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20

SEXTO NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
AULA 1	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	10	\$ 515.247,72
AULA 2	4	E	E 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 71.341,99	1	\$ 71.341,99
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20

SEPTIMO NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
AULA 1	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	10	\$ 515.247,72
AULA 2	4	E	E 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 71.341,99	1	\$ 71.341,99
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20

OCTAVO NIVEL

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
CUBICULO 1	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	10	\$ 515.247,72
CUBICULO 2	4	E	E 10	27	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 71.341,99	1	\$ 71.341,99
BAÑO	4	E	E 10	11,4	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 30.122,17	1	\$ 30.122,17
GUARDADO	4	E	E 10	13,41	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 35.433,19	2	\$ 70.866,38
CIRCULACIONES	4	E	E 10	189,78	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 501.454,93	1	\$ 501.454,93

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20

SUBTOTAL: \$ 1.189.033,20

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



CUARTO DE MAQUINAS AZOTEA

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
CURTO DE MAQUINAS	2	i	I 10	55	70	25	0,8	0,8	\$ 2.272,58	\$ 1.818,06	\$ 99.993,52	1	\$ 99.993,52

PLANTA DE AZOTEA

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
BARDAS/PRETILES	4	E	E 10	19,5	70	25	0,8	0,8	\$ 3.302,87	\$ 2.642,30	\$ 51.524,77	1	\$ 51.524,77

PASILLOS DE COMUNICACIÓN CUBIERTOS

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
PASILLOS INTERNOS	2	E	E 10	200	70	25	0,8	0,8	\$ 2.272,58	\$ 1.818,06	\$ 363.612,80	1	\$ 363.612,80

JARDIN

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
JARDIN TRASERO	UNICA	JARDIN	J 10	100	30	5	0,84	0,84	\$ 218,18	\$ 183,27	\$ 18.327,12	1	\$ 18.327,12
JARDIN DELANTERO	UNICA	JARDIN	J 10	50	30	5	0,84	0,84	\$ 218,18	\$ 183,27	\$ 9.163,56	1	\$ 9.163,56

ELEVADOR

DESCRIPCIÓN	CLASE	USO	RANGO (NIVEL)	SUPERFICIE	VUT	EDAD	Fedad	Fres	Unitario Bruto	Unitario Final	Costo Espacio	CANTIDAD	Costo Parcial
ELEVADOR	2	I	I 10	10,5	30	10	0,92	0,92	\$ 2.272,58	\$ 2.090,77	\$ 21.953,12	9	\$ 197.578,11
ESTACIONAMIENTO	UNICA	PE	UNICO	999	30	10	0,92	0,92	\$ 85,00	\$ 78,20	\$ 78.082,70	1	\$ 78.082,70

b) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

PRIVATIVAS

CLAVE	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
IHNEU	SISTEMA HIDRONEUMÁTICO	LTE	4

DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS (B):	\$ 275.660,81
FÍSICO DEL TERRENO (A):	\$ 12.960.909,78
	\$ 9.514.400,00

IMPORTE INSTALACIONES ESPECIALES (8% DE PRIVATIVAS + COMUNES PROPORCIONAL) (C): \$ 1.036.872,78

IMPORTE TOTAL DEL ENFOQUE DE COSTOS (A+B+C): \$ 23.512.182,56

VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS 56/100 MN

CLAVE DEL AVALUO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



V. CONCLUSIONES

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE INFORMA QUE LA DOCUMENTACIÓN NO FUE ENTREGADA POR AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, SE OBTUVO INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE MEDIOS ELECTRONICOS COMO GOOGLE MAPS, FREE MAP TOOLS Y LA PAGINA DE LA SEDUVI. EL PROCEDIMIENTO QUE SE UTILIZÓ PARA OBTENER EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE FUE EL MARCADO EN EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO Y EN EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL COMO LO ES EL VALOR FÍSICO PARA OBTENER LA CLASE DEL INMUEBLE Y EL VALOR DEL TERRENO A TRAVÉS DE SU ÁREA DE VALOR. INFORMANDO LO SIGUIENTE: EL INMUEBLE ESTÁ COMPUESTO POR UN SOLO CUERPO DIVIDIDO EN 8 ENTREPISOS, LOS CUALES TIENEN COMO NIVEL PLANTA BAJA A OCTAVO NIVEL CLASE 4, PASILLOS INTERNOS Y EXTERNOS CLASE 2 Y JARDIN CLASE ÚNICA, CUARTO DE MÁQUINAS CLASE 2. EL TERRENO SE ENCUENTRA EN UN ÁREA DE VALOR A040237 POR LO ANTERIOR SE INFORMA QUE EL VALOR CATASTRAL CONCLUIDO ES DE \$ 23,512,182.56

CONCLUSIÓN

VALOR CONCLUIDO

\$

23.512.182,56

VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS 56/100 MN

OBSRVACIONES

Notas:

- Este avalúo representa un trabajo academico con un enfoque para un trabajo terminal de titulación de la especialidad de valuación inmobiliaria, lo cual no le quita validez oficial ya que el mismo se realizó bajo las normas y reglas de SIGAPRED, CFCDMX, y el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria de la CDMX
- El diseño de la plantilla es propio y cubre con los requisitos mínimos indispensables que marcan los lineamientos y normatividad de SIGAPRED, CFCDMX, y el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria de la CDMX
- El presente avalúo puede ser utilizado como referente para efectos de seguro, conocer la cantidad y patrimonio de la universidad para regularizar su patrimonio ante la normativa de la CDMX, o tomarlo como un referente para que la UNAM pueda determinar la cantidad de activos con la que cuenta.
- Bajo las anteriores determinaciones, se recomienda tomar las reservas al caso
- Las superficies construidas y espacios fueron determinados en base a los planos originales del edificio y a un levantamiento realizado por mi persona
- Las matrices de puntos para determinar la clase los programe bajo una formula logica que arroja la clase del inmueble con solo elegir las características de construcción, acabados y amenidades del inmueble,

VALUADOR

NOMBRE:
PROFESIÓN:
POSGRADO (EN SU CASO):

REGISTRO FISCAL:
CEDULA PROFESIONAL:
CEDULA PROFESIONAL:

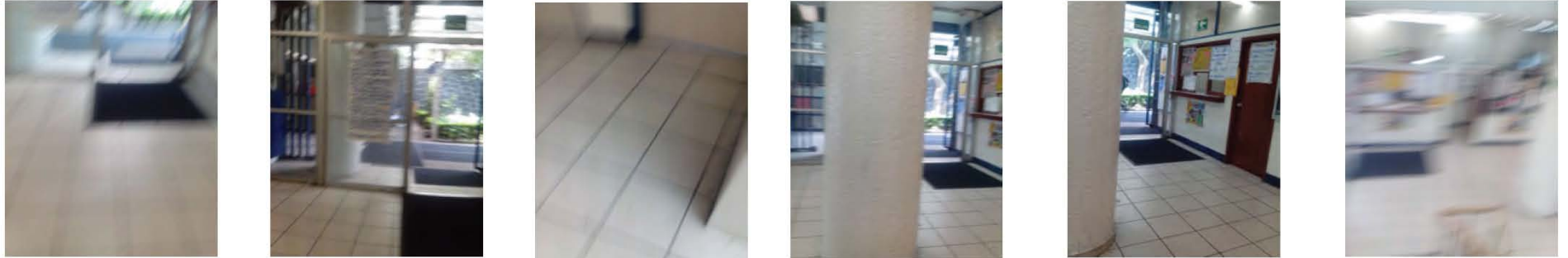
FIRMA

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018

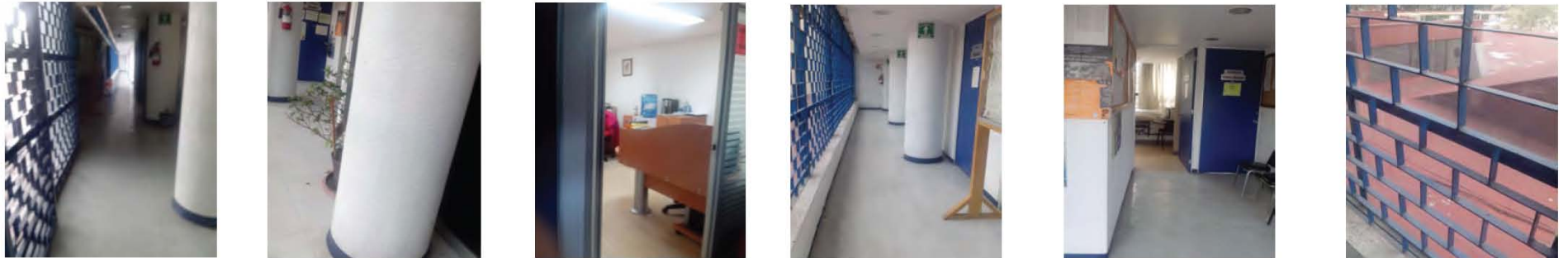


ANEXO I. REPORTE FOTOGRÁFICO

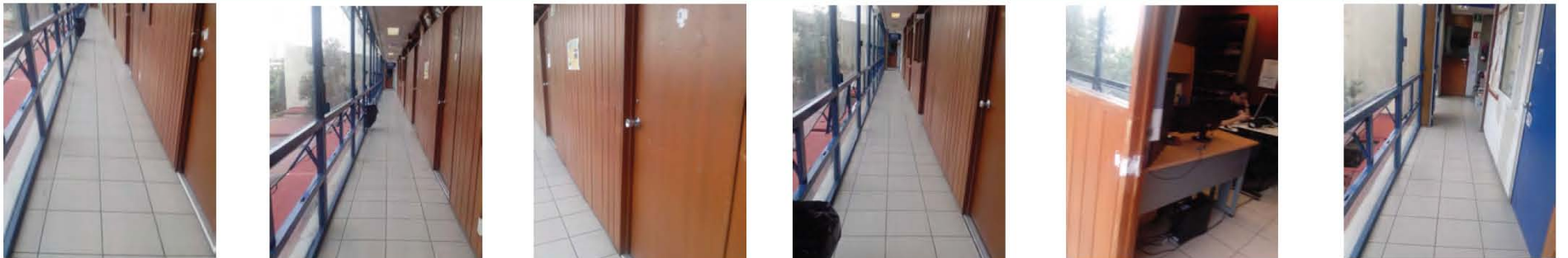
PLANTA BAJA



PRIMER NIVEL



SEGUNDO NIVEL



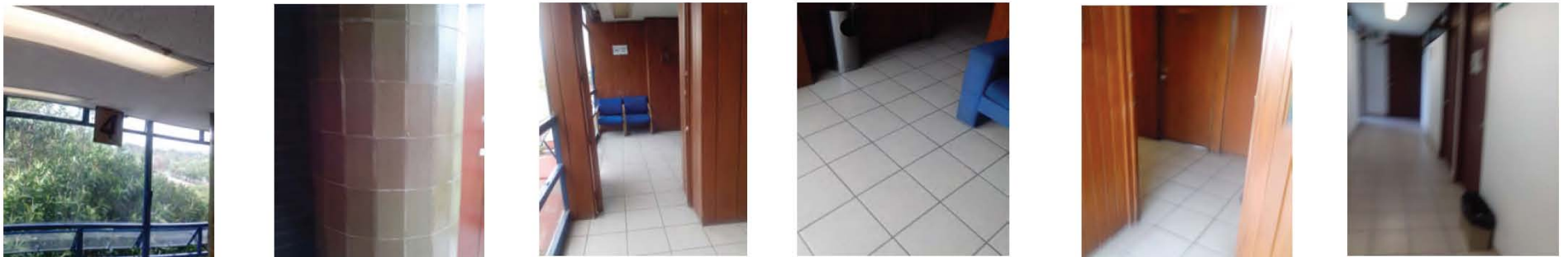
CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



TERCER NIVEL



CUARTO NIVEL



QUINTO NIVEL



CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



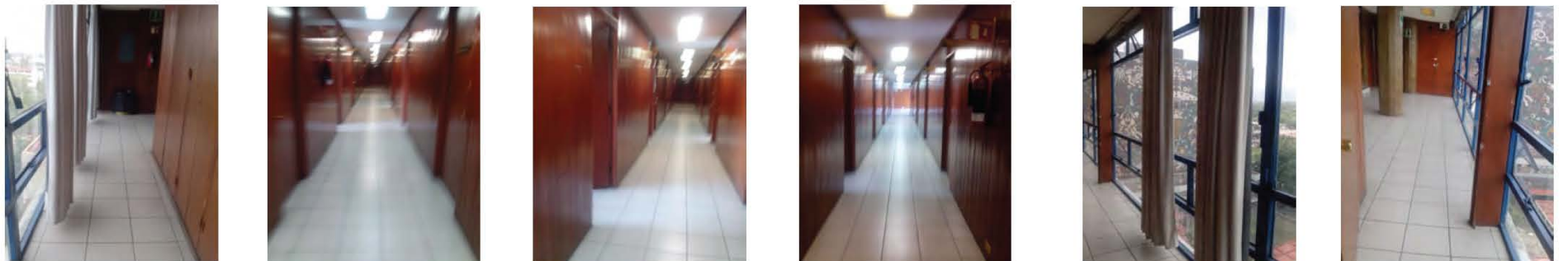
SEXTO NIVEL



SEPTIMO NIVEL



OCTAVO NIVEL



CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



BAÑOS



ELEVADOR



FACHADAS



CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



ANEXO II. TERRENO

OBTENCIÓN DE SUPERFICIE DE TERRENO

Browser tabs: [1] https://www.freemapt... x Area Calculator Using Ma... x

Address bar: www.freemaptools.com/area-calculator.htm

Cookie notice: This website uses cookies to ensure you get the best experience on our website. [Got it!]

Be the first of your friends to like this

Full List of Map Tools

Popular Map Tools

- Radius Around a Point on a Map
- How Far Is It Between
- Measure Distance on a Map
- Area Calculator Using Maps
- Find Population on Map
- Distance Between Full UK Postcodes
- Find ZIP Codes Inside a Radius
- How Far Can I Travel
- UK Postcode Map
- Map Tunnelling Tool
- Elevation Finder
- Radius From UK Postcode
- Find UK Postcodes Inside a Radius
- Download UK Postcodes with Latitude and Longitude
- Find Australian Postcodes Inside a Radius

Map Resources

- Download UK Postcodes

About

Blog

News

Contact

About User Menu

FAQs

Site Search

Search

SAMSUNG

Y NECESITA UNA GRAN IMPRESIÓN... EXPANDE ▶

This planimeter tool can be used to measure the enclosed area of a defined polyline on a map.

Measure an Area

Search For Location: [Search]

Area Output

2498.574 m ²
0.002 km ²
0.617 Acres
0.250 Hectares
26894.429 Feet ²

Total Area Output

2498.574 m ²
0.002 km ²
0.617 Acres
0.25 Hectares
26894.429 Feet ²

Perimeter Output

201.172 m
0.201 km

Options

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



OBTENCIÓN DE CUENTA PREDIAL Y USO DE SUELO

Normatividad Uso de Suelo - Google Chrome

ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCoyoacan&cuena

Fecha: 23/10/2015 04:01:35 PM | Imprimir | Cerrar

Información General

Cuenta Catastral 159_753_01

Dirección

Calle y Número: AV INSURGENTES 85
Colonia: CIUDAD UNIVERSITARIA
Código Postal: 04510
Superficie del Predio: 3990634 m2

Ubicación del Predio

2009 © ciudadmx, seduvi
 Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Áreas Verdes y Espacios Abiertos.	0	-7-	0	0	(Sin Densidad)	0	0

[Ver Tabla de Uso](#)

Normas por Ordenación:

Actuación

Inf. de la Norma Área de Conservación Patrimonial.

JORGE ABRAHAM

Sacar áreas con... Área Calculato... ciudadmx, Siste...

ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/

Legenda del mapa

Calle y Número: AV INSURGENTES 85
Colonia: CIUDAD UNIVERSITARIA
Código Postal: 04510
Delegación: COYOACAN
Superficie: 3990634.0 m2

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



ANEXO III. OBTENCIÓN DEL ÁREA DE VALOR

Rango	Manzana	Colonia	Valor
158	750 A 750	A160052	1.624,64
336	750 A 750	A010852	1.090,22
377	750 A 750	A010646	6.579,73
159	747 A 748	A040742	1.161,30
159	750 A 750	A040733	1.161,30
159	743 A 746	A040103	2.283,20
159	753 A 755	A040237	3.805,76
159	751 A 751	A040464	4.136,41

COLONIA CATASTRAL (SEDUVI): 159_753_01





ANEXO IV. MATRIZ DE PUNTOS

ANEXO 1 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL EDUCACIÓN											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ESTRUCTURA							ACABADOS						SERVICIOS		TABLA DE PUNTOS					
MUROS	PUNTOS	ALTURA DE ENTREPISOS	PUNTOS	CUBIERTAS	PUNTOS	CLAROS	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	PISOS	PUNTOS	FACHADAS	PUNTOS	RIMENTOS EN BAÑOS Y	PUNTOS	MUEBLES DE BAÑO	PUNTOS	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
Lámina y/o madera	7	Hasta 2.00 m sin entrepisos	15	Lámina y/o madera	6	Con claro que libra la estructura de hasta 5.00 m	6	Sin acabados	0	Firme de tierra	0	Sin acabados	0	Sin recubrimiento	0	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente	2	1	0	49
De carga de 1 y hasta 2 niveles	9	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m con o sin entripiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	20	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m	9	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11	Tabique y/o block aparente	4	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vin lica y/o alfombra tipo "G"	6	Material aparente	5	Mosaicos 20 x 20 cm	1	Muebles tipo "G"	3	2	50	76
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 2 y hasta 5 niveles	10	Mayor de 2.10 m y hasta 2.20 m con o sin entripiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	21	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m	11	Con claro que libra la estructura mayor de 10.00 y hasta 15.00 m	12	Aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura	8	Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "H" y/o loseta cerámica 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o marmol 10 x 30 cm.	8	Aplanado de mezcla y/o pasta con pintura	6	Azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm	2	Muebles de tipo "H"	5	3	77	92
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 5 y hasta 10 niveles	11	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30 m con o sin entripiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	22	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 m y hasta 20.00 m	13	Con claro que libra la estructura mayor de 15.00 y hasta 20.00 m	14	Aplanado de yeso con tirol y/o pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrines de madera de pino	10	Mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "I" y/o duela o parquet de madera y/o marmol de hasta 30 x 30 cm.	9	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	7	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	3	Muebles tipo "I"	11	4	93	121
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 10 y hasta 15 niveles	12	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entripiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	23	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 m y hasta 30.00 m	14	Con claro que libra la estructura mayor de 20.00 y hasta 25.00 m	15	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrin de madera de encino o caoba	29	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o marmol hasta 40 x 40 cm. y/o cantera laminada.	19	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto	11	Loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 30 x 30 cm	5	Muebles tipo "J"	14	5	122	165
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 15 y hasta 25 niveles	13	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m con o sin entripiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	28	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 m y hasta 50.00 m	15	Con claro que libra la estructura mayor de 25.00 y hasta 30.00 m	20	Tapiz de tela y/o lambrines de madera finas y/o recubrimiento tipo estuco	33	Alfombra tipo "K" y/o loseta cerámica hasta 40x40cm. y/o duela o parquet de madera fina y/o placas de granito hasta 50 x 50 cm y/o losetas de porcelanato hasta 40x40 cm.	37	Placca de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado	15	Loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 40 x 40 cm y/o granito en placas hasta 50 x 50 cm	8	Muebles tipo "K"	19	6	166	207
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 25 niveles	15	Mayores de 3.00 m con o sin entripiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	37	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas. Altura al punto más alto mayor de 50.00 m	19	Con claro que libra la estructura mayor a 30.00 m	27	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco, frescos decorativos y/o pastas sintéticas especializadas o de diseño	34	Alfombra tipo "L" y/o loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o marmol mayor de 40 x 40 cm y/o placas de granito mayores de 90 x 90 cm y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm	45	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cantería de PVC de doble cristal térmico y acústico	19	Mármol en placas mayor a 40 x 40 cm y/o granito en placas mayor a 50 x 50 cm	9	Muebles tipo "L"	20	7	208	

ANEXO 1 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL EDUCACIÓN											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TIPO DE ESTRUCTURA	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	ENTREPISOS	PUNTOS	CUBIERTAS	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	PISOS	PUNTOS	FACHADAS	PUNTOS	RIMIENTOS EN BAÑOS Y	PUNTOS	MUEBLES DE BAÑO	PUNTOS	CLASE
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 5 y hasta 10 niveles	11	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entripiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	23	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m	9	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrin de madera de encino o caoba	29	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o marmol hasta 40 x 40 cm. y/o cantera laminada.	19	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	7	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	3	Muebles tipo "G"	3	4

SUMA TOTAL	115
-------------------	------------



ANEXO IV. MATRIZ DE PUNTOS

ANEXO 1 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL OFICINAS											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ESTRUCTURA							ACABADOS						SERVICIOS		TABLA DE PUNTOS					
MUROS	PUNTOS	ALTURA DE ENTREPISOS	PUNTOS	CUBIERTAS	PUNTOS	CLAROS	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	PISOS	PUNTOS	FACHADAS	PUNTOS	RIMIENTOS EN BAÑOS Y	PUNTOS	MUEBLES DE BAÑO	PUNTOS	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
Lámina y/o madera	7	Hasta 2.00 m sin entresijos	15	Lámina y/o madera	6	Con claro que libra la estructura de hasta 5.00 m	6	Sin acabados	0	Firme de tierra	0	Sin acabados	0	Sin recubrimiento	0	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente	2	1	0	49
De carga de 1 y hasta 2 niveles	9	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	20	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m	9	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11	Tabique y/o block aparente	4	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vin ílica y/o alfombra tipo "G"	6	Material aparente	5	Mosaicos 20 x 20 cm	1	Muebles tipo "G"	3	2	50	76
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 2 y hasta 5 niveles	10	Mayor de 2.10 m y hasta 2.20 m con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	21	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m	11	Con claro que libra la estructura mayor de 10.00 y hasta 15.00 m	12	Aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura	8	Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "H" y/o loseta cerámica 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o marmol 10 x 30 cm.	8	Aplanado de mezcla y/o pasta con pintura	6	Azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm	2	Muebles de tipo "H"	5	3	77	92
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 5 y hasta 10 niveles	11	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30 m con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	22	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 m y hasta 20.00 m	13	Con claro que libra la estructura mayor de 15.00 y hasta 20.00 m	14	Aplanado de yeso con tirol y/o pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrines de madera de pino	10	Mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "I" y/o duela o parquet de madera y/o marmol de hasta 30 x 30 cm.	9	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	7	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	3	Muebles tipo "I"	11	4	93	121
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 10 y hasta 15 niveles	12	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	23	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 m y hasta 30.00 m	14	Con claro que libra la estructura mayor de 20.00 y hasta 25.00 m	15	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrin de madera de encino o caoba	29	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o marmol hasta 40 x 40 cm. y/o cantera laminada.	19	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto	11	Loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 30 x 30 cm	5	Muebles tipo "J"	14	5	122	165
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 15 y hasta 25 niveles	13	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	28	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 m y hasta 50.00 m	15	Con claro que libra la estructura mayor de 25.00 y hasta 30.00 m	20	Tapiz de tela y/o lambrines de madera finas y/o recubrimiento tipo estuco	33	Alfombra tipo "K" y/o loseta cerámica hasta 40x40cm. y/o duela o parquet de madera fina y/o placas de granito hasta 50 x 50 cm y/o losetas de porcelanato hasta 40x40 cm.	37	Placca de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado	15	Loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 40 x 40 cm y/o granito en placas hasta 50 x 50 cm	8	Muebles tipo "K"	19	6	166	207
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 25 niveles	15	Mayores de 3.00 m con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	37	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas. Altura al punto más alto mayor de 50.00 m	19	Con claro que libra la estructura mayor a 30.00 m	27	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco, frescos decorativos y/o pastas sintéticas especializadas o de diseño	34	Alfombra tipo "L" y/o loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o marmol mayor de 40 x 40 cm y/o placas de granito mayores de 90 x 90 cm y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm	45	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cantería de PVC de doble cristal térmico y acústico	19	Mármol en placas mayor a 40 x 40 cm y/o granito en placas mayor a 50 x 50 cm	9	Muebles tipo "L"	20	7	208	

ANEXO 1 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL OFICINAS											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TIPO DE ESTRUCTURA	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	ENTREPISOS	PUNTOS	CUBIERTAS	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	PISOS	PUNTOS	FACHADAS	PUNTOS	RIMIENTOS EN BAÑOS Y	PUNTOS	MUEBLES DE BAÑO	PUNTOS	CLASE
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 5 y hasta 10 niveles	11	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	23	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m	9	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrin de madera de encino o caoba	29	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o marmol hasta 40 x 40 cm. y/o cantera laminada.	19	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	7	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	3	Muebles tipo "G"	3	4

SUMA TOTAL	115
-------------------	------------

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



ANEXO IV. MATRIZ DE PUNTOS

ANEXO 1 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL INDUSTRIA (CUARTO DE MÁQUINAS Y ELEVADOR)											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ESTRUCTURA					ACABADOS					SERVICIOS		TABLA DE PUNTOS				
MUROS Y CLAROS CORT	PUNTOS	CUBIERTAS Y CLAROS	PUNTOS	ALTURA	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	PISOS	PUNTOS	FACHADAS	PUNTOS	MUEBLES DE BAÑO	PUNTO S	CLASE	INFERIO R	SUPERIO R
Columnas y estructuras metálicas ligeras. Hasta 3.50 m	4	Lámina. Que libran la estructura hasta 3.00 m	2	Al punto más alto hasta 2.50 m	2	Sin acabados	0	Firme de concreto simple	0	Sin acabados	0	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente	2	1	0	49
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayor de 3.50 m y hasta 5.50 m	10	Metálica ligera y lámina. Que libran la estructura mayor de 3.00 m y hasta 5.00 m	7	Al punto más alto mayor de 2.50 m y hasta 3.50 m	6	Tabique y/o block aparente	1	Firme de concreto reforzado escobillado	6	Material aparente	5	Muebles tipo "G"	3	2	50	76
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayor de 5.50 m y hasta 8.00 m	24	Metálica ligera y lámina. Que libran la estructura mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m	15	Al punto más alto mayor de 3.50 m y hasta 5.00 m	14	Aplanado de mezcla con pintura y/o aplanado de yeso con pintura	2	Firme de concreto reforzado pulido y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra Tipo "G" y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10x 30 cm.	8	Aplanado de mezcla	6	Muebles de tipo "H"	5	3	77	92
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayor de 8.00 m y hasta 10.00 m	34	Metálica ligera y lámina. Que libran la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m	20	Al punto más alto mayor de 5.00 m y hasta 6.00 m	21	Aplanado de yeso con pasta texturizada	4	Firme de concreto reforzado pulido y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra Tipo "H" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10x 30 cm. y/o mármol.	9	Aplanado de mezcla y pasta	7	Muebles tipo "I"	11	4	93	121
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayor de 10.00 m y hasta 12.00 m	46	Metálica ligera y lámina. Que libran la estructura mayor de 15.00 m y hasta 20.00 m	24	Al punto más alto mayor de 6.00 m y hasta 8.00 m	28	Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela	10	Alfombra tipo "I" y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm. y/o mármol hasta 40 x 40 cm. y/o cantera laminada.	19	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fechada integral de cristal templado polarizado y/o precaladores de concreto.	11	Muebles tipo "J"	14	5	122	165
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayor de 12.00 m y hasta 15.00 m	49	Metálica ligera y lámina. Que libran la estructura mayor de 20.00 m y hasta 45.00 m	26	Al punto más alto mayor de 8.00 m y hasta 10.00 m	29	Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada	14	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 50 x 50 cm. y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol hasta 50 x 50 cm. y/o placas de granito iguales o mayores de 50 x 50 cm.	37	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de luminio esmaltado y/o fachada integral.	15	Muebles tipo "K"	19	6	166	207
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayores de 15.00 m	51	Metálica ligera y lámina. Que libran la estructura mayores de 45.00 m	28	Al punto más alto mayor de 10.00 m	30	Anterior (es) y/o recubrimiento sintéticos especiales	17	Alfombra tipo "K" y/o loseta cerámica hasta 50 x 50 cm. y/o mármol hasta 50 x 50 cm. y/o placas de granito iguales o mayores de 90 x 90 cm.	45	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos	19	Muebles tipo "L"	20	7	208	

ANEXO 1 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL INDUSTRIA (CUARTO DE MÁQUINAS Y ELEVADOR)											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ESTRUCTURA					ACABADOS					SERVICIOS		TABLA DE PUNTOS				
TIPO DE ESTRUCTURA	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	ENTREPISOS	PUNTOS	MUROS	PUNTOS	PISOS	PUNTOS	FACHADAS	PUNTOS	MUEBLES DE BAÑO	PUNTO S	CLASE		
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayor de 3.50 m y hasta 5.50 m	10	Metálica ligera y lámina. Que libran la estructura mayor de 3.00 m y hasta 5.00 m	7			Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela	10	Firme de concreto reforzado pulido y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra Tipo "H" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10x 30 cm. y/o mármol.	9	Aplanado de mezcla y pasta	7	Muebles tipo "G"	3	2		
SUMA TOTAL												60				



ANEXO IV. VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/m ² OFICINA			
USO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/m ²
OFICINA	2	1 a 2	1 \$ 1.706,76
			2 \$ 3.145,82
			3 \$ 4.248,69
			4 \$ 5.581,92
			5 \$ 10.477,96
			6 \$ 12.318,63
			7 \$ 13.289,39
	5	3 a 5	1 N/A
			2 \$ 2.853,75
			3 \$ 4.104,17
			4 \$ 7.035,50
			5 \$ 10.503,82
			6 \$ 14.634,53
			7 \$ 16.124,84
	10	6 a 10	1 N/A
			2 \$ 3.538,29
			3 \$ 4.730,18
			4 \$ 6.956,15
			5 \$ 10.665,07
			6 \$ 15.635,46
			7 \$ 17.360,05
15	11 a 15	1 N/A	
		2 N/A	
		3 \$ 5.332,62	
		4 \$ 7.679,59	
		5 \$ 12.002,19	
		6 \$ 17.040,80	
		7 \$ 18.630,02	
20	16 a 20	1 N/A	
		2 N/A	
		3 \$ 7.409,93	
		4 \$ 9.753,81	
		5 \$ 16.643,35	
		6 \$ 19.951,29	
		7 \$ 20.820,37	
99	21	1 N/A	
		2 N/A	
		3 \$ 9.082,16	
		4 \$ 12.015,79	
		5 \$ 18.555,49	
		6 \$ 22.732,07	
		7 \$ 25.058,01	

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/m ² CULTURA, ABASTO, INDUSTRIA COMUNICACIONES Y EDUCACIÓN			
USO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/m ²
Q CULTURA	2	1 a 2	1 \$ 1.332,56
			2 \$ 1.627,68
			3 \$ 2.430,88
			4 \$ 2.881,50
			5 \$ 4.017,46
			6 \$ 5.666,79
			7 \$ 7.357,08
A ABASTO	2	1 a 2	1 \$ 1.332,56
			2 \$ 1.627,68
			3 \$ 2.430,88
			4 \$ 2.881,50
			5 \$ 4.017,46
			6 \$ 5.666,79
			7 \$ 7.357,08
I INDUSTRIA	2	1 a 2	1 \$ 1.332,56
			2 \$ 1.627,68
			3 \$ 2.430,88
			4 \$ 2.881,50
			5 \$ 4.017,46
			6 \$ 5.666,79
			7 \$ 7.357,08
K COMUNICACIONES	2	1 a 2	1 \$ 1.332,56
			2 \$ 1.627,68
			3 \$ 2.430,88
			4 \$ 2.881,50
			5 \$ 4.017,46
			6 \$ 5.666,79
			7 \$ 7.357,08
E EDUCACIÓN	5	3 a 5	1 N/A
			2 \$ 1.808,71
			3 \$ 2.701,63
			4 \$ 3.647,82
			5 \$ 4.423,19
			6 \$ 7.028,52
			7 \$ 7.996,62
10	6 a 10	1 N/A	
		2 \$ 2.272,58	
		3 \$ 2.542,88	
		4 \$ 3.302,87	
		5 \$ 4.851,33	
		6 \$ 6.410,79	
		7 \$ 7.662,89	
15	11 a 15	1 N/A	
		2 N/A	
		3 \$ 3.127,20	
		4 \$ 3.995,36	
		5 \$ 5.966,10	
		6 \$ 8.605,30	
		7 \$ 11.004,58	
20	16 a 20	1 N/A	
		2 N/A	
		3 \$ 3.495,11	
		4 \$ 4.465,39	
		5 \$ 6.667,99	
		6 \$ 10.697,36	
		7 \$ 13.468,30	
99	21	1 N/A	
		2 N/A	
		3 N/A	
		4 \$ 4.688,68	
		5 \$ 7.001,39	
		6 \$ 11.232,22	
		7 \$ 14.141,72	
RU	RANGO	1 N/A	
RU		2 2017,09	
RU		3 \$ 3.013,48	
RU		4 \$ 3.679,76	
RU		5 \$ 5.500,62	
RU		6 \$ 7.570,60	
RU		7 \$ 10.527,19	

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/m ² INDUSTRIA			
USO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/m ²
I INDUSTRIA	2	1 a 2	1 \$ 1.332,56
			2 \$ 1.627,68
			3 \$ 2.430,88
			4 \$ 2.881,50
			5 \$ 4.017,46
			6 \$ 5.666,79
			7 \$ 7.357,08
	5	3 a 5	1 N/A
			2 \$ 1.808,71
			3 \$ 2.701,63
			4 \$ 3.647,82
			5 \$ 4.423,19
			6 \$ 7.028,52
			7 \$ 7.996,62
	10	6 a 10	1 N/A
			2 \$ 2.272,58
			3 \$ 2.542,88
			4 \$ 3.302,87
			5 \$ 4.851,33
			6 \$ 6.410,79
			7 \$ 7.662,89
15	11 a 15	1 N/A	
		2 N/A	
		3 \$ 3.127,20	
		4 \$ 3.995,36	
		5 \$ 5.966,10	
		6 \$ 8.605,30	
		7 \$ 11.004,58	
20	16 a 20	1 N/A	
		2 N/A	
		3 \$ 3.495,11	
		4 \$ 4.465,39	
		5 \$ 6.667,99	
		6 \$ 10.697,36	
		7 \$ 13.468,30	
99	21	1 N/A	
		2 N/A	
		3 N/A	
		4 \$ 4.688,68	
		5 \$ 7.001,39	
		6 \$ 11.232,22	
		7 \$ 14.141,72	
RU	RANGO ÚNICO	1 N/A	
RU		2 2017,09	
RU		3 \$ 3.013,48	
RU		4 \$ 3.679,76	
RU		5 \$ 5.500,62	
RU		6 \$ 7.570,60	
RU		7 \$ 10.527,19	

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/m ² HABITACIONAL			
USO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/m ²
U J A R D I N	1	0 0	ÚNICA N\$ 193,95
			1 A 2 ÚNICA N\$ 197,84
			3 A 5 ÚNICA N\$ 207,72
			6 A 10 ÚNICA N\$ 218,12
			11 A 15 ÚNICA N\$ 229,02
			16 A 20 ÚNICA N\$ 240,47
			21 O MÁS ÚNICA N\$ 252,50

CLAVE DEL AVALÚO	ABRAH-01-0001
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2018



ANALISIS DE REMODELACIÓN PARA EDAD EFECTIVA

EDIFICIO TORRE DE HUMANIDADES

PARTIDAS	IMPORTANCIA DE LA PARTIDA CONFORME A COSTO	PORCENTAJE DE REMODELACIÓN POR PARTIDA	PORCENTAJE DE LA REMODELACIÓN PONDERADO
CIMENTACIÓN	1,000%	0,000%	0,000%
ESTRUCTURA	1,000%	0,000%	0,000%
ALBAÑILERÍA	7,000%	0,000%	0,000%
INSTALACIÓN HIDR	1,000%	90,000%	0,900%
INSTALACIÓN SAN	1,000%	90,000%	0,900%
INSTALACIÓN ELE	1,000%	90,000%	0,900%
	0,000%	0,000%	0,000%
ACABADOS INTER	40,000%	100,000%	40,000%
ACABADOS EXTER	45,000%	100,000%	45,000%
PUERTAS DE MAD	1,000%	100,000%	1,000%
HERRERÍA Y CANC	1,000%	100,000%	1,000%
	0,000%	100,000%	0,000%
EQUIPOS	1,000%	50,000%	0,500%
	0,000%	0,000%	0,000%
ACCESORIAS	0,000%	100,000%	0,000%
	100,00%		90,20%

EDAD ACTUAL:	63
AÑO DE REMODELACIÓN	1993
EDAD EN LA REMODELAC	25
EDAD EFECTIVA EN: 1993	2,5
EDAD EFECTIVA ACTUAL:	25

RANGO DE NIVELES DE LA CONSTRUCCIÓN

CLAVE	DESCRIPCIÓN
1	Superficies construidas descubiertas
2	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.
5	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, centros comerciales, restaurantes y estructuras semejantes que excedan una altura de 15.00 metros.

8. CONCLUSIONES



CONCLUSIONES

CONCLUSIONES



A lo largo de la historia de la ciudad de México, la regulación del pago de impuestos ha sido un tema bastante delicado ya que los sistemas de recaudación de impuestos y situación fiscal de los inmuebles no se tenía controlado de una manera adecuada, la evasión de impuestos era demasiado grande y los ingresos eran bastante limitados, actualmente las instancias gubernamentales existentes, en particular la secretaria de finanzas de la ciudad de México a través de la secretaria de desarrollo urbano y vivienda (SEDUVI) y su Programa de Modernización Catastral (PROMOCA) el cual desde 2008 ha realizado distintas mejoras dentro de gestión de los pagos del impuesto predial haciendo más transparente el proceso por medio de distintas herramientas como lo es el Sistema Integral de Gestión del Predial (SIGAPRED) en cual integra todas las funciones del sistema catastral de la Ciudad de México.

Así mismo la legislación de la Ciudad de México a desarrollado diversos manuales y códigos en donde se detalla claramente la metodología establecida para realizar avalúos catastrales que cumplan con los requisitos mínimos para que la recaudación del impuesto predial se lleve de manera adecuada, para lo cual el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y el Código Fiscal de la Ciudad de México explican este procedimiento claramente.

Es importante para el especialista en Valuación Inmobiliaria conocer este otro aspecto de la valuación, el cual ha sido bastante debatido, ya que es un campo poco explorado y explotado debido a su falta de validez como un avalúo, sin embargo en este trabajo trata de explicar la relevancia del mismo para poder así reducir la estigmatización del mismo mediante la justificación del mismo como parte importante del que hacer del valuador, en el cual puede encontrar una fuente importante de trabajo y de apoyo a la sociedad contribuyendo a la regularización de las propiedades

Otro punto importante que se trato, es el de dar a conocer el por que los inmuebles públicos que pertenecen al Gobierno de la ciudad de México no pagan impuesto predial, es lógico dar por entendido que por esta simple designación queden exentos, sin embargo este trabajo también explica esta situación ya que para cumplir con este punto estrictamente, se debe presentar un avalúo catastral en la fechas establecidas en el Código Fiscal de la Ciudad de México cumpliendo con los requerimientos que menciona el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y presentarlo conforme a lo indican los mismos.

CONCLUSIONES



Para finalizar, se presentó el análisis del avalúo catastral de la Torre de Humanidades I de la Facultad de Filosofía y Letras de la UNAM, Campus CU, el cual se apegó a los lineamientos y código definidos en párrafos anteriores, esto con el fin de obtener la base gravable del mismo y establecer la condición de exención de pago de impuesto predial con base en el Art. 133 Código Fiscal de la Ciudad de México. Los valores se encuentran dentro del avalúo.

Se informa que la documentación no fue entregada por autoridades de la Universidad Nacional Autónoma de México, se obtuvo información geográfica de medios electrónicos como google maps, free map tools y la página de la SEDUVI. El procedimiento que se utilizó para obtener el valor catastral del inmueble fue el marcado en el código fiscal de la ciudad de México y en el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de la tesorería del distrito federal como lo es el valor físico para obtener la clase del inmueble y el valor del terreno a través de su área de valor. informando lo siguiente: el inmueble está compuesto por un solo cuerpo dividido en 8 entresijos, los cuales tienen como nivel planta baja a octavo nivel clase 4, pasillos internos y externos clase 2 y jardín clase única, cuarto de máquinas clase 2. El terreno se encuentra en un área de valor A040237 por lo anterior se informa que el valor catastral concluido es de \$ 23,512,182.56

Este avalúo representa un trabajo académico con un enfoque para un trabajo terminal de titulación de la especialidad de validación inmobiliaria, lo cual no le quita validez oficial ya que el mismo se realizó bajo las normas y reglas de SIGAPRED, CFCDMX, y el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria de la CDMX

El diseño de la plantilla es propio y cubre con los requisitos mínimos indispensables que marcan los lineamientos y normatividad de SIGAPRED, CFCDMX, y el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria de la CDMX

El presente avalúo puede ser utilizado como referente para efectos de seguro, conocer la cantidad y patrimonio de la universidad para regularizar su patrimonio ante la normativa de la CDMX, o tomarlo como un referente para que la UNAM pueda determinar la cantidad de activos con la que cuenta.



CONCLUSIONES

Bajo las anteriores determinaciones, se recomienda tomar las reservas al caso.

Las superficies construidas y espacios fueron determinados en base a los planos originales del edificio y a un levantamiento realizado por mi persona

Las matrices de puntos para determinar la clase los programe bajo una formula lógica que arroja la clase del inmueble con solo elegir las características de construcción, acabados y amenidades del inmueble.

CONCEPTO	COBRO
Monto de avalúo	\$23,512,182.56
Limite inferior según CFCDMX	\$11,718,268.86
Excedente	\$11,793,912.7
% sobre excedente	0.21671
Resultado	\$2,555,858.82
+ Cuota Fija	\$22,859.12
Impuesto bimestral	\$2,578,717.94
Impuesto mensual	\$1,289,358.97

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
A	\$0.11	\$162,740.82	\$169.62	0.01693
B	162,740.83	325,481.16	197.18	0.03228
C	325,481.17	650,963.56	249.72	0.10089
D	650,963.57	976,444.70	578.10	0.12380
E	976,444.71	1'301,927.10	981.07	0.12697
F	1'301,927.11	1'627,408.26	1,394.34	0.14757
G	1'627,408.27	1'952,889.39	1,874.68	0.15251
H	1'952,889.40	2'278,371.81	2,371.07	0.16663
I	2'278,371.82	2'603,852.96	2,913.42	0.17427
J	2'603,852.97	2'929,335.38	3,480.65	0.17934
K	2'929,335.39	3'254,816.51	4,064.38	0.18486
L	3'254,816.52	3'580,297.67	4,666.06	0.18988
M	3'580,297.68	3'906,090.04	5,284.09	0.20059
N	3'906,090.05	11'718,268.85	5,937.62	0.21660
O	11'718,268.86	24'663,843.29	22,859.12	0.21671
P	24'663,843.30	En adelante	50,913.54	0.22529

MONTO DEL AVALÚO CATASTRAL: \$ 23,512,182.56

BASE GRAVABLE TOTAL DE IMPUESTO A DECLARAR A LA TESORERIA: \$ 2,578,717,94

ESTE EDIFICIO ESTÀ EXCENTO DE PAGAR UN TOTAL DE IMPUESTO A LA TESORERIA: \$ 2,578,717,94

9. BIBLIOGRAFÍA



BIBLIOGRAFIA



- Romero Olguín, Virginia Aida *"Tesina para obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, Aplicación del Código Fiscal del Distrito Federal para determinar el valor catastral de la Alberca Olímpica Universitaria CU"*. Ciudad Universitaria 2015, 84 Págs.
- Sánchez Pérez, Jorge Alberto. *"Tesis para obtener el título de Licenciado en Derecho: Administración Catastral en la Ciudad de México y su relación con el Impuesto Predial"* FES Acatlán. 2008
- Quintero Parada, Karina, *"Tesina para Obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal"*. Ciudad Universitaria 2013, 143 Págs.
- Escartin Paulino, Alejandro Francisco. *"Tesina para Obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, Definir el valor catastral del cuerpo B de la facultad de medicina y su biblioteca"*. Ciudad Universitaria 2016, 93 Págs.
- Aguirre Sánchez, María de los Ángeles. *"Tesina para Obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, Base Gravable para el pago del impuesto predial del edificio C de la facultad de química, casco principal de ciudad universitaria UNAM"*. Ciudad Universitaria 2015, 77 Págs.
- Díaz Soto, Juan Carlos. *"Tesina para Obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, Valor catastral de la zona comercial en ciudad universitaria, México DF."*. Ciudad Universitaria 2015, 53 Págs.
- Labardini Schettino, Cecilia Beatriz. *"Tesina para Obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, Determinación de la base gravable para inmuebles en el Distrito Federal, Análisis y Propuesta"*. Ciudad Universitaria 2008, 53 Págs.
- Sánchez Jardón, Rafael. *"Tesina para Obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, Actualización, regulación y normatividad de los valores catastrales de la ciudad de Cuautla Morelos"*. Ciudad Universitaria 2012, 48 Págs.

BIBLIOGRAFIA



- Keer Rendón, Cuauhtémoc. *"Tesina para obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, Plusvalía Inmobiliaria"*. Ciudad Universitaria 2010, 87 Págs.
- Llera Amezcua, Marisela, *"Tesina para obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, Alternativas para avalúos de seguros en caso de incendio"*. Ciudad Universitaria 2008, 58 Págs.
- Coronado Neville, Mónica Cristina, *"Tesina para obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, Modelo para valorar un inmueble catalogado"*. Ciudad Universitaria 2009, 80 Págs.
- Martínez Paredes, Teodoro Oseas. *"Manual de Investigación Urbana"* Ciudad de México 1992.
- Romero Contreras, Alejandro Tonatiuh. *"Origen y desarrollo de un Calpulli noble de la antigua ciudad de Tenochtitlán"*, Editorial Ciencias Humanas 4. Distrito Federal 1997. 350 Págs.
- Villalobos Pérez, José Alejandro *"Tesina de arquitectura mexicana"* Ciudad Universitaria 1992.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Reformas a la constitución de 1917 a 2018.
- Código Fiscal de la Ciudad de México 2018, Editorial ISEF. Fecha de consulta Febrero-Mayo 2018
- Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria 2013
- Planos Arquitectónicos de las instalaciones de la "Torre de Humanidades I de la Facultad de Filosofía y Letras proporcionados por la Dirección General de Obras y Conservación de la UNAM
- Apuntes tomados de las clases de Valuación Inmobiliaria:
 - Juan Antonio Gómez Velázquez
 - Leonardo Riveros Frago
 - Lorenzo Barragán Estrada
 - Víctor Almaguer Monroy
 - Evaristo Romero Salgado

BIBLIOGRAFIA

- INFORMACIÓN POR MEDIOS ELECTRÓNICOS

<http://www.bib.uia.mx/tesis/pdf/014599/014599.pdf>

<http://www.revistarelaciones.com/files/revistas/076/documento.pdf>

<http://www.mre.gov.py/v1/Adjuntos/concursos2013/site/Historia%20de%20las%20Relaciones%20Internacionales%20Material%20de%20Estudio.pdf>

<http://www.museomaritimo.com/Maritimo/Actividades/Encuentros/XIII-EHAL/Ponencias%20web/PONENCIAS/BULAS%20Y%20TRATADOS%20%20QUEVEDO%20PAIVA.pdf>

http://148.206.107.15/biblioteca_digital/capitulos/367-5113dyk.pdf

<https://valuador.files.wordpress.com/2008/07/el-catastro-en-mexico.pdf>

http://eprints.ucm.es/6970/1/Deuda_externa.pdf

<http://portalacademico.cch.unam.mx/materiales/prof/matdidac/sitpro/hist/mex/mex1/HMI/Porfiriato.pdf>

http://garciadiego.colmex.mx/images/stories/EH/2009/21_250609%20ley%20lerdo.pdf

<http://www.pa.gob.mx/publica/MARCO%20LEGAL%20PDF/LEY%20DESAM%20BIE%20MAN%20MUER.pdf>

<http://catastropiurbana.blogspot.mx/2013/07/historia-del-catastro.html>

<http://www.historicas.unam.mx/publicaciones/revistas/moderna/vols/ehmc10/127.pdf>

<http://www.redalyc.org/pdf/413/41303212.pdf>

<http://www.ejournal.unam.mx/ehm/ehm16/EHM000001602.pdf>



BIBLIOGRAFIA

- INFORMACIÓN POR MEDIOS ELECTRÓNICOS

<http://www.ejournal.unam.mx/ehm/ehm16/EHM000001602.pdf>

<http://bibliohistorico.juridicas.unam.mx/libros/8/3568/39.pdf>

<http://ri.uaemex.mx/handle/20.500.11799/33384?show=full>

http://data.finanzas.cdmx.gob.mx/comunicados/comunicado_31122011.html

<http://expansion.mx/economia/2008/09/14/el-2018super2019-catastro-del-df>

<http://data.finanzas.cdmx.gob.mx/>

<http://www.patrimoniomundial.unam.mx>

http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5230375&fecha=19/01/2018

