



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**FACULTAD DE ARQUITECTURA
PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN
ARQUITECTURA**

ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

**Modificación de Tabla de Indivisos en base al Valor Comercial de un
Condominio.**

**TESINA QUE PARA OBTENER EL GRADO DE ESPECIALISTA EN
VALUACIÓN INMOBILIARIA**

PRESENTA:

Arq. Juan Emilio Mújica Ramos

Ciudad de México

Noviembre 2019



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DIRECTOR DE TESIS:

EVI. Arq. Bernardo Rogerio Pacheco Chavarría

SINODALES PROPIETARIOS:

EVI. Arq. Alfonso Pénela Quintanilla

EVI. Ing. Manuel Garcia Córdova

SINODALES SUPLENTE:

EVI. Arq. Bertha Lorena Mercado Acevo

EVI. Ing. Jorge Antonio Pulido Alabarda

AGRADECIMIENTOS:

A mi mujer: Damiana, por ser un apoyo incondicional en mi vida, que con su amor y respaldo, me ayuda alcanzar mis objetivos, gracias a ti he llegado aquí.

A mi hijo León: posiblemente en estos momentos a tu corta edad no entiendas mis palabras, pero cuando seas capaz, quiero que sepas lo mucho que significas para mí. Tú eres una de las razones por las que me levante cada día esforzándome por el presente y el mañana, eres mi principal motivación, mi motor de superación.

A mi madre y a mi padre: Edith y Emilio, por su amor, trabajo y sacrificio a lo largo del camino, por los consejos, valores y principios que me han inculcado. Es un orgullo y un privilegio ser su hijo, gracias por tanto, son los mejores padres.

A mis profesores del Posgrado, a mi Director y a mis Sinodales del presente trabajo que me abrieron las puertas y compartieron sus conocimientos para concluir con éxito la Especialidad en Valuación Inmobiliaria.

Contenido

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. FUNDAMENTO LEGAL DE LA PROPIEDAD	3
2.1. LA PROPIEDAD	3
2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD	4
2.3. EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	5
2.4 FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	5
2.5. REGÍMENES DE PROPIEDAD.....	7
2.6. TIPOS DE CONDOMINIO.....	9
3. FUNDAMENTO LEGAL DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL... 10	
3.1. Estructura de la Escritura de un Régimen de Condominio.....	10
3.2. La Procuraduría Social del Distrito Federal (PROSOC).	20
3.3. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal	20
3.4. La Asamblea General Condominal como Órgano Máximo del Condominio.....	21
3.5. Organización (Administración y Comités de Vigilancia).....	23
4. EL SUJETO Y SU PROBLEMÁTICA	25
4.1. Descripción Original.....	25
4.2. Problemática e Inconsistencias encontradas en el Régimen de Condominio	26
5. CORRECIÓN DEL RÉGIMEN EN CODOMINIO.....	27
5.1. Convocatoria de Asamblea General Extraordinaria para la Rectificación del Régimen en Condominio.....	27
5.2. Asamblea General Extraordinaria, exposición de motivos y acuerdos.....	29
5.3. Rectificación de la Memoria Descriptiva	31
5.4. Replanteamiento de la Tabla de Indivisos y la Metodología empleada para el cálculo.	66
5.5. Cálculo del Valor oминаl.....	67
5.6. Cálculo de los indivisos.	68
6. REQUISITOS PARA LA MODIFICACIÓN DE DATOS CATASTRALES ANTE TESORERÍA.....	68
7. AVALÚO DE CASA EN CONDOMINIO	70
7.1. Avalúo Comercial (Anexo 1).....	70
7.2. Avalúo Catastral para efectos del Impuesto Predial (Anexo 2).....	70
8. CONCLUSIONES.....	70
9. BIBLIOGRAFIA.....	72

1. INTRODUCCIÓN

El tema del presente trabajo terminal, surge de la responsabilidad moral de corregir la tabla de indivisos de un Régimen de Condominio de estructura mixta, conformado por doce departamentos, distribuidos en tres edificios con cuatro departamentos cada uno y una casa habitación de dos niveles.

Con la finalidad de enriquecer el presente trabajo y de tener un panorama más amplio sobre el tema, se revisaran conceptos básicos sobre la propiedad, el régimen de condominio, fundamentos legales y la normatividad, la importancia de la Procuraduría Social y las Asambleas Condominales en las cuales es posible realizar ciertas modificaciones.

La problemática es la siguiente: actualmente existen documentos dentro del Régimen de Propiedad en Condominio que se elaboraron de una manera inapropiada, en parte por la falta de pericia de un especialista para realizar la tabla de indivisos y en parte por la necesidad de reducir gastos notariales.

Lo anterior, provoca una minusvalía al patrimonio de los propietarios ya que afecta el valor de las unidades que integran el condominio, además del riesgo que en algún momento la autoridad realice una inspección y detecte una diferencia en las superficies construidas, por lo que se estaría ante una evasión fiscal en materia del impuesto predial de cada una de las unidades condominiales.

Respecto a la tabla de indivisos, los indivisos que originalmente se encuentran contenidos en la memoria descriptiva del condominio se obtuvieron mediante el cálculo de porcentajes, en relación a la superficie construida por unidad, es decir; el 100% corresponde a la superficie total de construcción de todo el Condominio y la superficie de cada unidad privativa se refiere a la proporción construida con respecto al total construido.

Las superficies de las unidades privativas (departamentos) se modificaron para que resultaran departamentos menores a los 65 m², debido a que en su momento, se encontraba vigente la Norma de Ordenación General No. 26 la cual impulsó y facilitó la vivienda de interés social y popular en suelo urbano, misma que establecía que “el área máxima construida por vivienda (sin incluir superficies y estacionamiento) no debería rebasar los 65 m²”¹. Cabe destacar que en la actualidad dicha norma de Ordenación General se encuentra suspendida. Por lo que al tratarse de departamentos de menos de 65 m² los gastos notariales se redujeron, pues se trata de viviendas de interés social.

Se propondrá una nueva tabla de indivisos basada en el valor nominal como lo establece la normatividad vigente, un avalúo comercial y un avalúo catastral para pago del impuesto predial, pues se considera que al estar en regla estos documentos se subsanarán las inconsistencias

¹ www.data.se.duvi.cdmx.gog.mx. Norma de Ordenación General No. 26

mencionadas con anterioridad referentes a la minusvalía de las unidades privativas y a la evasión fiscal.

El primer paso a seguir, será realizar un levantamiento físico del inmueble, con la finalidad de contar con superficies construidas y áreas comunes fidedignas del condominio.

Como segundo paso se realizará una tabla de indivisos, la cual contenga las superficies obtenidas tanto de unidades privativas, como de áreas comunes que conforman la totalidad del condominio de acuerdo al levantamiento realizado.

Es importante mencionar que el cálculo de indivisos se hará en base al **valor nominal**, tal como lo establece el artículo 9, inciso IV de la *Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal*, por lo que se propondrá en el presente trabajo la metodología para determinar el valor nominal de cada unidad privativa que conforma el condominio.

De acuerdo a la información recabada, se realizará una nueva Memoria Descriptiva, la cual formará parte de la modificación del Régimen de Condominio, como se establece en el artículo 9, inciso VI de la *Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal*.

El avalúo catastral para el pago del impuesto predial será el último paso a seguir, y con él se pretende saber el monto para el pago ante la Tesorería por concepto del impuesto predial.

2. FUNDAMENTO LEGAL DE LA PROPIEDAD

2.1. LA PROPIEDAD

La propiedad es un derecho otorgado por el sistema jurídico. El derecho de propiedad o dominio de propiedad es la capacidad jurídica directa e inmediata que tiene una persona respecto a un objeto o una propiedad determinada, lo cual le permite disponer de ellos libremente dentro del marco establecido por la ley.

El derecho de propiedad aplica sobre todos los objetos susceptibles de apropiación, lo cual está determinado por tres **características** principales:

- Que sean útiles, pues de no serlo no tendría sentido su apropiación;
- Que sean limitados, pues de ser infinitos tampoco haría falta apropiárselos;
- Que puedan ser ocupados o poseídos, pues de otro modo no habría cómo actuar el poder del derecho de propiedad sobre ellos.

De manera similar, se considera que el derecho de propiedad pleno brinda al poseedor tres **facultades** sobre el objeto o propiedad en cuestión, que son: el uso (*ius utendi*), goce (*ius fruendi*) y

disfrute (ius abutendi), una distinción que nació en el Derecho Romano durante las épocas medievales²: (Raffino, 2019)

- us utendi. El propietario tiene derecho a usar la cosa como le plazca, conforme a sus intereses y a la función social que posea, siempre y cuando no viole la ley ni cause lesiones a otros propietarios.
- lus fruendi. El propietario tiene derecho a aprovecharse de la cosa, de los frutos que ésta genere directa o indirectamente, o que permanezca luego de su uso.
- lus abutendi. El propietario tiene derecho a disponer como desee de la cosa, ya sea para destruirla, enajenarla, abandonarla, alquilarla, etc., siempre y cuando no vaya en contra de su función social y no vulnere ningún derecho de terceros o ninguna ordenanza legal.

A la suma de las dos primeras se les denomina usufruto y al tercero, nuda propiedad. Un propietario puede desprenderse del usufruto, pero puede seguir conservando la propiedad pues se queda con la esencia de la cosa.

2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD.

La propiedad se regula por 4 características fundamentales, las cuales determinan la manera en que se puede hacer uso de ella, estas se encuentran establecidas en el Art. 27 de La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

- 2.2.1. **Sujeta a las modalidades que dicte el interés público.** El tercer párrafo del art. 27 Constitucional expresa que: *“La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana”.*

El jurista Juan Landerreche Obregón realizó un detallado estudio sobre lo que debe entenderse por *modalidades*³ (Obregón, 1940, núm. 25) , afirmando que son las formas o modos especiales para el uso, goce o disposición de las cosas. ²

²Raffino, María Estela. “Derecho de propiedad”, Disponible en: <https://concepto.de/derecho-de-propiedad/>, Consultado: 27 de mayo de 2019.

³ Juan Landerreche Obregón, “Sobre las modalidades de la propiedad privada”, Jus, Revista de Derecho y Ciencias Sociales, México, núm. 25, agosto 1940, p193.

- 2.2.2. **Está regulada en beneficio social.** Esta característica está por encima de las Modalidades, ya que regula el bien de la sociedad en su conjunto. (Regulaciones de carácter agrario, urbano y ambientales)
- 2.2.3. **Se puede expropiar.** Esto significa que el propietario al asumirse como tal reconoce que su propiedad puede ser expropiada por el Estado si existe una causa de utilidad pública, pero mediante el pago de una indemnización. Nace como una defensa a los derechos humanos.
- 2.2.4. **Está sujeta a la extinción de dominio.** El propietario de un bien mueble o inmueble que se dedique a actividades ilícitas puede perder la propiedad. (Art. 22 Constitucional)

2.3. EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

¿Qué es el derecho de propiedad?

Para ejercer el derecho de Propiedad debemos tener claro quiénes pueden ser propietarios y para ello revisaremos lo que señala el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el cual se indica que:

“Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas”.

- Los extranjeros podrán ser propietarios a través de Sociedades Mexicanas, donde el 51% del capital de estas, sea de mexicanos, así como por medio de Fideicomisos, donde podrán ser usufructuarios (tener el uso y disfrute de la propiedad).

2.4 FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Una de las actividades reguladas por el derecho mexicano y de mayor importancia, es la transmisión de la propiedad. La propiedad es una forma de asegurar el goce exclusivo de un bien determinado, ya sea mueble o inmueble.

De acuerdo al Código Civil Federal (CCF), existen diferentes formas de transmitir la propiedad; algunas de las cuales se enuncian a continuación:

2.4.1. Compra - venta. – Contrato mediante el cual una persona que adquiere el carácter de “Vendedor” se obliga a transferir a otra “Comprador” la propiedad de un bien determinado mediante la retribución de un precio cierto y en dinero. Una de las reglas generales marcadas por el CCF es que el comprador podrá otorgar otros valores como parte del pago, siempre y cuando la cantidad en dinero sea mayor a la de en especie, de no ser así, se considerará como contrato de Permuta. Siempre que se trate de la transmisión de un bien inmueble, el contrato deberá de efectuarse bajo la fe de Notario Público.

De las Formalidades:

- Estar por escrito.
- Fedatario: le da fe pública.
- Tiene que estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad, toda propiedad inscrita en el Registro Público es cuestionable jurídicamente.
- Tracto sucesivo: cadena de personas que han sido propietarias.

2.4.2. Permuta. - Contrato que consiste en que las dos partes contratantes se obligan a dar una cosa por otra. Esta figura es el antecedente de la compraventa, que en algún tiempo se conoció como trueque, por lo cual este contrato se encuentra regulado por las mismas reglas de la compraventa. Es importante señalar que, en el intercambio de bienes, si el bien no es del mismo valor se puede complementar, si excede el 50% en efectivo del valor de la operación se convierte en compra venta, si es inferior al 50% es permuta.

2.4.3. Donación. - La donación dentro de los contratos que confieren la transmisión del dominio, tiene la característica de ser un contrato gratuito; es decir, es el contrato por el cual una persona se obliga a transmitir gratuitamente el dominio de una parte de la totalidad de sus bienes mientras que la otra persona acepta dicha transmisión. Cabe recalcar que la donación no puede recaer sobre bienes futuros. Así mismo se puede llevar a cabo lo que la legislación conoce como donación onerosa, la cual consiste en imponer gravámenes en la donación.

La transmisión de la propiedad se verifica a la muerte de la persona de cuya sucesión se trate; los herederos o legatarios adquieren el derecho a la masa hereditaria a un patrimonio propio y común. El legatario adquiere su propiedad desde que hace suyos los bienes y los frutos pendientes futuros cuando muere el testador, siempre y cuando no se hayan dispuesto condiciones ya sea de realización cierta o incierto.

- Simple. - Se entrega de manera pura, no hay cargas.
- Condicionada. - Tiene que cumplir una condición que puede ser cierta o incierta.
- Onerosa. - Imponen cargas al donatario.

- Remuneratoria. - Cuando pagamos un servicio que no tenemos obligación de pagar.

2.4.4. Prescripción Adquisitiva. - La forma más idónea para adquirir la propiedad de un bien del cual ya se cuenta en carácter de poseedor, es mediante la prescripción adquisitiva, o **también conocida como usucapión**, la cual es un medio por el cual se adquiere la propiedad una vez reuniendo los elementos requeridos por la ley; en concepto de propietario, pacífica, continúa, pública y por el tiempo que marca la ley, el cual es 5 años de buena fe y 10 años de mala fe. Una vez que un juez declare mediante sentencia ejecutoriada procedente la acción de prescripción, esta se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.

2.4.5. Por sucesión (Herencia). - Este modo de adquirir la propiedad consiste en que por causa de muerte de una persona este transmita los bienes derechos y obligaciones mediante testamento. Tiene que tomarse en cuenta la totalidad del patrimonio, se transmiten todos los activos y todos los pasivos, por lo que no es obligatorio aceptar la herencia y se puede renunciar a ella.

Cuando no hay herederos se adjudica al estado y se supone que tiene un destino para la beneficencia social.

Formas de transmisión del "Decujus" (del muerto):

- Testamento: donde consta quienes son los herederos.
- Intestada: vía legítima, la vía que la ley establece.

***La condición en la que se encuentre la sucesión afecta al valor del inmueble.**

2.4.6. Accesión. - Es el modo de adquirir lo accesorio de la cosa principal que es de nuestra propiedad, la ley se refiere al derecho de accesión expresando que la propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen o se les une o incorpora de forma natural o artificial.

2.4.7. Aportación. - Cuando el propietario del inmueble lo aporta a una sociedad o particular, esperando una retribución por el beneficio realizado para lo cual es posible realizar un fideicomiso.

2.4.8. Adjudicación judicial. - Transmisión por deuda o causa judicial. El bien sale a remate y se escritura por el dueño del mismo o en caso negativo por el juez. (a falta de pago de una hipoteca, hay un remate judicial)

2.5. RÉGIMENES DE PROPIEDAD

El Régimen de propiedad define las reglas de apropiación de los bienes y la asignación de recursos disponibles para el aprovechamiento productivo, asimismo, el Régimen de propiedad determina los

alcances y límites para ejercer el control sobre los bienes apropiables y las condiciones de circulación y transferencia de los bienes de unas manos a otras.

2.5.1. Propiedad Individual.

Es por este medio que la persona denominada propietaria, adquiere el derecho a usar, gozar y disponer de la totalidad de una cosa, dentro de las limitaciones y modalidades que fijen la ley. (Art. 830 Código Civil Federal)

2.5.2. Copropiedad.

Existe cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota. (es la que se obtiene al dividir algo en cierto número de partes iguales)

El Código Civil en su Art. 938 establece que “Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas”.

El significado de “pro indiviso”, quiere decir “sin división material de partes”, por lo que se dice que la cosa o el derecho es de varias personas, sin que se pueda decir cual parte específica corresponde a cada uno, pues la cosa es de todos sin división material de partes. La copropiedad tiene ciertas características o modalidades, que se expresan claramente en el Código Civil, a través de los artículos 939 al 979.

La finalidad de la copropiedad es que con ella se busca que varias personas gocen de la misma cosa, sobre la idea de conservarla en buenas condiciones de uso, es decir, que la copropiedad lleva como finalidad el aprovechamiento y conservación de la cosa. Sin embargo, esto no sucede con mucha frecuencia, ya que los propietarios tienen distintos intereses, así como disponer libremente de ella, situación que en la copropiedad está limitada.

Es el caso de una herencia, ya que es posible heredar un porcentaje de la copropiedad, lo cual puede generar conflictos con los demás copropietarios, pues no obstante de que en la práctica se encuentran sujetos a algo parecido al Régimen en condominio, solo son de hecho, pero no de derecho.

Otro gran impedimento o limitación que tienen los copropietarios es que no pueden solicitar un crédito hipotecario, ya que son titulares de un porcentaje de la propiedad raíz, que, al no poderse individualizar, no es susceptible para otorgarse en garantía.

2.5.3. Condominio

El Régimen en Condominio es una combinación de las dos anteriores, ya que es: “El derecho real de Propiedad, sobre un inmueble con indivisión forzosa, que pertenece a varios dueños mismos que

gozan de un doble derecho, tanto de propiedad privada y exclusiva sobre su departamento, vivienda, casa o local, y un derecho de copropiedad sobre las partes comunes necesarias para el uso y disfrute del inmueble”.

Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública; y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Código Civil para el Distrito Federal, Código Fiscal para la Ciudad de México, la Escritura Constitutiva del Condominio, el Régimen de Condominio, el Reglamento del Condominio.

En la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, lo que se prevé, es que el condominio podrá enajenar, hipotecar o gravar, su departamento, vivienda, casa o local, sin tener que acudir a la aprobación de los vecinos, tal como se hace en la copropiedad. Entendiendo que el acto de enajenar, gravar, o hipotecar, solo recae sobre la propiedad individual y no sobre los elementos comunes, ya que estos están bajo el Régimen de copropiedad y son indivisibles como ya se mencionó.

2.6. TIPOS DE CONDOMINIO

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en el Artículo 5 señala que: de acuerdo a las sus características, estructura y uso, existen diferentes tipos de condominio, los cuales se enumeran a continuación:

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

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

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

Atendiendo a su uso; podrán ser:

- **Habitacional.** - Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinada a la vivienda;
- **Comercial o de Servicios.** - Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
- **Industrial.** - Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;
- **Mixtos.** - Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

3. FUNDAMENTO LEGAL DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

3.1. Estructura de la Escritura de un Régimen de Condominio

La Escritura Constitutiva es el instrumento original protocolizado ante el Notario, donde consta el otorgamiento del acto jurídico que contiene la declaración unilateral de voluntad del o de los propietarios para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio sobre un inmueble determinado.

El Artículo 3 La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece.- *“La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble”.*

La escritura de un conjunto en condominio o conjunto condominal generalmente esta ordenada de manera secuencial en las seis partes siguientes:

3.1.1. Primera Parte: El Proemio o Cabeza. - Es la parte de toda escritura que contiene la presentación de la misma y debe contener los seis datos siguientes:

3.3.1.1.- El lugar donde se redacta.

3.3.1.2.- La fecha en que se imprime la escritura. Recordemos que hay dos fechas en la escritura, el día en que se imprime en los folios y otra el día en que firma él o los otorgantes y se autoriza preventivamente o definitivamente por el notario con su sello y firma. En el caso de constitución de condominio, el instrumento se autorizará definitivamente a la firma, por no existir trámite pendiente que lo impida.

3.3.1.3.- Se debe mencionar el nombre y apellidos completos del notario, excepto en el sello de autorizar del notario.

3.3.1.4.- El número de Notaría, el notario no tiene número. En cambio, la Notaría de la que es titular el notario, sí tiene un número y así lo dice el sello de autorizar.

3.3.1.5.- El nombre del acto que se otorga. El notario puede decir simplemente: "Hago constar la Declaratoria Unilateral de Voluntad de Constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, que otorga el señor ... sobre conjunto habitacional que se encuentra ubicado en el número ciento veinte uno de la Avenida México...".

3.3.1.6.- El nombre y apellidos completos del propietario o copropietarios otorgantes personas físicas o la denominación o razón social de los otorgantes personas morales representantes, y el de los otros eventuales comparecientes o concurrentes, ya sea en calidad de testigos de asistencia o de identidad o como intérpretes, en caso de que no conozca suficientemente el español el otorgante.

- - - LIBRO NUMERO [REDACTED] EHF*egr- - -
- - - ESCRITURA NUMERO [REDACTED]
SIETE. - - -
- - - EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL, a cinco de septiembre del dos mil seis, Yo, el licenciado [REDACTED] Notario Público número ciento cincuenta y uno del Distrito Federal, hago constar: - - -
- - - LA DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD DE CONSTITUIR EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, que otorga el señor [REDACTED] [REDACTED], en representación de la sociedad [REDACTED] "SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, sobre el Conjunto Habitacional que se encuentra ubicado en el número ciento veintiuno de la Avenida México, y terreno sobre el cual está construido, la fracción "A" del lote cinco, manzana tres, sección segunda del Fraccionamiento denominado "Pantitlán", Delegación Iztacalco, Distrito Federal, constando dicho Conjunto de una casa habitación y un edificio de doce departamentos; de conformidad con los siguientes antecedentes y cláusulas. - - -

3.1.2. Segunda parte: Los Antecedentes. - El notario deberá mencionar ordenadamente los antecedentes los cuales se considerarán siempre hechos bajo protesta de decir verdad, es decir su falta de verdad implica delito de falsedad de declaraciones ante autoridad. El notario al redactar una escritura debe pedir siempre en principio, que se exhiban testimonios originales de las escrituras de antecedentes o cuando menos, copias certificadas o cotejadas de los mismos. En la Ley Notarial, el legislador obliga al notario a certificar, es decir, a declarar bajo su fe, que tuvo a la vista los documentos que se le hayan presentado para la formación de la escritura, lo que significa que, si los interesados sólo le presentaron una copia fotostática de un primer testimonio, así lo hará constar, y con esa declaración, cumple con la Ley, que ya no le obliga a tener a la vista siempre originales.

3.1.2.1. Primer Antecedente: El Título de Propiedad o Copropiedad. - Al redactar este antecedente, el notario tiene las tres obligaciones siguientes:

3.1.2.1.1.- El notario debe examinar el título respectivo, es decir, el testimonio original de la escritura inscrita o su copia certificada o su copia cotejada, misma que fue exhibida.

3.1.2.1.2.- El notario tiene obligación de relacionar, cuando menos, el último título de propiedad del terreno construcciones adquiridas.

3.1.2.1.3.- El notario debe señalar de manera obligatoria los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura antecedente de propiedad.

Deberá poner certificación en el título de propiedad o copia exhibida.

- - - - - A N T E C E D E N T E S. - - - - -

- - - Manifiesta el compareciente, que:- - - - -

- - - I.- Por escritura pública [REDACTED]

[REDACTED] de fecha primero de septiembre del dos mil tres, otorgada ante el suscrito notario, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el folio real número [REDACTED], el catorce de noviembre del dos mil tres, los señores [REDACTED]

[REDACTED] vendieron en precio de [REDACTED] pesos, moneda nacional, a [REDACTED]

[REDACTED] quien para sí adquirió la fracción "A" del lote cinco, manzana tres, sección segunda del Fraccionamiento denominado "Pantitlán", Delegación Iztacalco, Distrito Federal, y construcciones en él existentes, marcado con el número oficial ciento veintiuno de la calle México, con la siguiente superficie, medidas y colindancias, según el título que se relaciona, del que yo, el notario, copio en lo conducente lo siguiente: - - - - -

- - - "....con superficie de QUINIENTOS UN METROS CUARENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS y los siguientes linderos y medidas: - - - - -

- - - AL NORTE: En nueve metros setenta y cinco centímetros, con la Avenida México; - - - - -

- - - AL SUR: En nueve metros setenta y cinco centímetros, con el lote ocho; - - - - -

- - - AL ORIENTE: En cincuenta y seis metros setenta y tres centímetros, con la fracción "B" del mismo lote; y - - - - -

- - - AL PONIENTE: En cincuenta y seis metros setenta y tres centímetros, con el lote cuatro...." - - - - -

- - - II.- Continúa declarando el compareciente, que su representada

con fondos propios construyó la unidad habitacional compuesta de una casa habitación y un edificio de doce departamentos, con estacionamiento para trece automóviles, (uno de ellos para discapacitados), marcada con el número ciento veintiuno de la Avenida México, del Fraccionamiento denominado "Pantitlán", Delegación Iztacalco, Distrito Federal, lo que comprueba con los siguientes documentos:- - - - -

3.1.2.2. Segundo Antecedente: Uso del Suelo.

La Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal (Hoy Ciudad de México) establece la obligación para los notarios de autorizar dos tipos de actos jurídicos: a) Primero, los relacionados con la transmisión de la propiedad de inmuebles; y b) Los relacionados con el uso o aprovechamiento de inmuebles. En el caso de la celebración de cualquiera de los dos tipos de actos jurídicos señalados, deberá primero el notario obtener del Registro de Planes y Programas, un certificado en los que se asienten las normas de planeación urbana que regule al inmueble y después dispone que deberá ser transcrito en la escritura, se considera que se cumple con lo dispuesto, si el notario agrega el certificado al apéndice de la escritura para que se inserte reproducido en los futuros testimonios.

- - - VI.- En cumplimiento a lo ordenado por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se ha obtenido el certificado de zonificación de uso de suelo expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se agrega al apéndice de esta escritura marcado con la letra "E", así como fotocopia del mismo a los testimonios que de la presente se expidan. - - - - -

En la Ley se indica que no se podrá inscribir en el Registro Público de la Propiedad los actos jurídicos a que se refiere el párrafo anterior, en los que no se transcriba la certificación correspondiente. Igualmente, el notario deberá satisfacer los requisitos previstos por la Ley General de Asentamientos Humanos, que son de carácter Federal, principalmente con la obligación para el notario de cerciorarse de que no se contradicen los usos, destinos y reservas del suelo propios del inmueble.

3.1.2.3. Tercer Antecedente: De las Condiciones del Inmueble.

3.1.2.3.1. Que el terreno donde se constituirá el Régimen de Condominio o las construcciones ya terminadas se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

3.1.2.3.2. Que, en cumplimiento con el RPP, que al ser el condominio una modificación al Régimen de Propiedad, deberá adjuntar a la escritura un certificado por los 20 años anteriores, con vigencia de 30 días naturales, que expedirá el Registro Público de la Propiedad sobre los gravámenes o limitaciones que afecten al inmueble y para provocar que el acto surta efectos contra terceros.

3.1.2.3.3. Que está al corriente en el pago de sus contribuciones, indicando el número de cuenta catastral y cuenta de derechos por servicio de agua.

- - - III.- Que el inmueble materia de la presente operación, se encuentra libre de todo gravamen, embargos o limitaciones de dominio, lo que se acredita con el certificado de gravámenes expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, mismo que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "C", para anexar copia del mismo a los testimonios que de la presente se expidan. - - - - -

- - - IV.- Asimismo, dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago de su impuesto predial mismo que se efectúa con el número de cuenta [REDACTED]. - - - - -

- - - Copia de la constancia expedida por la Tesorería del Distrito Federal se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "D". - - - - -

- - - V.- Asimismo declara el representante de [REDACTED], que el inmueble a que se viene haciendo mención, se le giran las boletas correspondientes por derechos del servicio de agua con número de cuenta [REDACTED]. - - - - -

3.1.2.4. Cuarto Antecedente: Ocho Requisitos para Constituir el Régimen de Condominio en Escritura.

3.1.2.4.1. Primer requisito: Exhibir y agregar al apéndice la **Licencia de Construcción** o de conjunto, **aviso de terminación de obra o la constancia de regularización de construcción**".

- - - a).- Con el oficio de regularización de construcción de inmuebles dedicados a la vivienda, con número de folio "RAV/38/2006" presentado con fecha tres de abril del dos mil seis, en la Delegación Iztacalco y autorizado por el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano. - - - - -

En materia de constitución de condominios y obtención de licencias de construcción o constancia de regularización de construcciones debemos distinguir cuatro supuestos.

- Primer supuesto. - Si se constituye condominio en proyectos sin construir tanto de vivienda o de oficinas, comercio, servicios etc. Bastará con la exhibición al notario de la licencia de construcción de obra nueva o de conjunto. Este tipo de condóminos se conocen como "condominios en maqueta".
- Segundo supuesto. - Cuando el condominio se constituye sobre obras nuevas, es decir, construcciones recién terminadas, bastará con que el propietario exhiba al notario la licencia de construcción o de conjunto y la manifestación de terminación de obra correspondiente
- Tercer supuesto. - Para el caso de cambio de Régimen de propiedad privada a condominio sobre construcciones ya terminadas en uso, no hace falta la exhibición de derogada "licencia de condominio" y podrán presentarse a su vez dos modalidades:

a). - Si hay modificación o ampliación en el edificio o conjunto, se deberá exhibir licencia de construcción por remodelación o modificación, y

b). - Si no hay modificación alguna, a criterio del notario podrá pedir al propietario la exhibición del original de la licencia de construcción y su correspondiente manifestación de terminación de obra o podrá acreditar dichas construcciones mediante la obtención de una constancia de regularización de construcciones.

3.1.2.4.2. Segundo requisito: Exhibir y agregar al apéndice una memoria descriptiva. El propietario debe exhibir al notario la **memoria descriptiva**, misma que debe contener las cinco siguientes descripciones:

3.1.2.4.2.1. Descripción de las características de la modalidad y del tipo del condominio.

Según se trate de un condominio vertical, horizontal o mixto, habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, o de interés social o de vivienda popular, se debe indicar sus características.

Se trata de una descripción precisa del conjunto en condominio, indicando las características del Régimen en condominio en particular, su naturaleza el tipo de condominio que será según su estructura, según su destino y también según sus características sociales.

3.1.2.4.2.2. Descripción general del terreno donde se ubicará el condominio.

Aquí deberá repetirse la misma descripción del predio que aparece en el título de propiedad. Se debe precisar la ubicación del terreno donde se edificarán las construcciones y se ubicará el condominio, indicando su superficie y sus medidas y colindancias. Si se trata de un conjunto condominal, se debe precisar los límites de los edificios, secciones, zonas, manzanas, módulos o entradas de que por sí constituyen regímenes de condominio independientes.

3.1.2.4.2.3 Descripción de las construcciones y de la calidad de los materiales.

Se debe hacer una descripción general de las construcciones a edificarse o ya realizadas y una descripción de la calidad de los materiales empleados o de los que vayan a emplearse o se hayan empleado en la construcción.

3.1.2.4.2.4. Descripción de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y sus elementos anexos.

Se debe indicar expresamente la descripción (número, ubicación, superficie, medidas y colindancias) de cada unidad de propiedad exclusiva (departamento, casa, local o nave) y sus respectivos elementos anexos, (estacionamiento, cuarto de servicio, lavaderos, etc.) indicando también su número, ubicación, superficie, medidas y colindancias.

3.1.2.4.2.5. Descripción de las áreas y de los bienes de uso común y propiedad común.

En relación a los elementos de uso común, se debe indicar su ubicación, superficie, sus medidas y colindancias, así como sus especificaciones y componentes y en general, todo aquel elemento de identificación que sirva para su mayor identificación y comprensión.

3.1.2.4.3 Tercer requisito: Establecer **facilidades para discapacitados**

Las facilidades para discapacitados aparecen ya en la Ley vigente, por lo que el notario tendrá cuidado de que el propietario o propietarios hagan constar en la escritura el establecimiento de zonas, instalaciones o adecuaciones (rampas) que faciliten a las personas con discapacidad la utilización del inmueble en condominio.

3.1.2.4.4. Cuarto requisito: Exhibir y agregar al apéndice la **tabla de valores e indivisos de las unidades privativas del condominio**

El propietario debe de exhibir una tabla donde se le asigne un valor convencional a cada unidad de propiedad exclusiva y sus elementos anexos y en función del valor determinado, se le asigne a cada una, un indiviso, el cual resultará de comparar el valor nominal de cada unidad, con el valor nominal del total del inmueble en condominio.

3.1.2.4.5. Quinto requisito: Exhibir y agregar al apéndice un **reglamento de condominio** con un contenido mínimo de quince puntos.

¿Quién elabora el reglamento de un condominio?

El Reglamento de Condominio al agregarse al apéndice, formará parte de la escritura y lo deberá redactar por derecho propio los otorgantes de la escritura de constitución del condominio, es decir el propietario del terreno donde se construirá el condominio o el conjunto condominal o del edificio o de las construcciones donde se cambiará a Régimen de condominio. El reglamento no queda ya sujeto a su ratificación por parte de la Asamblea de condóminos como decía el art. 52 de la ley antes de la reforma del 11 de Feb. De 2000. Una de las razones para la reforma fue la consideración de que la asamblea solo podría constituirse plenamente hasta que se hubiera vendido todas las unidades de propiedad exclusiva del condominio.

¿Quién elabora el reglamento en un conjunto condominal?

Igualmente, en este caso, el propietario constituyente del Régimen es quien debe elaborar el reglamento. Los reglamentos de los condominios integrantes del conjunto condominal serán elaborados posteriormente por los comités de vigilancia y de administración respectivamente.

Es obligatorio el registrar el reglamento ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, la cual deberá revisar que dicho reglamento no contravenga las disposiciones de orden público e interés social de las Ley.

Dependiendo de las características y necesidades de cada tipo de condominio, todo reglamento debe contener mínimo estos 15 contenidos:

- 1.- Los Criterios para Quórum en Asambleas
- 2.- Los Derechos y Obligaciones
- 3.- Los Fondos de Mantenimiento y Reserva y Cuotas
- 4.- Medidas para el Desarrollo de La Comunidad
- 5.- Medidas para La Administración
- 6.- Criterios para el Uso de Áreas Comunes
- 7.- Bases para Arrendar o dar en Comodato Bienes Comunes
- 8.- Tipos de Asambleas
- 9.- Tipos de Administración
- 10.- Requisitos para Órganos de Administración y Vigilancia
- 11.- Causas de Remoción de Administración y Vigilancia
- 12.- Bases para Modificar Reglamento
- 13.- Medidas en Caso de Ausencia de Administrador
- 14.- Medidas para La Posesión de Animales
- 15.- Medidas de Protección Civil

3.1.2.4.6. Sexto requisito: Exhibir y agregar al apéndice siete tipos de **planos del condominio** debidamente certificados, los planos que la Ley de Condominio exige como obligatorios son los siete siguientes:

- 3.1.2.4.6.1 Planta de conjunto
- 3.1.2.4.6.2. Planta arquitectónica correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva o en su caso, la planta arquitectónica de las unidades de propiedad exclusiva.
- 3.1.2.4.6.3. Plano estructural
- 3.1.2.4.6.4. Planos de los bienes comunes del condominio
- 3.1.2.4.6.5. Planta de instalaciones hidráulica y sanitaria del conjunto
- 3.1.2.4.6.6. Planta de instalación eléctrica del conjunto
- 3.1.2.4.6.7. Plantas de instalación de gas del conjunto

3.1.2.4.7. Séptimo requisito: Mencionar los casos de Modificación de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno.

Artículo 11.- "Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, **para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que**

representen el 75 % del valor total del condominio. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, éste deberá ser notificado a la Procuraduría”.

3.1.2.4.8. Octavo requisito: Mencionar la obligación de los condóminos de contar con **póliza de seguro.**

Es obligación para el propietario el tomar un seguro en compañía legalmente autorizada, se trata de una póliza de seguro contra terremoto, inundación, explosión, incendio y siempre con cobertura de daños a terceros.

3.1.3. Tercera Parte: Las Cláusulas o Estipulaciones del o de Los Propietarios.

Existen seis cláusulas en la escritura constitutiva de un condominio:

3.1.3.1. Primera. - De la declaración unilateral de la voluntad para constituir el Régimen de condominio y sus fundamentos legales.

----- C L A U S U L A S -----
- - - PRIMERA. - [REDACTED]
[REDACTED] por conducto de su expresado representante, constituye el Régimen de Propiedad en Condominio que establece el artículo novecientos cincuenta y uno del Código Civil para el Distrito Federal y su Ley Reglamentaria, sobre la unidad habitacional que se encuentra ubicada en el número ciento veintiuno de la Avenida México, y terreno sobre el cual está construido, la fracción "A" del lote cinco, manzana tres, sección segunda del Fraccionamiento denominado "Pantitlán", Delegación Iztacalco, Distrito Federal, constando dicho Conjunto de una casa habitación y un edificio de doce departamentos. -

3.1.3.2. Segunda. - De la descripción de las unidades de propiedad exclusiva y sus elementos anexos y de los bienes de uso y propiedad común que forman el condominio

3.1.3.3. Tercera. - Una cláusula donde los condóminos se obligan a tomar el seguro previsto por la Ley.

3.1.3.4. Cuarta.- Una cláusula donde se obliga el propietario a insertar en las futuras escrituras de enajenaciones de unidades de propiedad exclusiva las obligaciones de los artículos 13 (entrega de una copia simple del acta constitutiva del condominio y copia del reglamento) y 61 de la Ley que dispone que la parte enajenante de la unidad de propiedad exclusiva deberá recabar del administrador, una constancia de que está al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración o para constituir los fondos de reserva y eventuales cuotas extraordinarias.

3.1.3.5. Quinta. - Una cláusula donde se obliga el propietario a registrar ante la Procuraduría Social de CDMX antes D.F. el Reglamento del Condominio.

3.1.3.6. Sexta. - Una cláusula donde se obliga el propietario a tramitar la expedición correcta de las boletas individuales para cada una de las unidades de propiedad exclusiva resultantes

3.1.4. Cuarta Parte: La legal constitución y representación de personas morales (asociaciones Civiles, sociedades cooperativas, sociedades Civiles, etc.). O la representación suficiente de personas físicas, ya sea de carácter voluntaria (poderes) o de carácter legal, (patria potestad, tutores, etc.)

Acreditación de personalidad:

- Personas Físicas
- Personas Morales

----- PERSONALIDAD -----
-- -- Manifiesta el compareciente, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que su representada se encuentra capacitada legalmente para la celebración de este acto y justifica la representación que ostenta, la cual no le ha sido revocada ni en forma alguna modificada, con documentos que me exhibe y que Yo, el Notario, relaciono y agrego al apéndice de esta escritura marcados con la letra "H" para transcribirlos en los testimonios que de este instrumento se expidan.-----

3.1.5. Quinta Parte: en esta sección se señalarán los generales e identificación del o de los propietarios y de los comparecientes.

- Nombres, Apellidos, Nacionalidad, Lugar de nacimiento, Estado Civil, Domicilio actual.

3.1.6. Sexta Parte: Las certificaciones finales del notario: “yo, el notario hago constar bajo mi fe”, que son las manifestaciones que bajo su fe pública el notario debe hacer obligatoriamente en todo instrumento que autorice.

- Que tuvo conocimiento o se aseguró de la identidad de los comparecientes y que a su juicio son capaces natural y legalmente

--- YO, EL NOTARIO, DOY FE, DE: -----
--- I.- Que tuve a la vista los documentos mencionados en la presente escritura, así como los relacionados en el apéndice de la misma. -----
--- II.- Que hice saber al compareciente el derecho que tiene de leer personalmente el presente instrumento; -----
--- III.- Que conozco personalmente al compareciente, quien tiene capacidad legal para contratar y obligarse; y -----
--- IV.- Que el compareciente después de haber sido apercibido por el suscrito Notario de los delitos en que incurren quienes declaran con falsedad, por sus generales, dijo ser:-----

- Que hizo saber el derecho de leer personalmente el instrumento y de que su contenido le sea explicado.
- Que les fue leída la escritura a los comparecientes o ellos la leyeron.
- Que les ilustró el valor y consecuencias jurídicas del acto (aclarar un punto o materia con palabras, imágenes u otro modo).
- Que manifestaron su conformidad con su firma o con su huella.
- La indicación de la fecha de firma de los otorgantes y comparecientes.
- Deberán indicar los hechos presenciados por el notario que guarden relación con el acto (entrega de dinero, de documentos de garantía etc.)

- - - Leída la presente escritura al compareciente, le expliqué su valor y las consecuencias legales de su contenido, manifestó su conformidad con ella y la otorgó, ratificó y firmó con fecha seis de septiembre del dos mil seis, por lo que la autorizo definitivamente.-
Doy fe. - - - - -

3.2. La Procuraduría Social del Distrito Federal (PROSOC).

La Procuraduría Social del Distrito Federal (Ciudad de México), tiene por mandato de Ley: ser una Entidad accesible a los particulares de aquellos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal a efecto de proteger los derechos ciudadanos cotidianamente. Otra de sus metas diarias es la promover la cultura de exigibilidad y de difundir los Derechos, Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales (DESCA) de los capitalinos para una sana convivencia. Además, la Procuraduría Social del Distrito Federal es la autoridad en materia condominal para vigilar, permanentemente, el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y promover la organización condominal para lograr una cultura de convivencia entre los condóminos.

3.3. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal

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

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

3.4. La Asamblea General Condominial como Órgano Máximo del Condominio

ASAMBLEA GENERAL: *Es el órgano del condómino, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.*

Artículo 29.- Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio.

Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

I.- Las Asambleas Generales Ordinarias: Se celebrarán trimestralmente teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;

II.- Las Asambleas Generales Extraordinarias: Se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos:

- Cualquier modificación a la escritura constitutiva del condominio o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;
- b) Para la extinción voluntaria del Régimen;
- Para realizar obras nuevas;
- Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

Artículo 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I.- Serán presididas por quién designe la Asamblea General y contará con un secretario cuya función será desempeñada por el Administrador o a falta de éste, por disposición expresa sobre el particular según el Reglamento Interno o por quien nombre la Asamblea General y sus escrutadores señalados por la misma;

II.- Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; los condóminos presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asambleas, para ser considerados como parte del quórum de la misma.

III.- Cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente el total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley;

IV. La votación será personal y directa. El reglamento interno del condominio podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos. En ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas generales;

V.- El Administrador Condómino o los integrantes del Comité de Administración o del comité de vigilancia que resulten electos, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto

condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

VI. En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 32, fracción IV;

VII.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos el 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de esta Ley.

VIII.- El secretario de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo soliciten.

Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General de condóminos y no se cuente con el libro de actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: Lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de los participantes, lista de asistentes, Acuerdos de Asamblea y desarrollo de la Asamblea General, haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría en un plazo no mayor a quince días hábiles.²⁷

IX.- El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y el Administrador les informará en un lapso de 7 días hábiles por escrito a cada condómino y/o poseedor las resoluciones que adopte la Asamblea General.

Si el acuerdo de la Asamblea General:

a) **Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad;**

Artículo 32.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I.- La convocatoria deberá indicar quien convoca y el tipo de Asamblea de que se trate, fecha y lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento Interno, incluyendo el orden del día;

II.- Los condóminos o sus representantes serán notificados de forma personal, mediante la colocación de la convocatoria en lugar visible del condominio, en la puerta del condominio; o bien, depositándola de ser posible en el interior de cada unidad de propiedad privativa;28

III.- Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo a lo que establece esta Ley:

a) El Administrador,

b) El Comité de Vigilancia,

c) Cuando menos el 20% del total de los condóminos acreditando la convocatoria ante la Procuraduría, si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa; convoca el 15% cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa; y convoca el 10% cuando el condominio o conjunto condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; y

3.5. Organización (Administración y Comités de Vigilancia)

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

Artículo 37.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno.

Artículo 38- Para desempeñar el cargo de Administrador:

I.- En el caso del Administrador condómino, deberá acreditar a la Asamblea General, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

II. En el caso de contratar una administración profesional, ya sea persona física o moral deberá presentar para su registro contrato celebrado con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, la garantía o fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría y haber acreditado el curso para administradores que imparte la Procuraduría en esta materia

El nombramiento del Administrador condómino o Administrador profesional quedará asentado en el libro de actas de asamblea, o la protocolización del mismo deberá ser presentada para su registro en la Procuraduría, dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación. Precluido dicho plazo, se aplicará una multa equivalente a cien días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

Artículo 43.- Corresponderá al Administrador, entre otras las siguientes funciones referidas en la Ley:

III.- Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de los condóminos respectivos a las Asambleas de los Administradores;

IV.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente respecto del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias

VIII.- Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;

IX.- Recaudar de los condóminos o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el Reglamento Interno; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos,

XIII.- Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno;

XV.- Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del Reglamento Interno y de la escritura constitutiva;

XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general, quienes otorgan la Escritura Constitutiva que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno, en coordinación con el comité de vigilancia;

XXIII.- Fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno del condominio;

XXVII.- Tener la documentación necesaria en cualquier momento, para que, en caso de que la Asamblea General y/o el Comité de Vigilancia o cualquier condómino o cualquier autoridad que la solicite;

XXVIII.- Registrarse ante la Procuraduría como Administrador.

Artículo 47.- Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el 20% del número de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

Artículo 49.- El Comité de Vigilancia tendrá entre otras las siguientes funciones y obligaciones referidas en la Ley:

VIII.- Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la Administración del condominio, en caso de haber encontrado alguna omisión, error o irregularidad en perjuicio del

condominio por parte del Administrador deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente.

IX.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

X.- Convocar a Asamblea General cuando a requerimiento por escrito, el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; en términos de la fracción III inciso b) del artículo 32 de la presente Ley;

XI.- Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley, su Reglamento o en los que considere necesario;

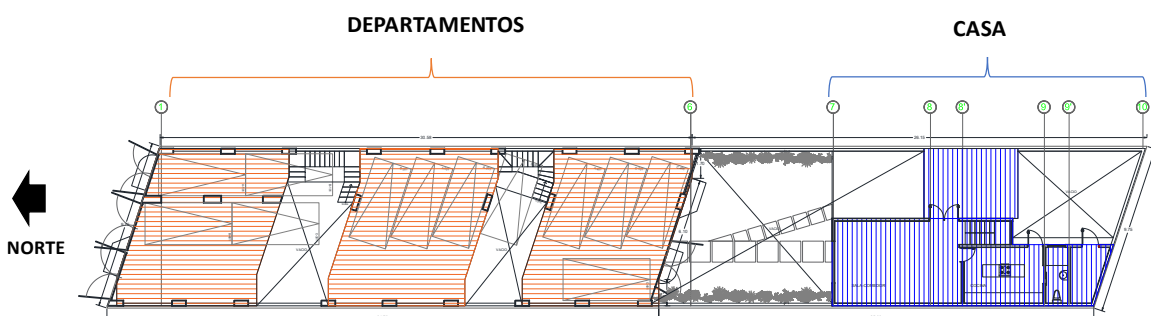
XII.- Cubrir las funciones de Administrador en los casos previstos en el párrafo segundo de la Fracción XVII del Artículo 43 de la presente Ley;

XIII.- Los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con el o los Administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los administradores que habiéndolas conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General.

4. EL SUJETO Y SU PROBLEMÁTICA

4.1. Descripción Original

El proyecto originalmente consistía en 5 torres con cuatro departamentos cada una, resultando un total de 20 departamentos, sin embargo, por cuestiones de permisos, en el Certificado de Uso de Suelo Especifico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), solamente se autorizaron 12 departamentos, por lo que se decidió edificar una casa habitación al fondo del terreno, constituyéndose un condominio mixto en cuanto a su estructura. De esta manera los departamentos se ubican de manera esquemática en las dos terceras partes al frente del terreno y la casa en la tercera parte posterior.



Actualmente la memoria descriptiva que se integra a las escrituras incluye 8 numerales, dentro de los cuales se encuentra: la ubicación, la descripción del condominio (áreas privativas y comunes), la descripción de la construcción y calidad de los materiales empleados, las instalaciones, el destino y características, el porcentaje de indivisos y valores de cada unidad.

4.2. Problemática e Inconsistencias encontradas en el Régimen de Condominio

Derivado de la revisión y análisis del contenido de las escrituras y del Régimen de Condominio del inmueble en mención, a continuación, se mencionan las inconsistencias encontradas.

- 4.2.1. **Superficies alteradas.** - Las superficies reportadas en la Regularización de la Construcción, Memoria Descriptiva, Tabla de Superficies e Indivisos y el Empadronamiento de Condominio, no corresponden a la realidad de los metros construidos físicamente.

Las superficies de las unidades privativas (departamentos) se modificaron para que resultaran departamentos menores a los 65 m², debido a que, en su momento, se encontraba vigente la Norma de Ordenación General No. 26 la cual impulsó y facilitó la vivienda de interés social y popular en suelo urbano, misma que establecía que “el área máxima construida por vivienda (sin incluir superficies y estacionamiento) no debería rebasar los 65 m²”. (Actualmente dicha Norma de Ordenación General se encuentra suspendida)

En cuanto a los departamentos que integran el Condominio, al tratarse de superficies de menos de 65 m², de acuerdo a lo que se reportó, se redujeron los gastos notariales, pues se trataba de viviendas de interés social.

- 4.2.2. **Minusvalía.** - Todas las unidades privativas que conforman el condominio actualmente tienen una minusvalía que afecta a todos los condóminos derivado de que la superficie manifestada en la documentación legal, es inferior a lo que existe en la realidad, afectando de esta manera al valor de los departamentos y de la casa que integran el condominio, lo cual constituye una afectación al patrimonio de los propietarios.

- 4.2.3. **Evasión.** - Actualmente se está incurriendo en evasión de impuestos, debido a que las superficies manifestadas en la boleta, donde se indica el impuesto predial no refleja la realidad, existiendo una diferencia al pagar menos de lo que realmente corresponde y por lo que existe el riesgo de ser detectado en una verificación de superficies por parte de la Tesorería que conllevarían a sanciones.

- 4.2.4 **Error en el cálculo del Indiviso.** - los indivisos expresados en la tabla original de indivisos de la memoria descriptiva del condominio se obtuvieron mediante el cálculo de porcentajes, es decir, el 100% corresponde a la superficie total de construcción de todo el Condominio y la superficie de cada unidad privativa se refiere a la proporción construida con respecto al total construido.

TABLA DE SUPERFICIES E INDIVISOS ACTUAL				
ÁREA	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN PRIVATIVA	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN COMÚN	INDIVISO	VALOR
Casa Habitación				
Planta baja	69.86			
Primer Nivel	69.86			
Caajón grande H-001	12.00			
Total	139.72		13.4011	\$820,000.00
Departamento A-101	64.85			
Cajón grande	12.00			
Total	76.85		7.3710	\$482,815.00
Departamento A-201	64.85			
Cajón chico	9.24			
Total	74.09		7.1063	\$482,815.00
Departamento A-301	64.85			
Cajón chico	9.24			
Total	74.09		7.1063	\$482,815.00
Departamento A-401	64.85			
Cajón chico	9.24			
Total	74.09		7.1063	\$482,815.00
Departamento B-101	64.85			
Cajón grande	12.00			
Total	76.85		7.3710	\$482,815.00
Departamento B-201	64.85			
Cajón chico	9.24			
Total	74.09		7.1063	\$482,815.00
Departamento B-301	64.85			
Cajón chico	9.24			
Total	74.09		7.1063	\$482,815.00
Departamento B-401	64.85			
Cajón grande	12.00			
Total	76.85		7.3710	\$482,815.00
Departamento C-101	64.85			
Cajón Estacionamiento	12.00			
Total	76.85		7.3710	\$482,815.00
Departamento C-201	64.85			
Cajón Estacionamiento	9.24			
Total	74.09		7.1063	\$482,815.00
Departamento C-301	64.85			
Cajón Estacionamiento	12.00			
Total	76.85		7.3710	\$482,815.00
Departamento C-401	64.85			
Cajón Estacionamiento	9.24			
Total	74.09		7.1063	\$482,815.00
Áreas Comúnes		283.19		
Total	1042.60		100.0000	\$6,613,780.00

5. CORRECIÓN DEL RÉGIMEN EN CODOMINIO

5.1. Convocatoria de Asamblea General Extraordinaria para la Rectificación del Régimen en Condominio.

Estimados Condóminos:

C o n v o c a t o r i a con base en los artículos 29, 31 y 32 frac. III inciso a y 33 frac. II, de la ley de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal y en mi carácter de administrador, se convoca a la próxima **Asamblea General Extraordinaria** a celebrarse en primera, segunda y tercera convocatoria bajo la siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Lista de asistencia e instalación de la Asamblea.
2. Nombramientos del secretario, escrutador y presidente de Asamblea.
3. Exposición de Motivos para la Modificación a la Escritura Constitutiva del Condominio.
4. **Votación**

Fecha: domingo 5 de mayo del 2019, Lugar: área de estacionamiento del Condominio ubicado Av. México no. 121, Col. Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco, C.P. 08100, CDMX.

Hora: 9:00 am primera convocatoria, 9:30 am segunda convocatoria, 10:00 am tercera convocatoria.

Con base en el art. 32 fracción iv de la ley de propiedad en condómino, las resoluciones que se tomen en esta asamblea, obliga a todos los condóminos incluyendo a los ausentes y disidentes.

Ciudad de México, a 26 de abril de 2019.

Atentamente

Lic. Sujeto XXXXXXXXXXXXX

Nota: solo podrán tener derecho a voto, los dueños que se encuentren al corriente en sus pagos, así como los poseedores con carta poder debidamente formalizada y entregada con sus correspondientes soportes. La votación será personal y directa.

5.2. Asamblea General Extraordinaria, exposición de motivos y acuerdos.

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

AV. MÉXICO NO. 121, COL. AGRÍCOLA PANTITLÁN, DELEGACIÓN IZTACALCO, C. P. 08100, CDMX.

Siendo las 10:00 horas del día 05 de mayo de 2019 se da inicio a la Asamblea General Extraordinaria procediendo con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Lista de asistencia e instalación de la Asamblea.
2. Nombramientos del secretario, escrutador y presidente de Asamblea.
3. Exposición de Motivos para la Modificación a la Escritura Constitutiva del Condominio.
4. Votación.

ACUERDOS:

1. La asamblea contó con la representación de los siguientes departamentos: **A-101, A-201, A-301, A-401, B-101, B-201, B-301, B-401, C-201, C-301, C-401, Casa Habitación. La cual corresponde al 92 % del total de condóminos.**
2. La asamblea realizó los siguientes nombramientos: como Presidente de la misma a Juan Emilio Mújica Ramos, como escrutador a Brenda Rosaura Torres Tovar y como secretario a Saúl Torres Cárdenas.
3. El C. Juan Emilio Mújica Ramos en uso de la palabra expone los motivos que le hacen solicitar la modificación y actualización de la escritura constitutiva del Régimen de Condominio a todos los asistentes dentro de los cuales menciona la siguiente exposición de motivos:
 - a. Todas las unidades privativas que conforman el condominio actualmente tienen una minusvalía que afecta a todos los propietarios derivado de que la superficie construida real no corresponde con la superficie manifestada en la documentación legal con la cual se dio de alta el Régimen de Condominio. (licencias de construcción, memorias descriptivas, tabla de indivisos)
 - b. Existe una preocupación muy grande ya que actualmente se está incurriendo en la evasión de impuestos, debido a que las superficies manifestadas son inferiores a las reales. La boleta en donde se indica el impuesto predial no refleja la realidad en cuanto al pago de impuestos ya que el valor catastral de las propiedades está mal calculado, existiendo el riesgo de que sea detectado en una verificación de superficies por parte de la Tesorería y se generen sanciones de gran impacto económico.
 - c. Antes de ser prevenidos por la autoridad competente e incurrir en una sanción por la evasión de impuestos, el Código Fiscal contempla que de manera voluntaria se

puede regularizar la situación por lo que se está a tiempo de actuar para corregir las omisiones que existieron bajo el programa de condonación.

- d. Al corregir la situación el valor de los inmuebles aumentará ya que representará la realidad y obtendrá un valor comercial mucho mayor.
- e. Una vez que el C. Emilio Mújica Ramos y la C. Brenda Torres Tovar exponen los motivos que justifican la Modificación de la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio, se procede a realizar la votación con los asistentes que se acreditaron legalmente al inicio de la sesión quedando de la siguiente manera: 10 votos a favor de modificar el acta constitutiva y corregir el régimen de condominio, 2 votos en contra de realizarlo, por lo que se cumple con establecido en el artículo 11 de la Ley que establece que para la modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio.
- f. Se acuerda protocolizar ante Notario la presente acta de Asamblea General Extraordinaria e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la asamblea siendo las 23:00 aproximadamente.

Lista de asistencia Asamblea General Extraordinaria 07 de febrero de 2019

NOMBRE	UNIDAD PRIVATIVA	PROPIETARIO/ REPRESENTANTE CON CARTA PODER	FIRMA
Juan Emilio Mújica Ramos	Casa Habitación	Propietario	
Sujeto 1	Depto. A-101	Propietario	
Sujeto 2	Depto. A-201	Propietario	
Sujeto 3	Depto. A-301	Propietario	
Sujeto 4	Depto. A-401	Propietario	
Sujeto 5	Depto. A-B101	Propietario	
Sujeto 6	Depto. B-201	Propietario	
Sujeto 7	Depto. B-301	Propietario	
Sujeto 8	Depto. B-401	Propietario	

Sujeto 9	Depto. C-201	Propietario	
Sujeto 10	Depto. C-301	Propietario	
Brenda Rosaura Torres Tovar	Depto. C-401	Propietario	

5.3. Rectificación de la Memoria Descriptiva

Memoria Descriptiva para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del Inmueble Ubicado En Avenida México No. 121, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco, C. P. 08100, Cdmx.

ÍNDICE

- 5.3.1 UBICACIÓN, DIMENSIONES, MEDIDAS DE LINDEROS Y COLINDANCIAS DEL INMUEBLE
- 5.3.2 DESCRIPCIÓN GENERAL
- 5.3.3 CONSIDERACIONES
- 5.3.4 DESCRIPCIÓN, MEDIDAS DE LINDEROS DE ÁREAS PRIVATIVAS Y ÁREAS COMUNES.
 - a. Casa habitación
 - b. Edificio A de departamentos
 - c. Edificio B de departamentos
 - d. Edificio C de departamentos
- 5.3.5 DESCRIPCIÓN DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS U OBRAS COMPLEMENTARIAS
 - a. Casa habitación
 - b. Edificios de departamentos
- 5.3.6 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN Y CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS
 - a. Casa habitación
 - b. Edificio de departamentos

5.3.1. UBICACIÓN, DIMENSIONES, MEDIDAS DE LINDEROS Y COLINDANCIAS DEL INMUEBLE

Ubicación: Avenida México No. 121, Colonia Pantitlán, Alcaldía Iztacalco, C. P. 08100,
Ciudad de México.

Superficie: 520.25 m² (medidas reales del terreno, obtenidas mediante levantamiento de campo).

Medidas de linderos:

Al norte: 9.75 m con Avenida México.
Al sur: 9.75 m con lote ocho.
Al oriente: 56.73 m con fracción "B" del mismo lote.
Al poniente: 56.73 m con lote cuatro.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



5.3.2. DESCRIPCIÓN GENERAL

En un terreno intermedio, con topografía plana y figura regular con superficie de 525.20 m², se edificaron 12 departamentos distribuidos en tres edificios y una casa habitación de dos niveles

integrada al condominio, integrándose así de un condominio mixto (horizontal y vertical). Desplantados en el frente del terreno se ubican 3 edificios de departamentos y al fondo del terreno se desplanta la casa habitación.

Cada edificio cuenta con 5 niveles y 4 departamentos. Existen dos núcleos de escaleras que comunican a los dos edificios. El primer núcleo de circulaciones verticales comunica al edificio A y el edificio B. El segundo núcleo de escaleras comunica al edificio C.

En la planta baja se ubican los cajones de estacionamiento de los departamentos (uno para cada departamento), circulaciones verticales, peatonales y vehiculares. El acceso a la casa habitación se ubica aproximadamente en medio del terreno y está controlado por un zaguán.

Según nivel, la edificación se distribuye de la siguiente manera:

Planta Baja:	Estacionamiento para cada uno de los departamentos, desplante de dos cuerpos de escaleras y planta baja de casa habitación.
Primer Nivel:	Departamento A-101 (cuerpo A), departamento B-101 (cuerpo B), departamento C-101 (cuerpo C), dos cuerpos de escaleras comunes y primer nivel de casa habitación.
Segundo Nivel:	Departamento A-201 (cuerpo A), departamento B-201 (cuerpo B), departamento C-201 (cuerpo C), dos cuerpos de escaleras comunes y azotea de casa habitación.
Tercer Nivel:	Departamento A-301 (cuerpo A), departamento B-301 (cuerpo B), departamento C-301 (cuerpo C), dos cuerpos de escaleras comunes.
Cuarto Nivel:	Departamento A-401 (cuerpo A), departamento B-401 (cuerpo B), departamento C-401 (cuerpo C), dos cuerpos de escaleras comunes.
Quinto nivel:	Azotea de edificio A, azotea de edificio B, azotea de edificio C y dos cuerpos de escaleras comunes.

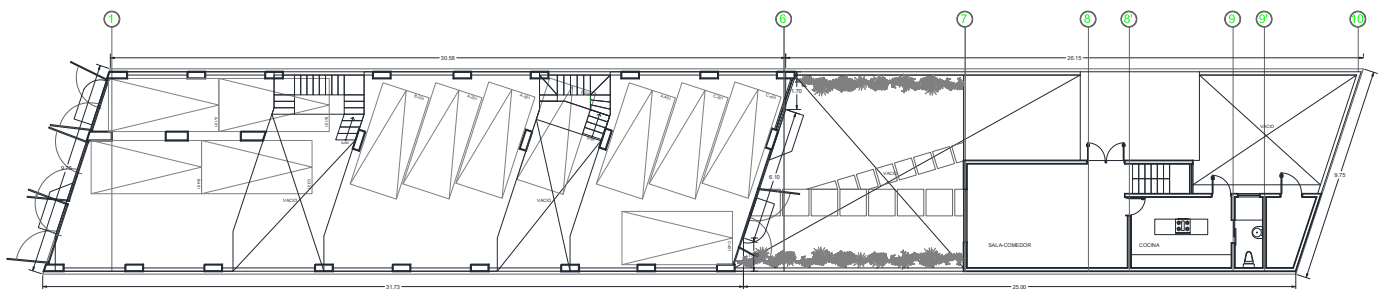
5.3.3. CONSIDERACIONES

- Para la elaboración de la presente memoria se realizó un levantamiento físico de los elementos arquitectónicos con la finalidad de verificar los datos registrados y los planos arquitectónicos incluidos en la Escritura de Régimen de Propiedad en Condominio.

A continuación, se anexan tablas resumen de superficies de los departamentos y la casa habitación integrada al condominio.

Estudio de áreas		
Áreas terreno		
Superficie total del terreno	525.2	m2
Sup. de terreno Casa	236.6	m2
Sup. terreno cuerpo Deptos.	288.6	m2
Estacionamientos grandes		
	60.00	m2
Estacionamientos chicos		
	64.68	m2
Total Estacionamientos	124.7	m2
Áreas Comunes Cubiertas		
Circulaciones (pasillos)	96.32	m2
Cubo escaleras 1	10.87	m2
Cubo escaleras 2	7.84	m2
Total Áreas Comunes Cubiertas	115.0	m2
Áreas Comunes Descubiertas		
Vacio 1	26.96	m2
Vacio 2	21.92	m2
Total Vacío Áreas Comunes Descubiertas	48.88	m2

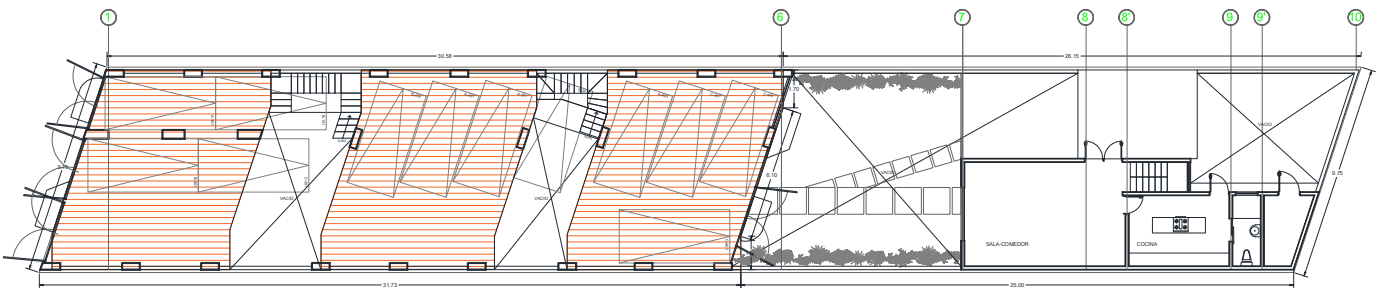
Croquis estudio de áreas:



Casa Habitación		
1. Área Construida		
Planta baja	89.37	m2
Primer nivel	77.55	m2
Escalera azotea	6.19	m2
Techumbre azotea	13.64	m2
Suma	186.75	m2
2. Área Libre		
Jardín	103.19	m2
Terraza	36.92	m2
Suma	140.11	m2

Departamentos		
Area	Común	
Cubierta		
Desplante Deptos. A	71.48	m2
Desplante Deptos. B	70.95	m2
Desplante Deptos. C	70.95	m2
Total Desplante Deptos.	213.38	m2

Croquis área común cubierta:



- La presente memoria no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizada para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos.
- Las cotas de linderos de las unidades privadas se tomaron a paño exterior del elemento que describen.

5.3.4. DESCRIPCIÓN, MEDIDAS DE LINDEROS DE ÁREAS PRIVATIVAS Y ÁREAS COMUNES.

CASA HABITACIÓN:

Colindancias de casa habitación:

Al norte: 9.30 m con edificio C de departamentos.

Al sur: 9.75 m con propiedad privada.

Al oriente: 26.15 m con propiedad privada.

Al poniente: 25.00 m con propiedad privada.

1. Planta baja

Superficie: 236.61 m²

Jardín: 103.19 m²

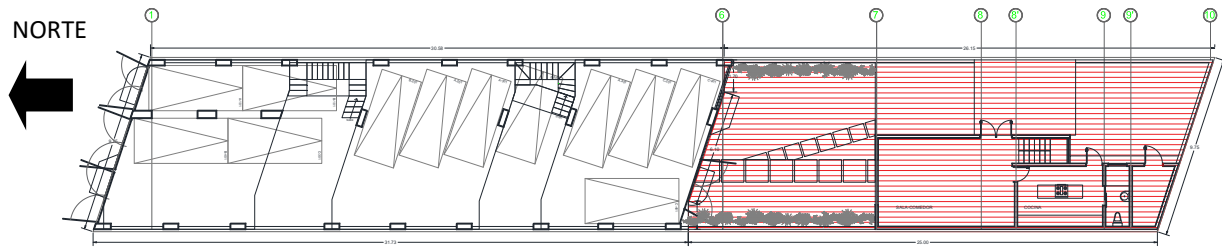
Patio: 36.92 m²

Planta baja: 89.37 m²

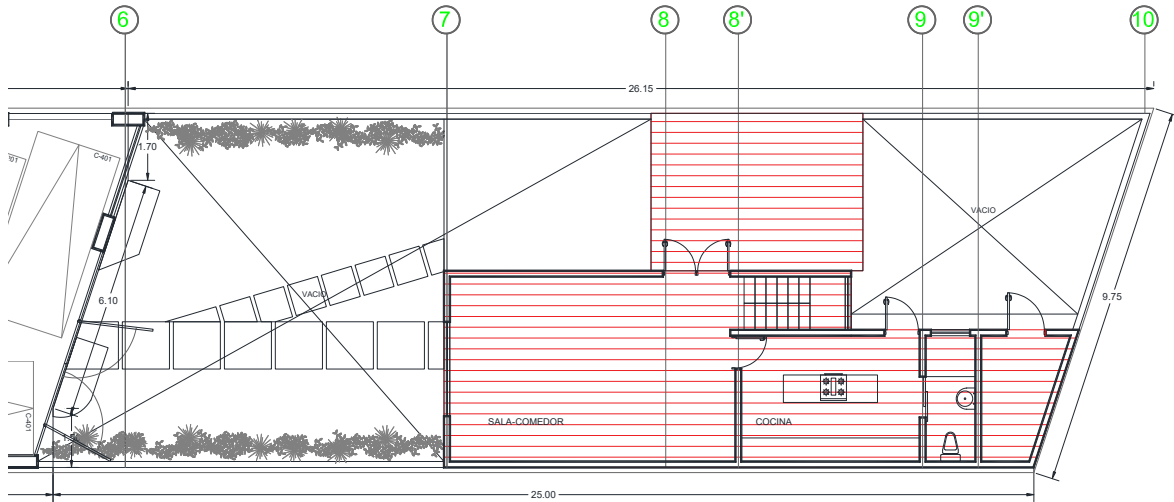
Características: Distribuida de la siguiente manera: Sala, comedor, cocina, escaleras, baño, bodega, jardín, estacionamiento y patio.

2. Tabla de áreas (Privativas y Comunes)									
No.	Unidad Privativa	Privativas		Total Privativas	Comunes				Total Comunes
		Superficie Privativa cubierta	Superficie Privativa descubierta (balcón, terraza, jardín)		Balcones	Est.	Área común cubierta (Circulaciones)	Área común descubierta (Vacíos)	
1	Depto. A-101	71.48	0.00	71.48	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
2	Depto. A-201	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
3	Depto. A-301	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
4	Depto. A-401	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
5	Depto. B-101	70.95	0.00	70.95	0.00	12.00	8.85	3.76	24.61
6	Depto. B-201	70.95	0.00	70.95	0.00	9.24	8.85	3.76	21.85
7	Depto. B-301	70.95	0.00	70.95	0.00	9.24	8.85	3.76	21.85
8	Depto. B-401	70.95	0.00	70.95	0.00	12.00	8.85	3.76	24.61
9	Depto. C-101	70.95	0.00	70.95	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
10	Depto. C-201	70.95	0.00	70.95	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
11	Depto. C-301	70.95	0.00	70.95	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
12	Depto. C-401	70.95	0.00	70.95	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
13	Casa Habitación	186.75	140.11	326.86	0.00	0.00	8.85	3.76	12.61

Ubicación:



Croquis:

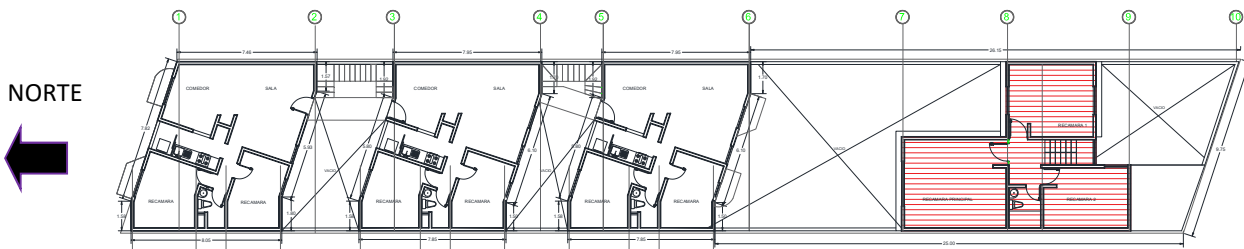


2. Primer nivel

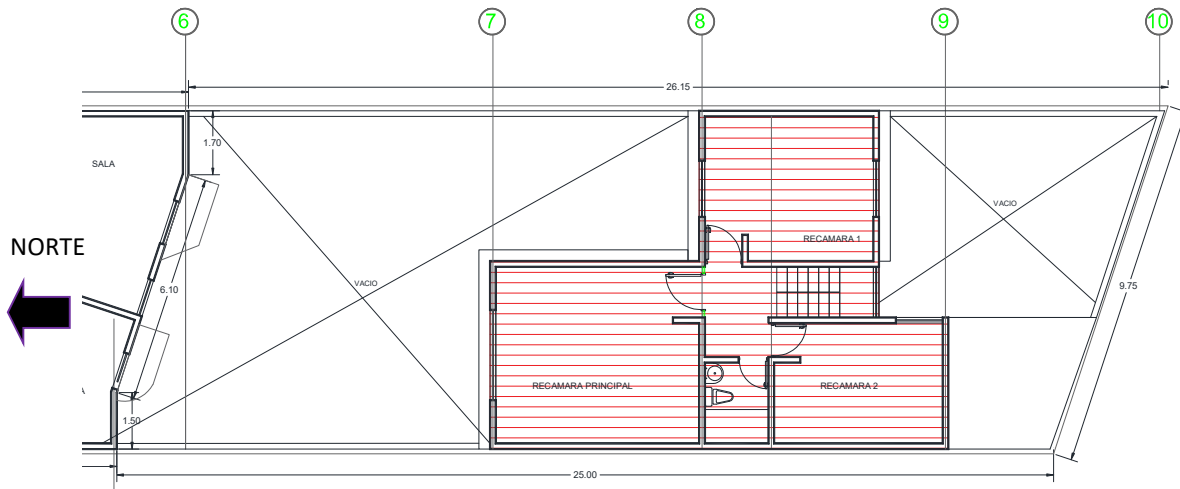
Superficie: 77.55 m²

Características: Cuenta con tres recamaras, baño y escaleras.

Ubicación:



Croquis:

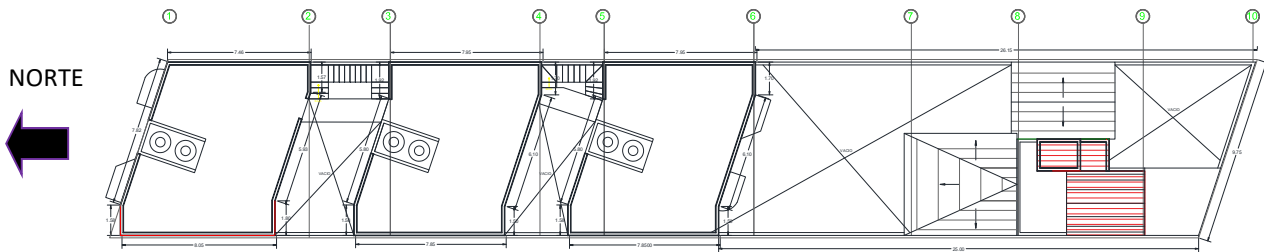


3. Azotea

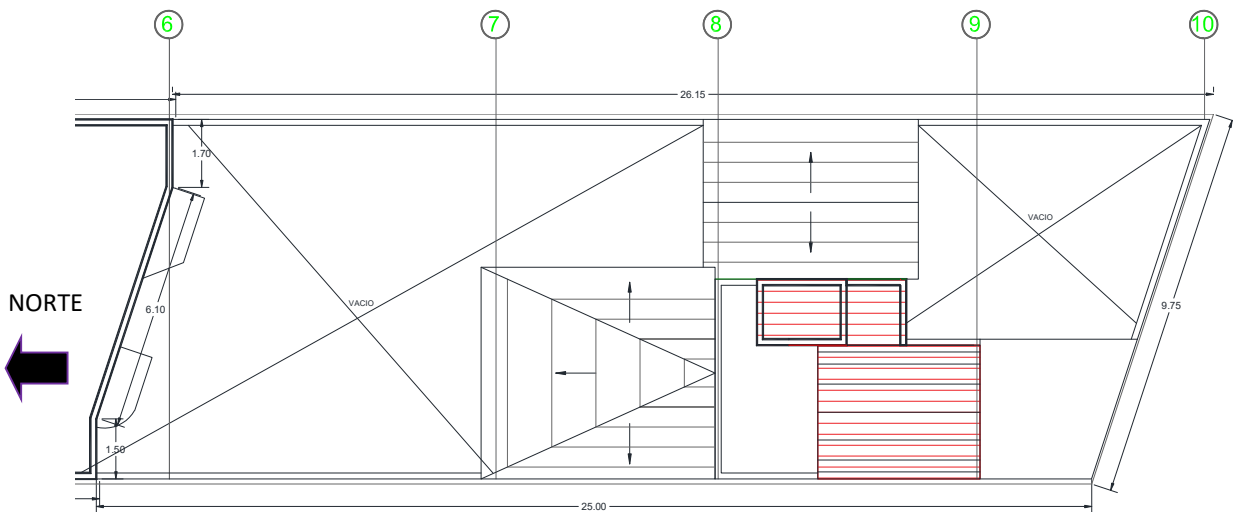
Superficie: 19.83 m²

Características: Cuenta con área de lavado (techada con policarbonato) y escaleras.

Ubicación:



Croquis:



EDIFICIO A DE DEPARTAMENTOS

Departamento A-101

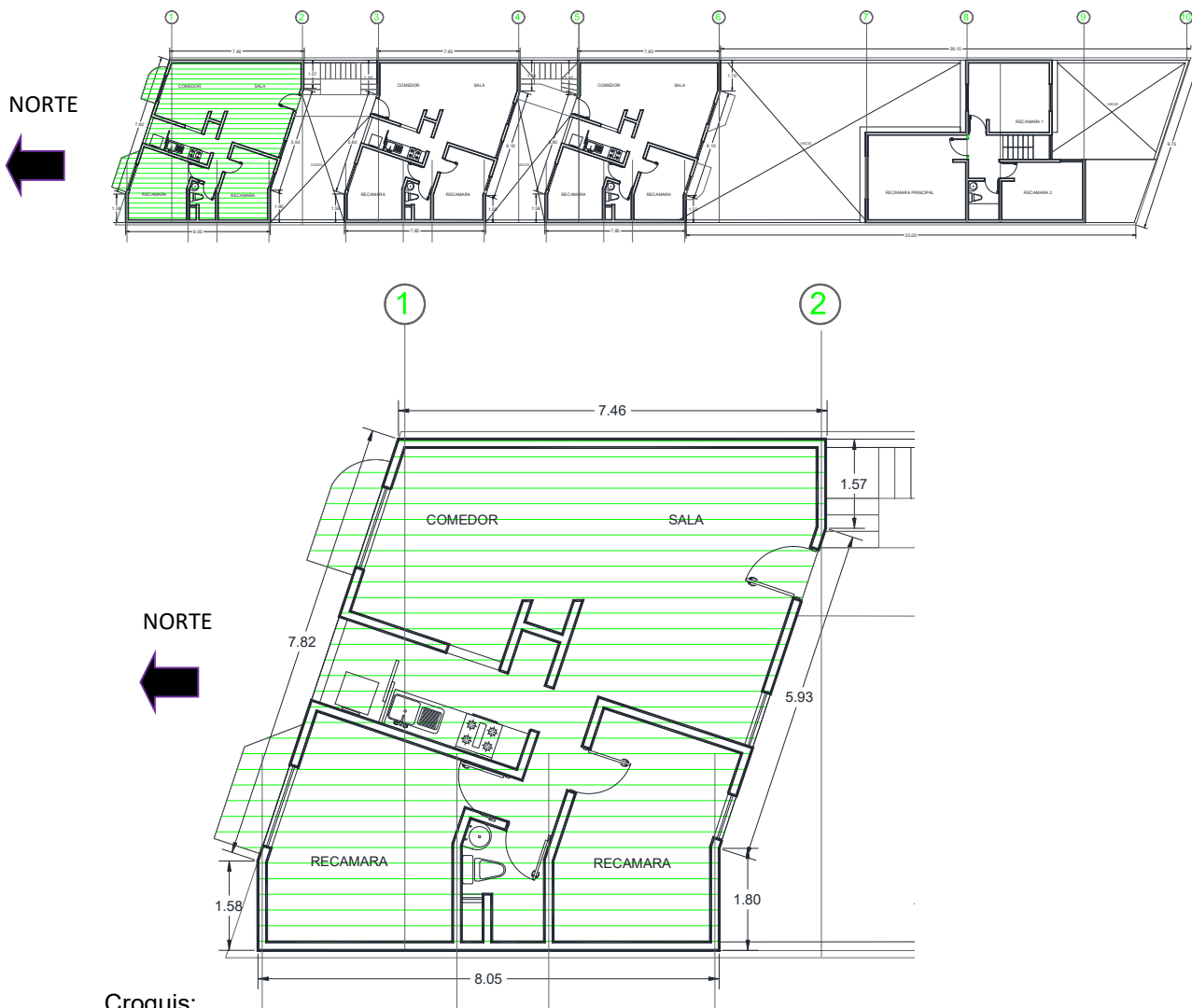
Superficie: 71.48 m²

Características: Cuenta con sala, comedor, cocina, patio, baño, dos recamaras y dos balcones con derecho exclusivo de uso de 1.74 m² y 1.63 m²

Colindancias:

- Al norte: 9.40 m con Avenida México.
- Al sur: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 1.
- Al oriente: 7.46 m con propiedad privada.
- Al poniente: 8.05 m con propiedad privada.

Ubicación:



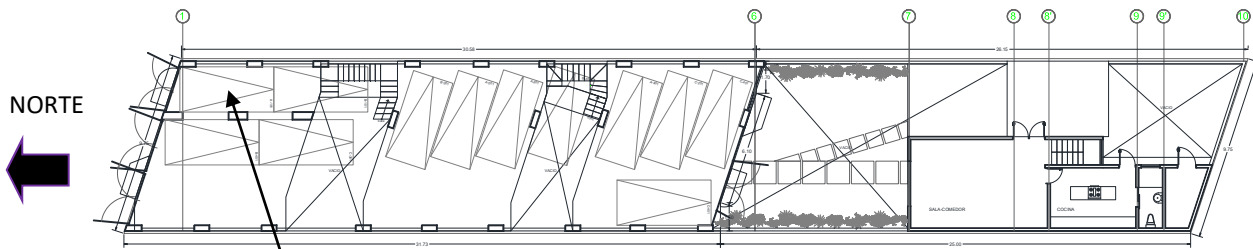
Croquis:

Cuenta con derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento grande (A-101).

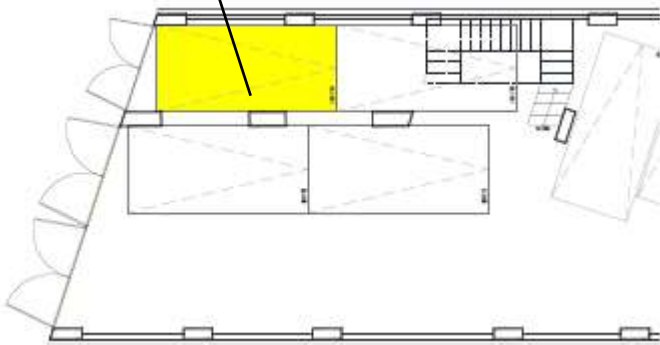
Superficie: 12.00 m²

Colindancias: Al norte: 2.40 m con Avenida México.
 Al sur: 2.40 m con cajón grande B-101.
 Al oriente: 5.00 m con propiedad privada.
 Al poniente: 5.00 m con cajón grande B-401.

Ubicación:



Croquis:



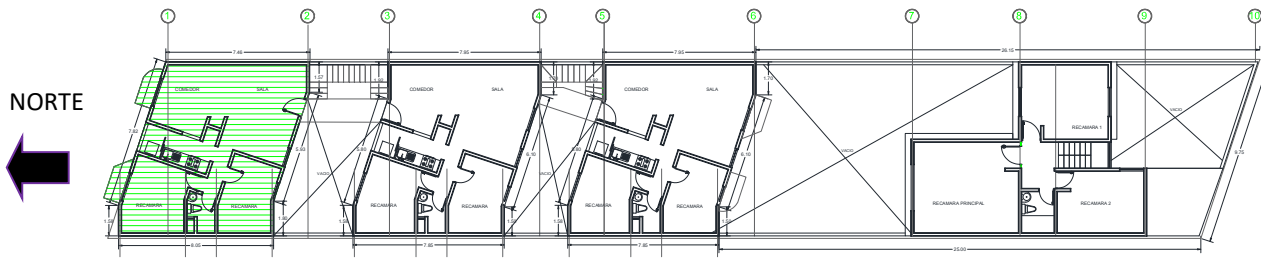
Departamento A-201

Superficie: 71.48 m²

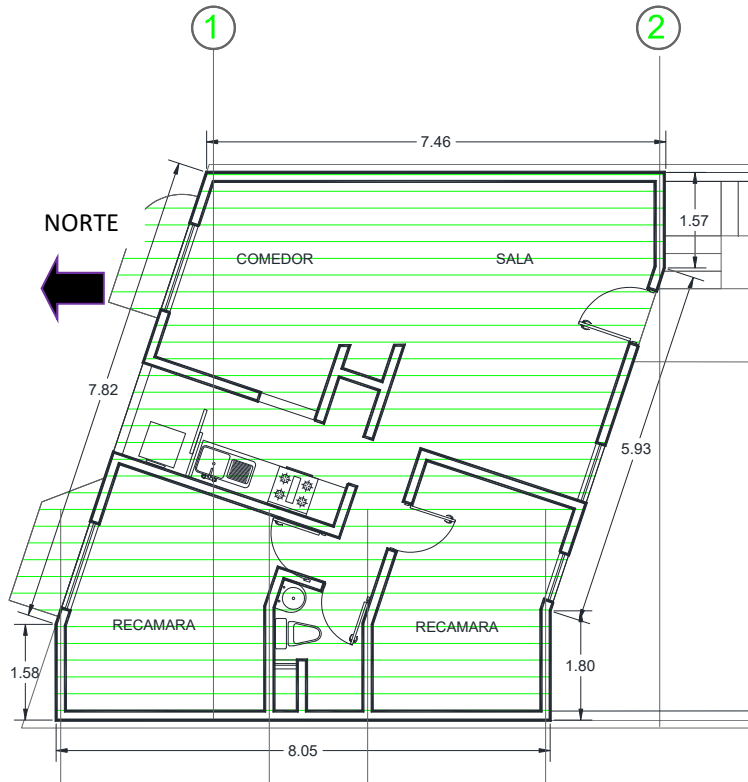
Características: Cuenta con sala, comedor, cocina, patio, baño, dos recamaras y dos balcones con derecho exclusivo de uso de 1.74 m² y 1.63 m²

Colindancias: Al norte: 9.40 m con Avenida México.
 Al sur: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 1.
 Al oriente: 7.46 m con propiedad privada.
 Al poniente: 8.05 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:



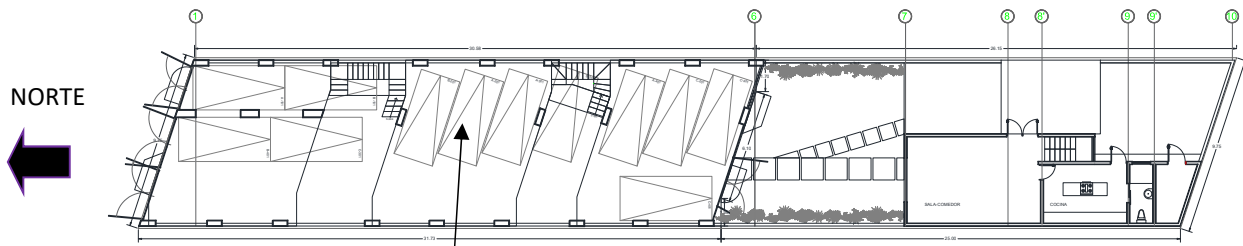
Cuenta con derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (A-201).

Superficie: 9.24 m²

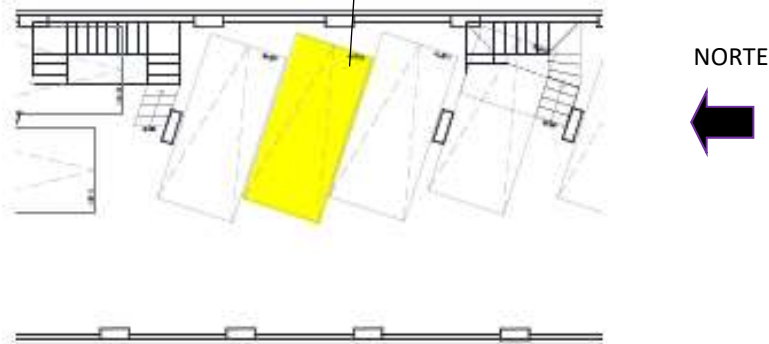
Colindancias:

- Al norte: 4.20 m con cajón chico B-201.
- Al sur: 4.20 m con cajón chico A-301.
- Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.
- Al poniente: 2.20 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:



Departamento A-301

Superficie: 71.48 m²

Características: Cuenta con sala, comedor, cocina, patio de servicio, baño, dos recamaras y dos balcones con derecho exclusivo de uso de 1.74 m² y 1.63 m²

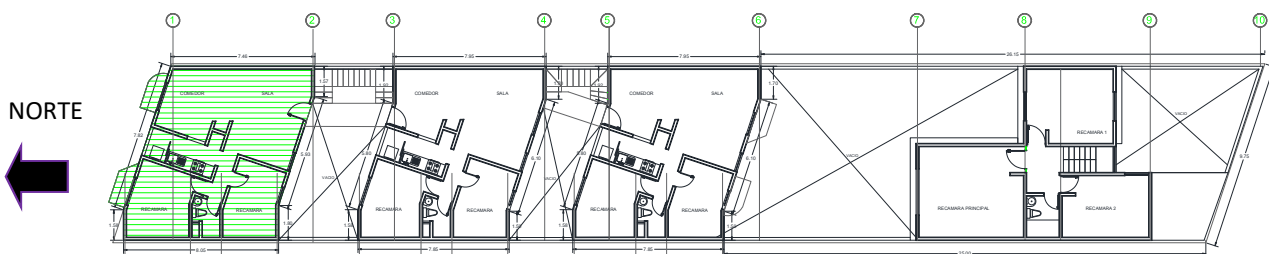
Colindancias: Al norte: 9.40 m con Avenida México.

Al sur: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 1.

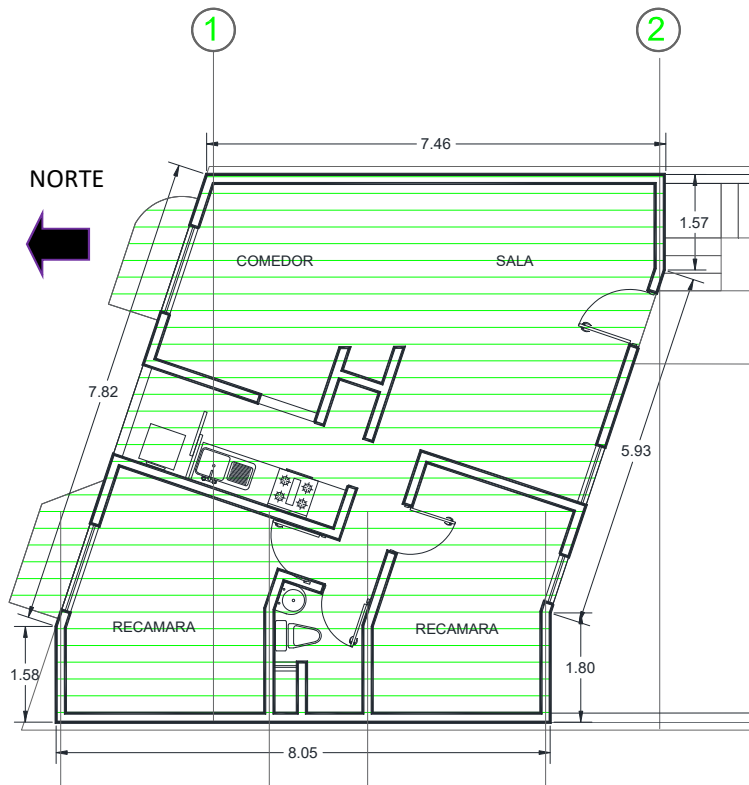
Al oriente: 7.46 m con propiedad privada.

Al poniente: 8.05 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:

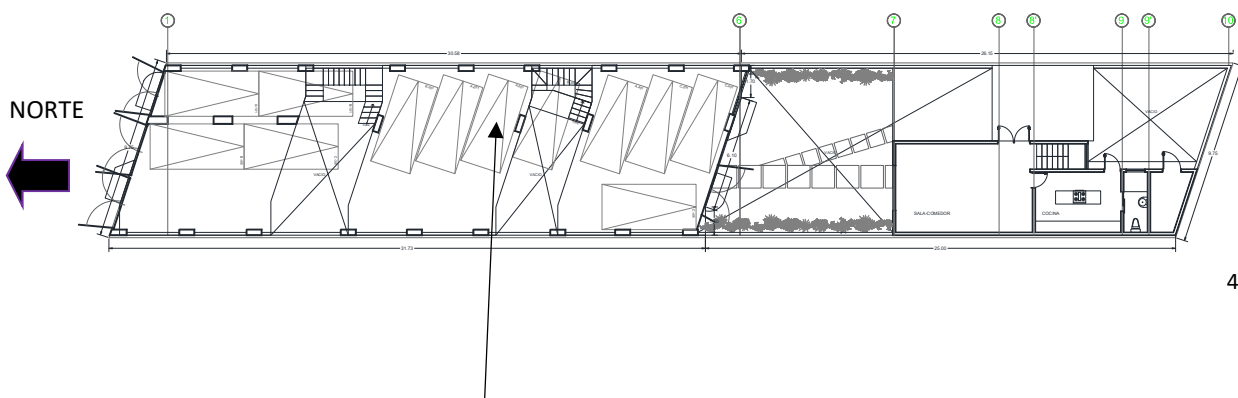


Cuenta con derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (A-301).

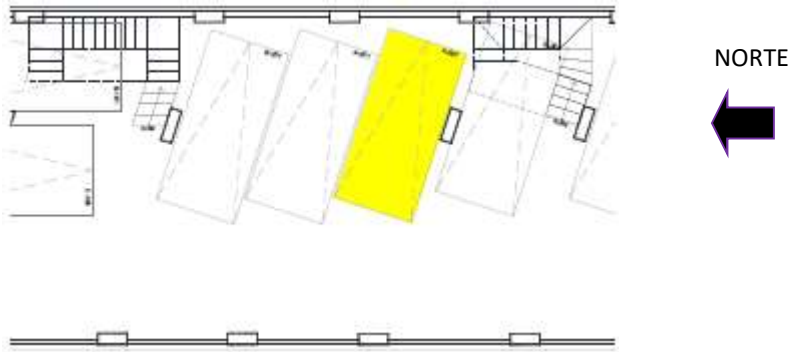
Superficie: 9.24 m²

Colindancias: Al norte: 4.20 m con cajón chico A-201.
Al sur: 4.20 m con cuerpo de escaleras 2.
Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.
Al poniente: 2.20 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:



Departamento A-401

Superficie: 71.48 m²

Características: Cuenta con sala, comedor, cocina, patio de servicio, baño, dos recamaras y dos balcones con derecho exclusivo de uso de 1.74 m² y 1.63 m²

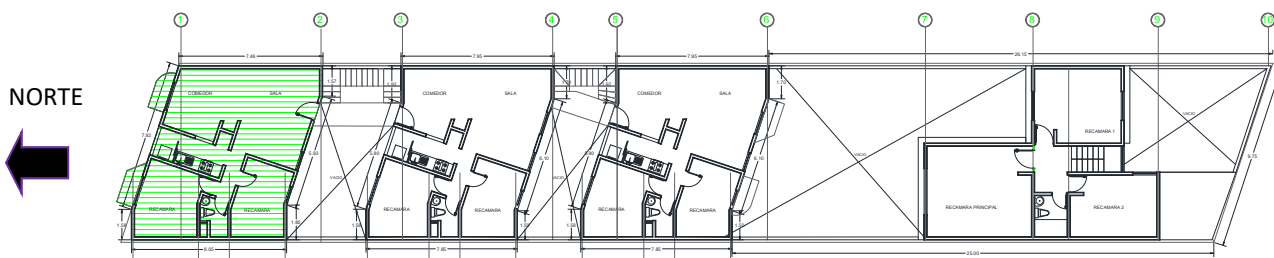
Colindancias: Al norte: 9.40 m con Avenida México.

Al sur: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y
cuerpo de escaleras 1.

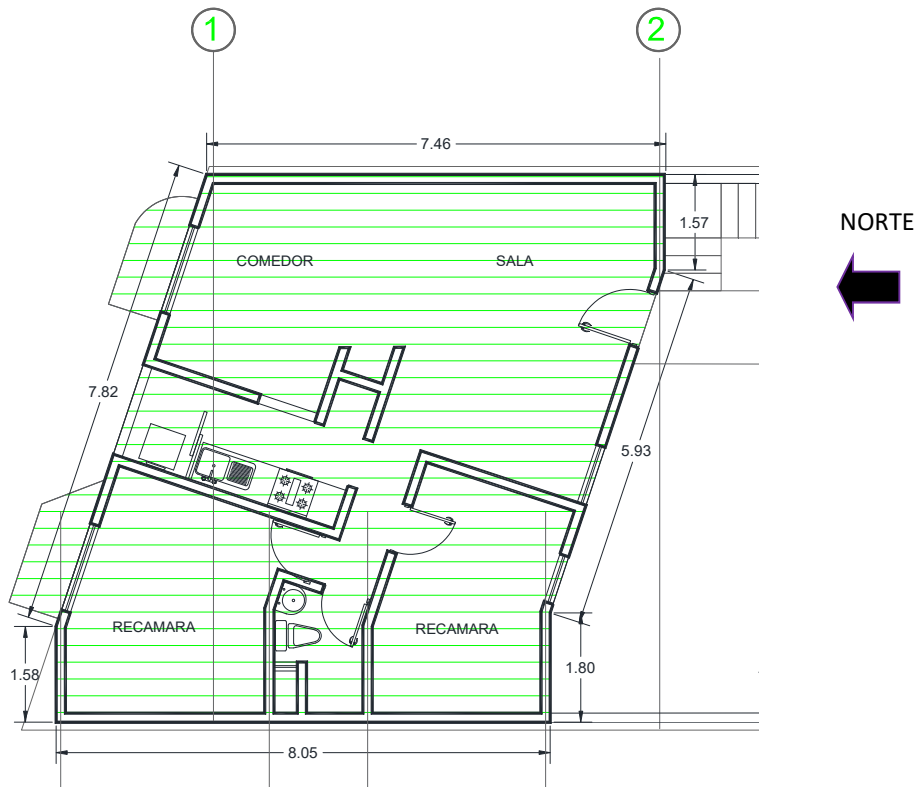
Al oriente: 7.46 m con propiedad privada.

Al poniente: 8.05 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:

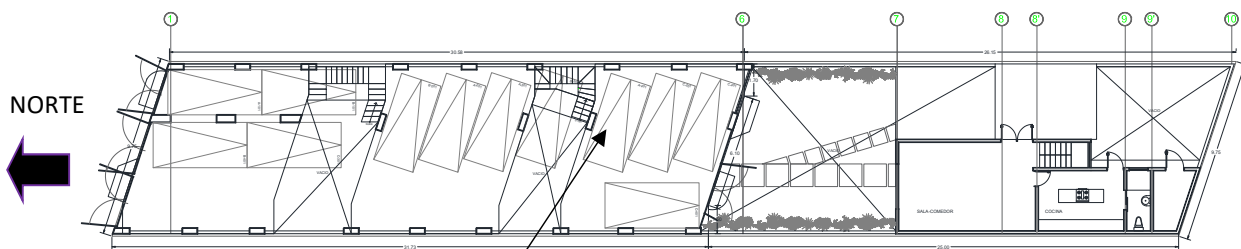


Cuenta con derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (A-401).

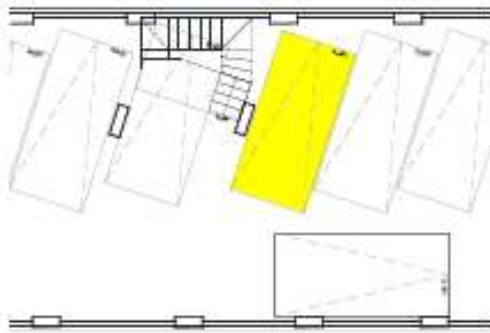
Superficie: 9.24 m²

Colindancias: Al norte: 4.20 m con cuerpo de escaleras 2.
Al sur: 4.20 m con cajón chico C-201.
Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.
Al poniente: 2.20 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:



NORTE



2. Tabla de áreas (Privativas y Comunes)									
No.	Unidad Privativa	Privativas		Total Privativas	Comunes				Total Comunes
		Superficie Privativa cubierta	Superficie Privativa descubierta (balcón, terraza, jardín)		Balcones	Est.	Área común cubierta (Circulaciones)	Área común descubierta (Vacíos)	
1	Depto. A-101	71.48	0.00	71.48	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
2	Depto. A-201	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
3	Depto. A-301	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
4	Depto. A-401	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
5	Depto. B-101	70.95	0.00	70.95	0.00	12.00	8.85	3.76	24.61
6	Depto. B-201	70.95	0.00	70.95	0.00	9.24	8.85	3.76	21.85
7	Depto. B-301	70.95	0.00	70.95	0.00	9.24	8.85	3.76	21.85
8	Depto. B-401	70.95	0.00	70.95	0.00	12.00	8.85	3.76	24.61
9	Depto. C-101	70.95	0.00	70.95	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
10	Depto. C-201	70.95	0.00	70.95	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
11	Depto. C-301	70.95	0.00	70.95	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
12	Depto. C-401	70.95	0.00	70.95	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
13	Casa Habitación	186.75	140.11	326.86	0.00	0.00	8.85	3.76	12.61

EDIFICIO B DE DEPARTAMENTOS

Departamento B-101

Superficie: 70.95 m²

Características: Cuenta con sala, comedor, cocina, patio de servicio, baño y dos recamaras.

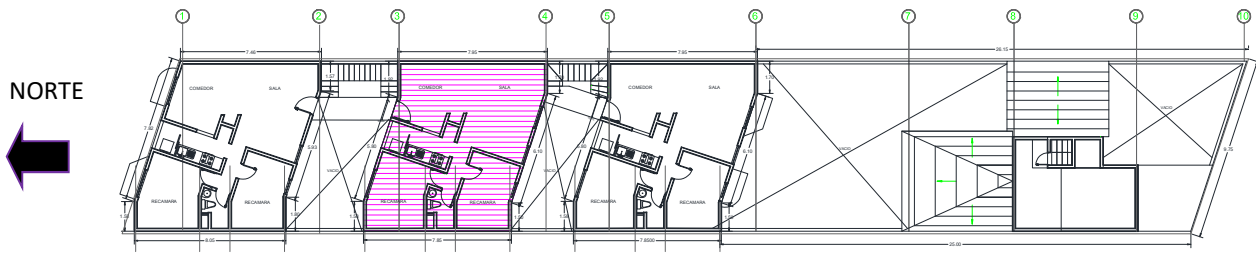
Colindancias: Al norte: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 1.

Al sur: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 2.

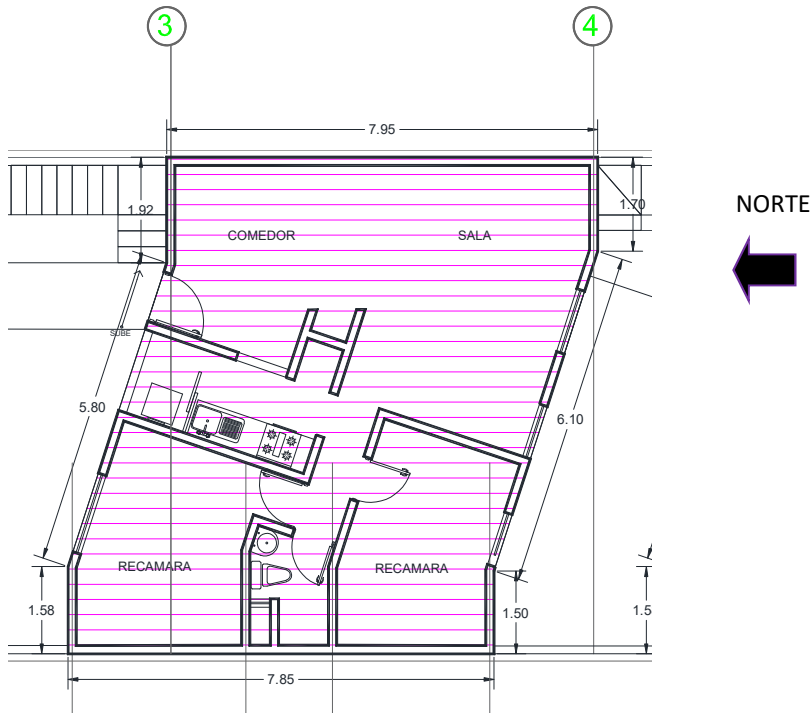
Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.

Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:



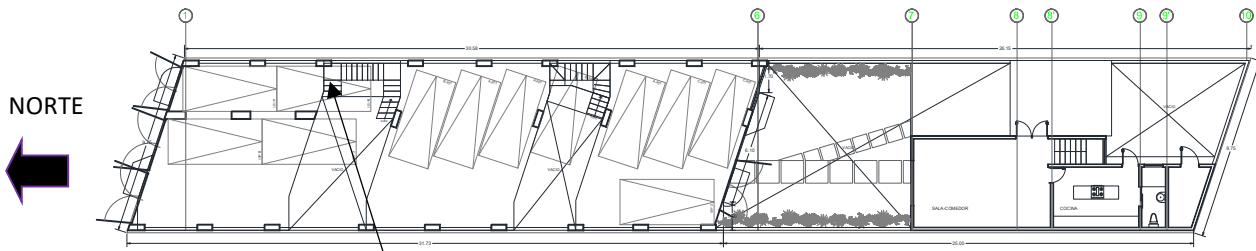
Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento grande (B-101).

Superficie: 12.00 m²

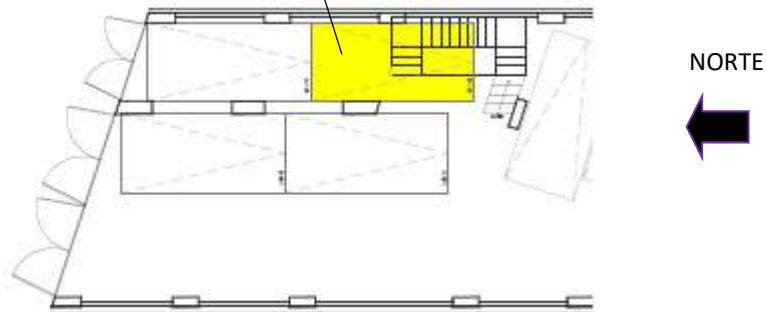
Colindancias:

- Al norte: 2.40 m con cajón grande A-101.
- Al sur: 2.40 m con cuerpo de escaleras 1.
- Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.
- Al poniente: 2.20 m con cajón grande C-301.

Ubicación:



Croquis:



Departamento B-201

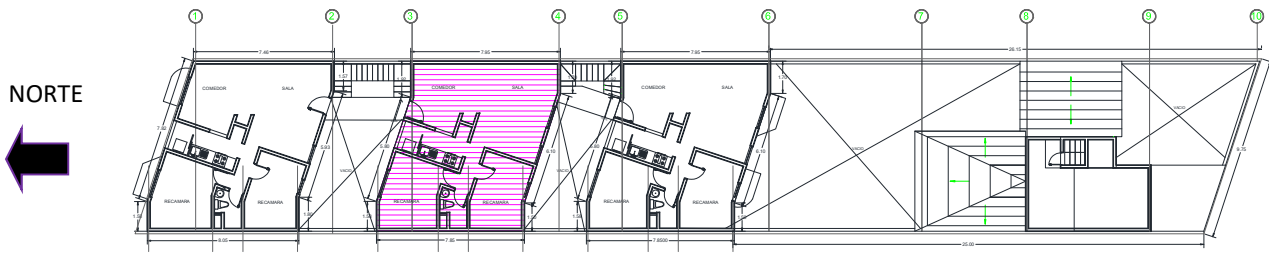
Superficie: 70.95 m²

Características: Cuenta con sala, comedor, cocina, patio de servicio, baño y dos recamaras.

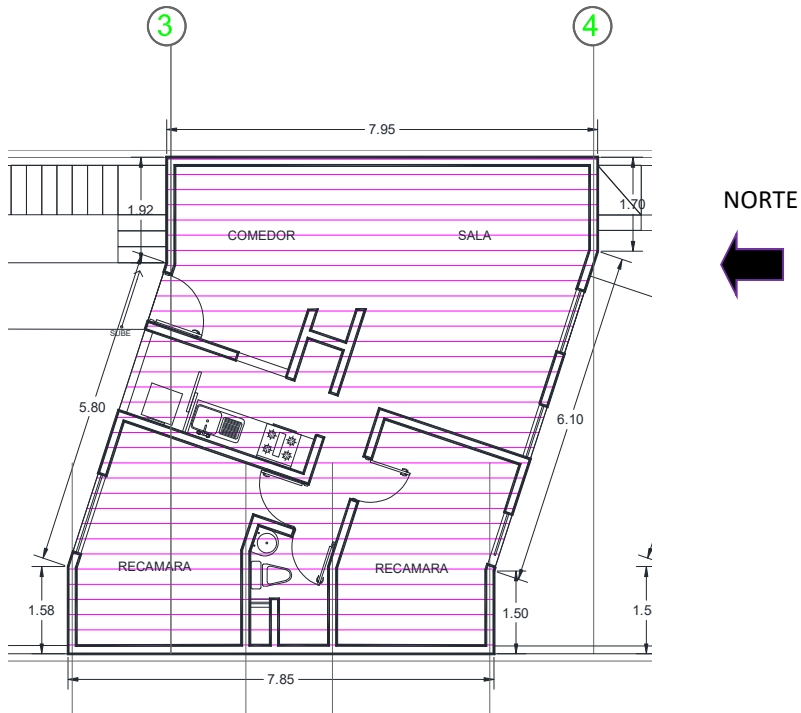
Colindancias:

Al norte:	9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 1.
Al sur:	9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 2.
Al oriente:	7.95 m con propiedad privada.
Al poniente:	7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:



Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (B-201).

Superficie: 9.24 m²

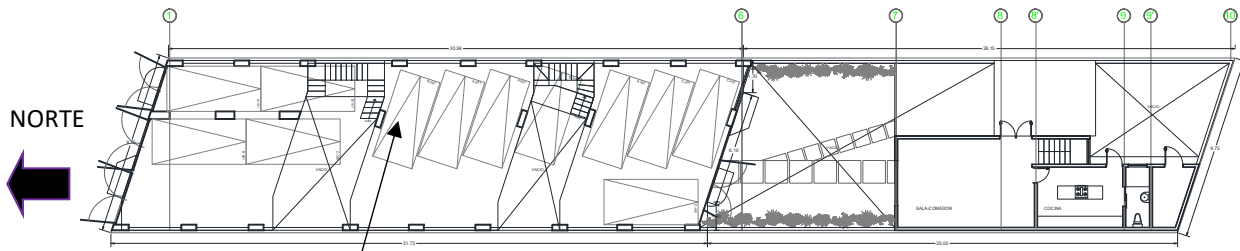
Colindancias: Al norte: 4.40 m con cuerpo de escaleras 1.

Al sur: 4.40 m con cajón chico A-201.

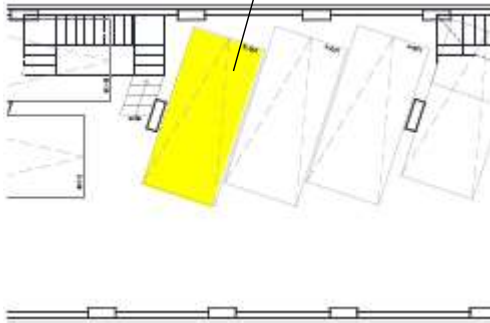
Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.

Al poniente: 2.20 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:



Departamento B-301

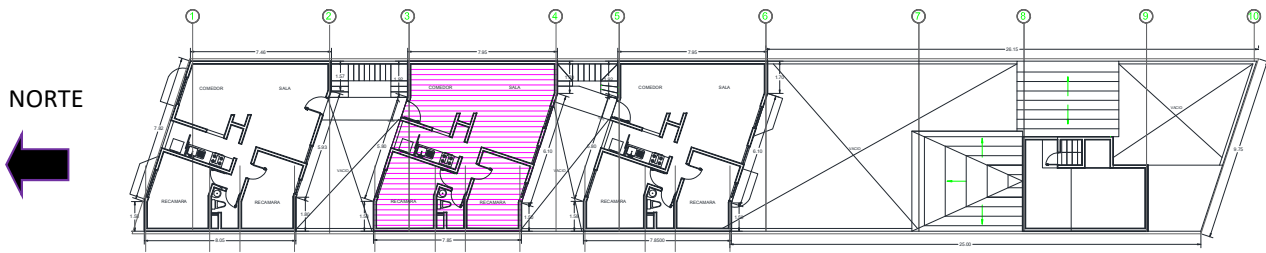
Superficie: 70.95 m²

Características: Cuenta con sala, comedor, cocina, patio de servicio, baño y dos recamaras.

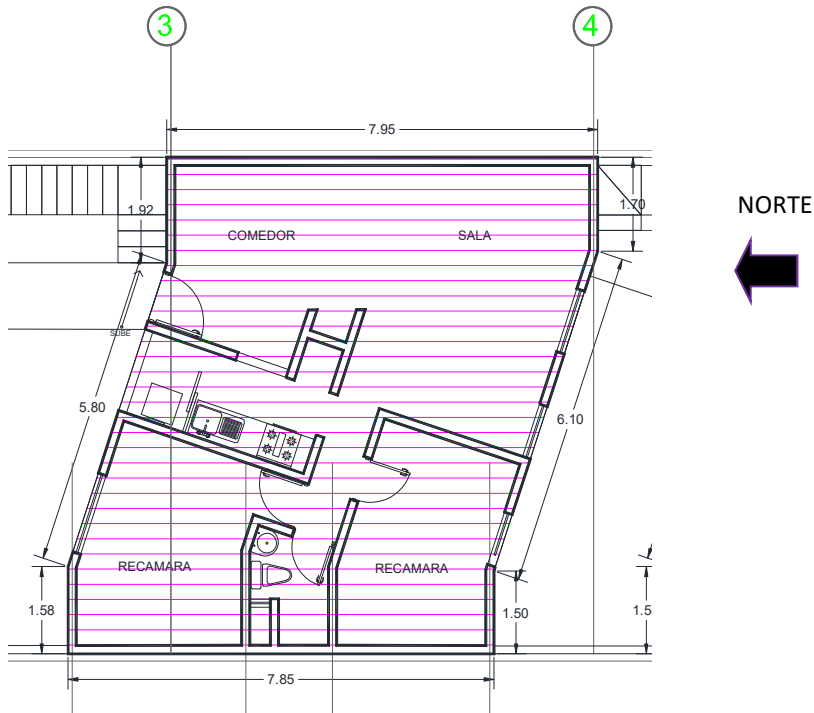
Colindancias:

- Al norte: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 1.
- Al sur: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 2.
- Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.
- Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:



Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (B-301).

Superficie: 9.24 m²

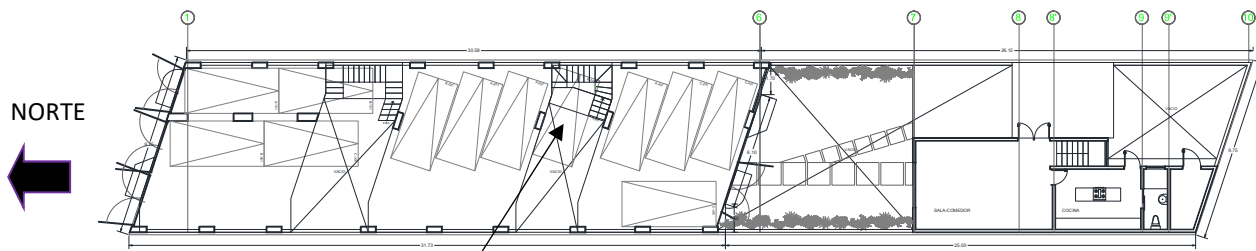
Colindancias: Al norte: 4.40 m con cajón chico A-301.

Al sur: 4.40 m con cajón chico A-401.

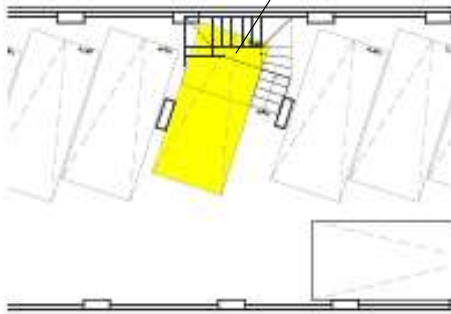
Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.

Al poniente: 2.20 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:



Departamento B-401

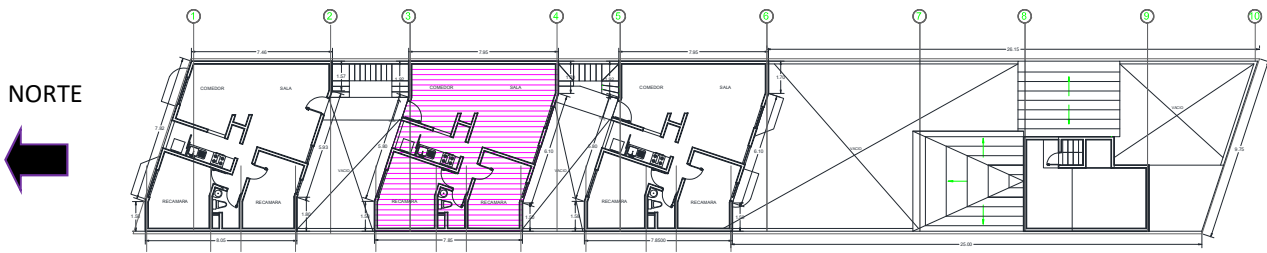
Superficie: 70.95 m²

Características: Cuenta con sala, comedor, cocina, patio de servicio, baño y dos recamaras.

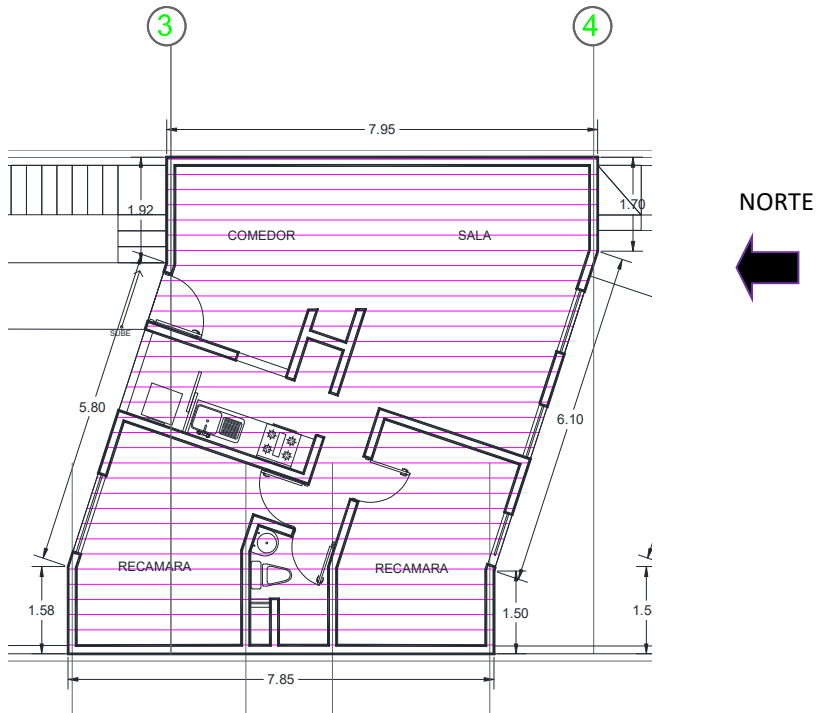
Colindancias:

- Al norte: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 1.
- Al sur: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 2.
- Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.
- Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:



Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento grande (B-401).

Superficie: 12.00 m²

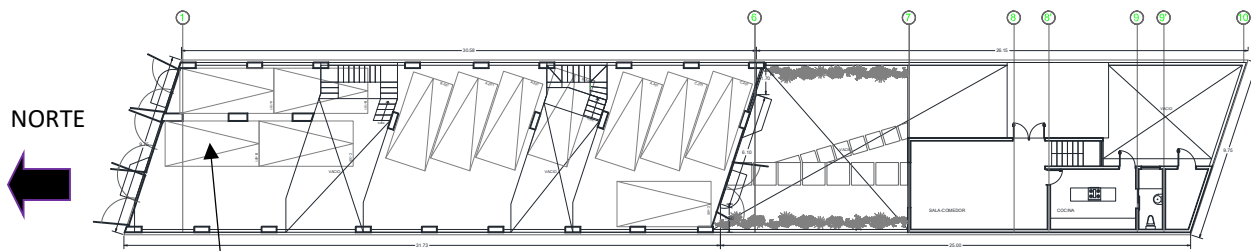
Colindancias: Al norte: 2.40 m con Avenida México.

Al sur: 2.40 m con cajón grande C-301.

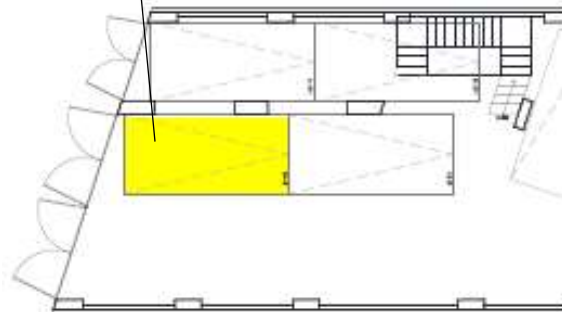
Al oriente: 5.00 m con cajón grande A-101.

Al poniente: 5.00 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:



2. Tabla de áreas (Privativas y Comunes)

No.	Unidad Privativa	Privativas			Comunes				Total Comunes
		Superficie Privativa cubierta	Superficie Privativa descubierta (balcón, terraza, jardín)	Total Privativas	Balcones	Est.	Área común cubierta (Circulaciones)	Área común descubierta (Vacíos)	
1	Depto. A-101	71.48	0.00	71.48	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
2	Depto. A-201	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
3	Depto. A-301	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
4	Depto. A-401	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
5	Depto. B-101	70.95	0.00	70.95	0.00	12.00	8.85	3.76	24.61
6	Depto. B-201	70.95	0.00	70.95	0.00	9.24	8.85	3.76	21.85
7	Depto. B-301	70.95	0.00	70.95	0.00	9.24	8.85	3.76	21.85
8	Depto. B-401	70.95	0.00	70.95	0.00	12.00	8.85	3.76	24.61
9	Depto. C-101	70.95	0.00	70.95	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
10	Depto. C-201	70.95	0.00	70.95	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
11	Depto. C-301	70.95	0.00	70.95	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
12	Depto. C-401	70.95	0.00	70.95	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
13	Casa Habitación	186.75	140.11	326.86	0.00	0.00	8.85	3.76	12.61

EDIFICIO C DE DEPARTAMENTOS

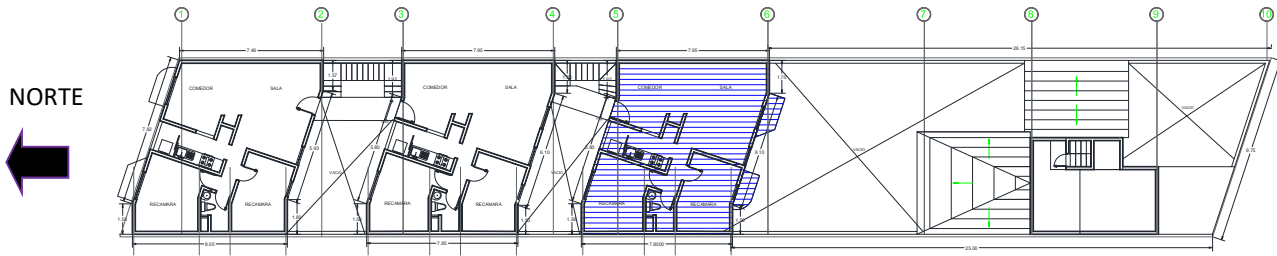
Departamento C-101

Superficie: 70.95 m²

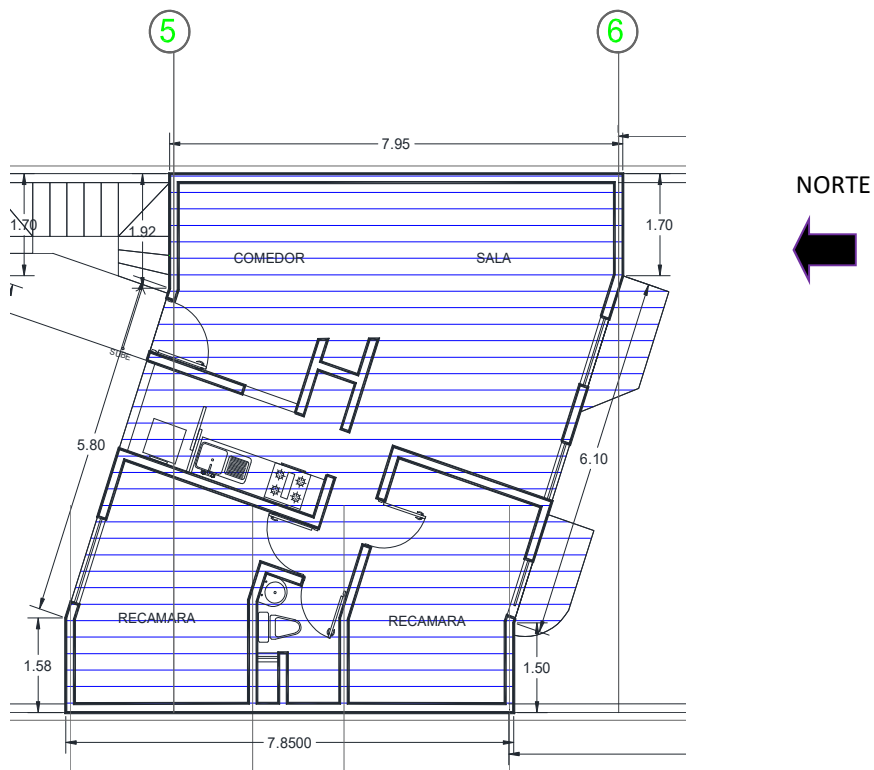
Características: Cuenta con sala, comedor, cocina, patio de servicio, baño, dos recamaras y dos balcones con derecho exclusivo de uso de 1.74 m² y 1.63 m²

Colindancias: Al norte: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 2.
 Al sur: 9.30 m con jardín de casa habitación.
 Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.
 Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:

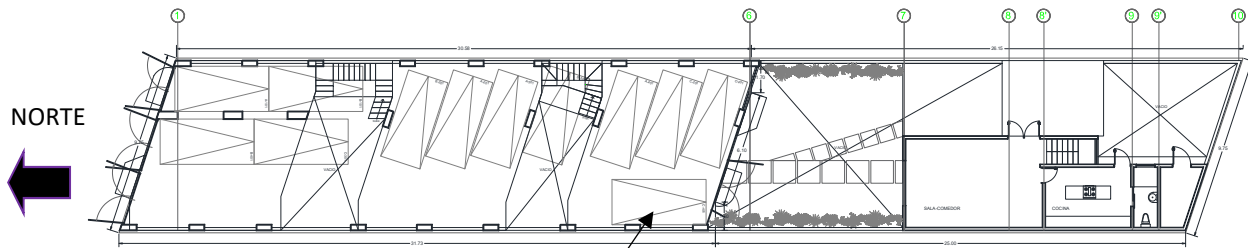


Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (C-101).

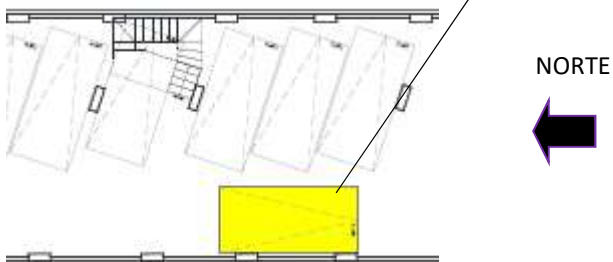
Superficie: 9.24 m²

Colindancias: Al norte: 2.20 m con circulación vehicular.
 Al sur: 2.20 m con jardín casa habitación.
 Al oriente: 4.40 m con cajón chico C-401.
 Al poniente: 4.40 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:



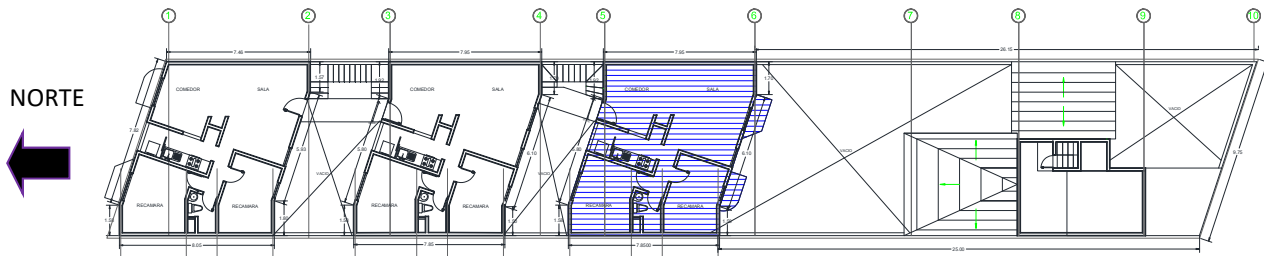
Departamento C-201

Superficie: 70.95 m²

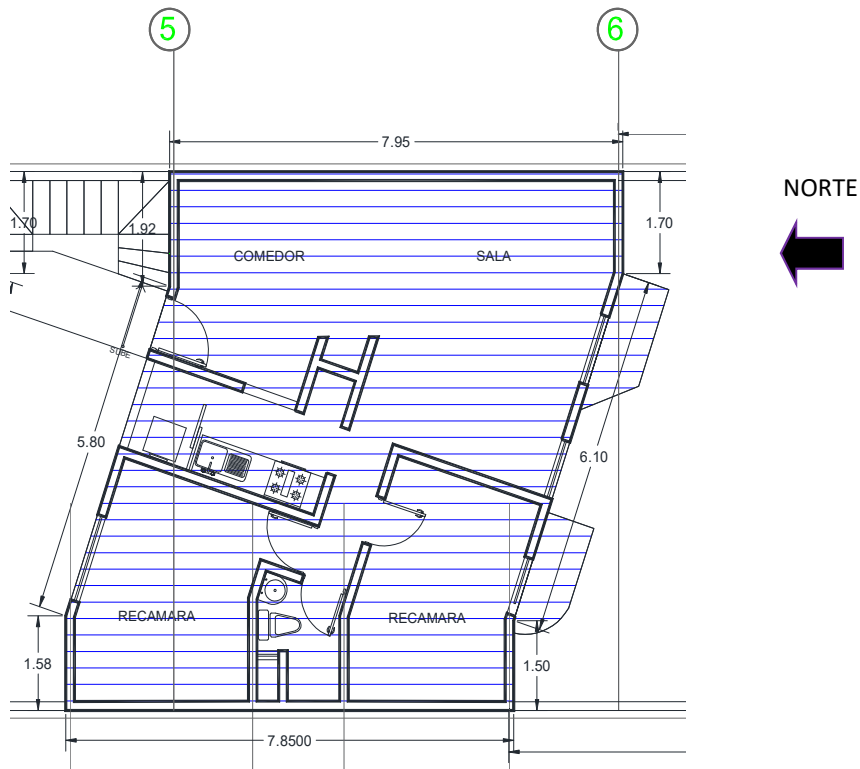
Características: Cuenta con sala, comedor, cocina, patio de servicio, baño, dos recamaras y dos balcones con derecho exclusivo de uso de 1.74 m² y 1.63 m²

Colindancias: Al norte: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 2.
 Al sur: 9.30 m con jardín de casa habitación.
 Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.
 Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:



Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (C-201).

Superficie: 9.24 m²

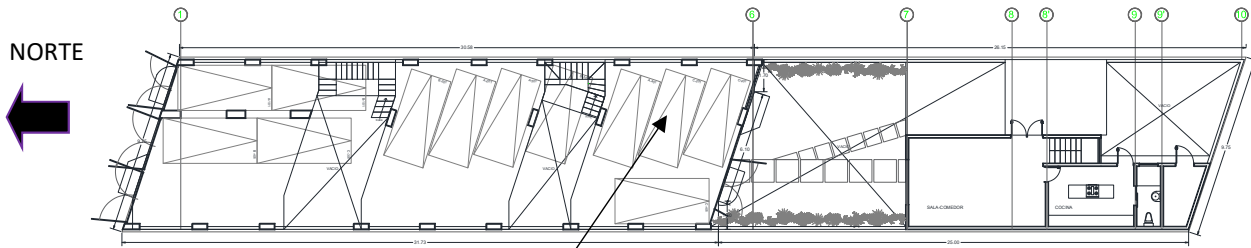
Colindancias: Al norte: 4.40 m con cajón chico A-401.

Al sur: 4.40 m cajón chico C-401.

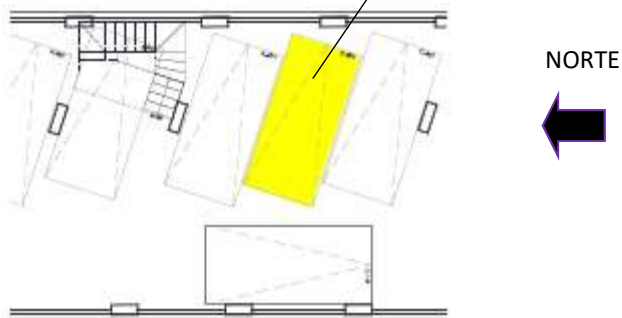
Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.

Al poniente: 2.20 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:



Departamento C-301

Superficie: 70.95 m²

Características: Cuenta con sala, comedor, cocina, patio de servicio, baño, dos recamaras y dos balcones con derecho exclusivo de uso de 1.74 m² y 1.63 m²

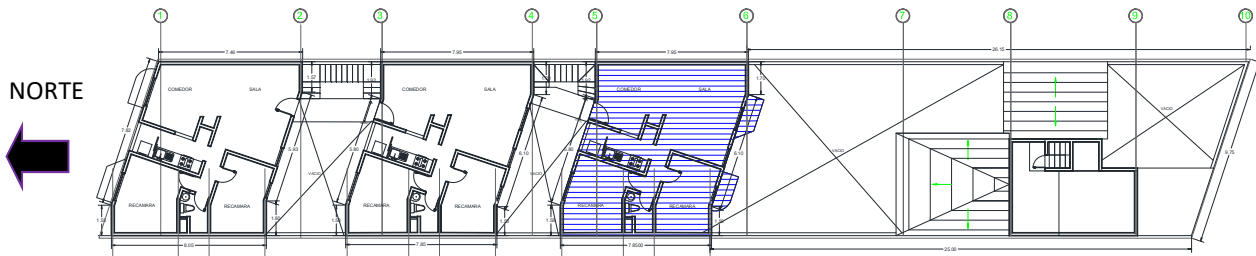
Colindancias: Al norte: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 2.

Al sur: 9.30 m con jardín de casa habitación.

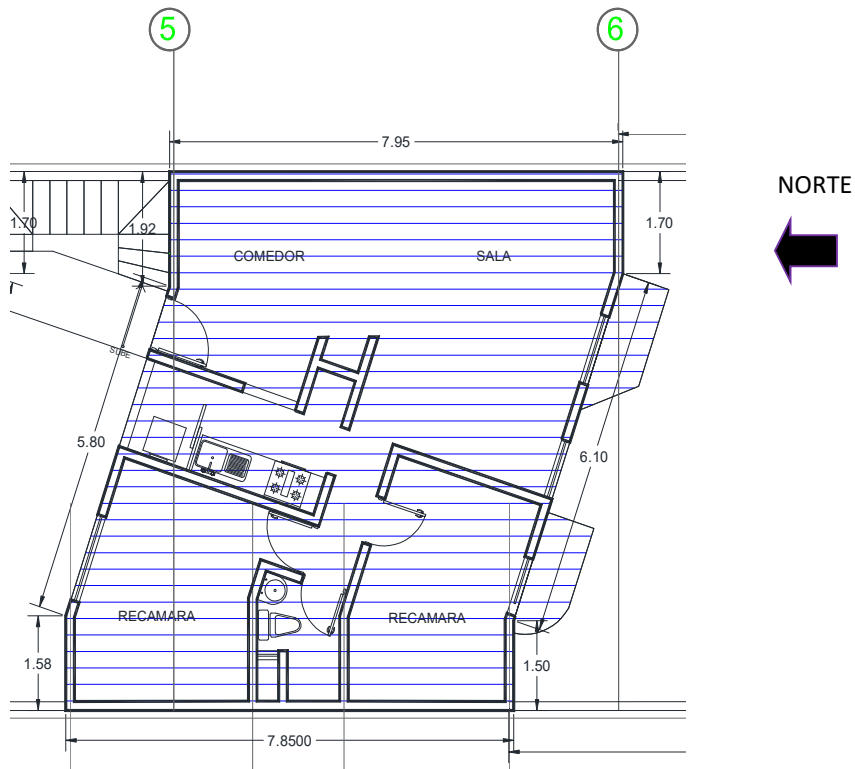
Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.

Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:



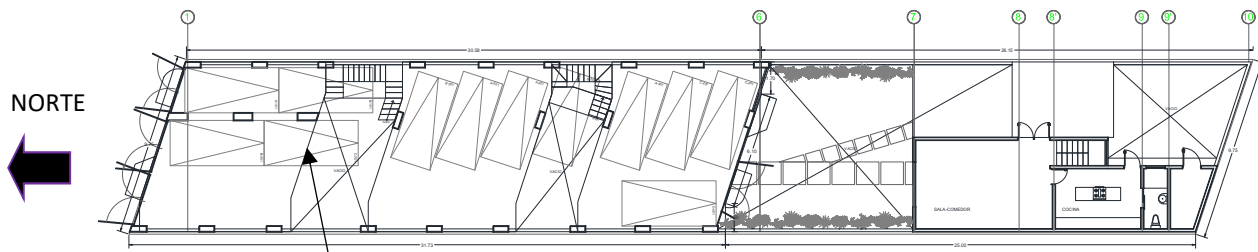
Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento grande (C-301).

Superficie: 12.00 m²

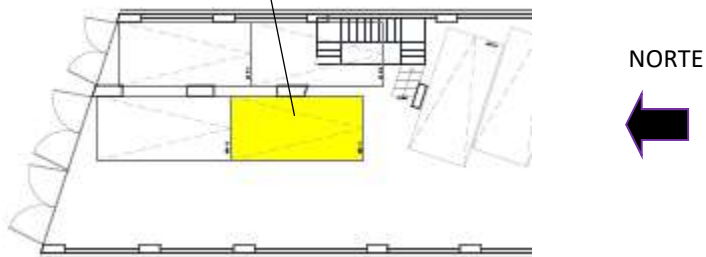
Colindancias:

- Al norte: 2.40 m con cajón grande B-401.
- Al sur: 2.40 m con circulación vehicular.
- Al oriente: 5.00 m con cajón grande B-101.
- Al poniente: 5.00 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:



Departamento C-401

Superficie: 70.95 m²

Características: Cuenta con sala, comedor, cocina, patio de servicio, baño, dos recamaras y dos balcones con derecho exclusivo de uso de 1.74 m² y 1.63 m²

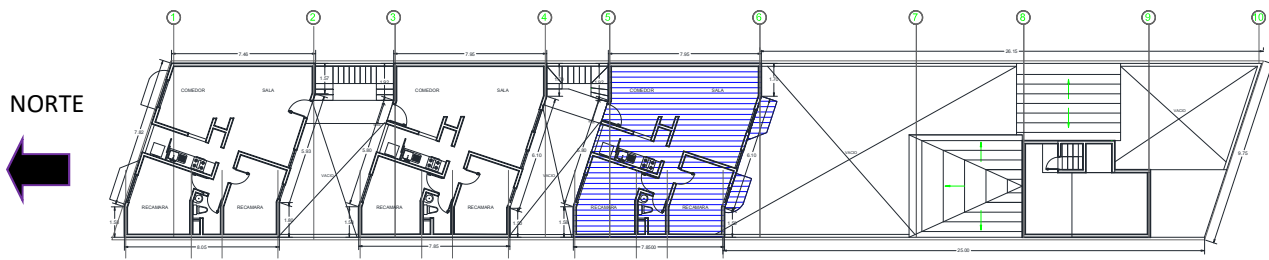
Colindancias: Al norte: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 2.

Al sur: 9.30 m con jardín de casa habitación.

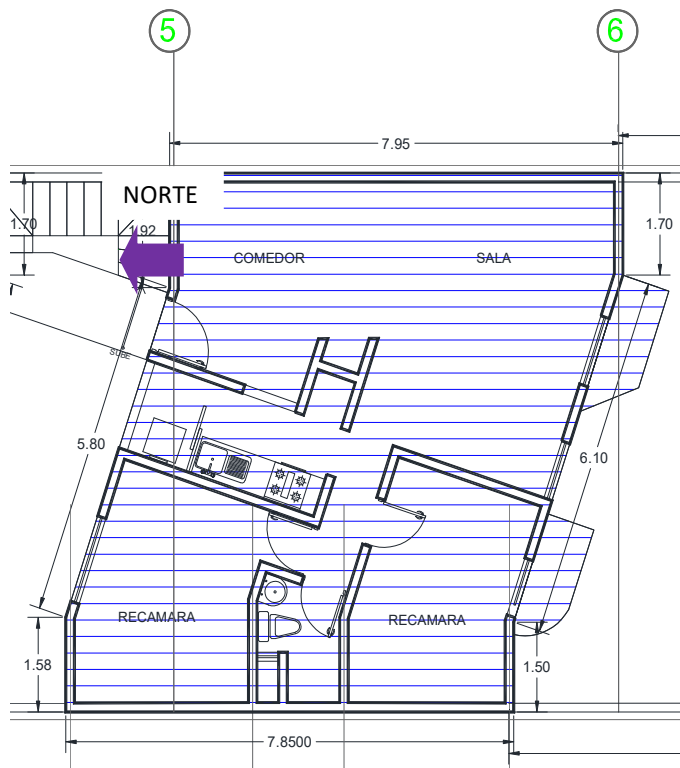
Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.

Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:



Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (C-401).

Superficie: 9.24 m²

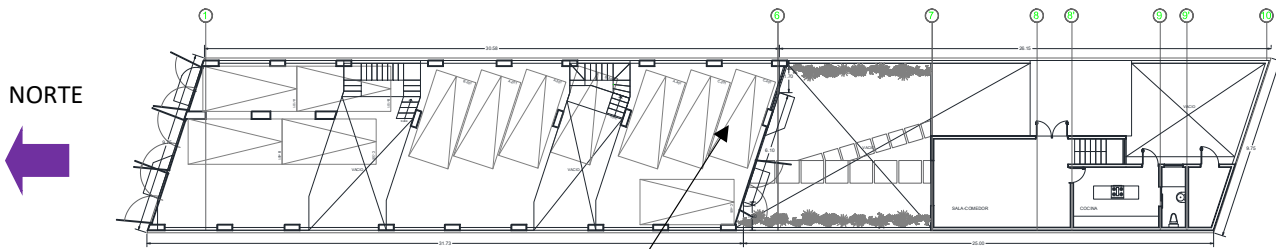
Colindancias: Al norte: 4.40 m con cajón chico C-201.

Al sur: 4.40 m con jardín de casa habitación.

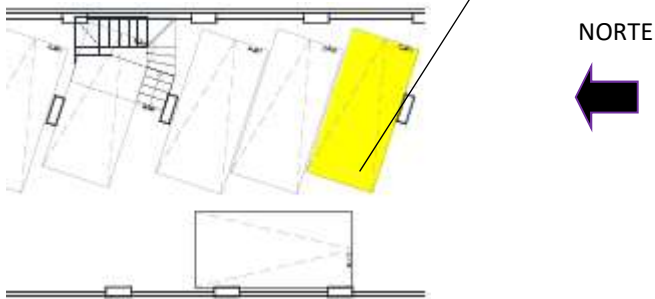
Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.

Al poniente: 2.20 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:



2. Tabla de áreas (Privativas y Comunes)

No.	Unidad Privativa	Privativas		Total Privativas	Comunes				Total Comunes
		Superficie Privativa cubierta	Superficie Privativa descubierta (balcón, terraza, jardín)		Balcones	Est.	Área común cubierta (Circulaciones)	Área común descubierta (Vacíos)	
1	Depto. A-101	71.48	0.00	71.48	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
2	Depto. A-201	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
3	Depto. A-301	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
4	Depto. A-401	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
5	Depto. B-101	70.95	0.00	70.95	0.00	12.00	8.85	3.76	24.61
6	Depto. B-201	70.95	0.00	70.95	0.00	9.24	8.85	3.76	21.85
7	Depto. B-301	70.95	0.00	70.95	0.00	9.24	8.85	3.76	21.85
8	Depto. B-401	70.95	0.00	70.95	0.00	12.00	8.85	3.76	24.61
9	Depto. C-101	70.95	0.00	70.95	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
10	Depto. C-201	70.95	0.00	70.95	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
11	Depto. C-301	70.95	0.00	70.95	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
12	Depto. C-401	70.95	0.00	70.95	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
13	Casa Habitación	186.75	140.11	326.86	0.00	0.00	8.85	3.76	12.61

5.5.5. DESCRIPCIÓN DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS U OBRAS COMPLEMENTARIAS

CASA HABITACIÓN

A. Instalaciones especiales.

1. Equipos de seguridad circuito cerrado de TV.- Lo integran 2 cámaras externas y 2 internas (ubicados en el área común del estacionamiento).

B. Elementos accesorios.

1. Portón de operación eléctrica. - Portón metálico de dos hojas abatibles con dos brazos de operación eléctrica a base de control remoto en cada puerta (ubicado en el área común del acceso al estacionamiento).

2. Equipo de bombeo. - Se trata de una bomba de 1 HP, 127 V C.A., 20 AMP y 50/60 Hz con control electrónico.

3. Gas estacionario. - Tanque estacionario con capacidad de 300 lts.

C. Obras complementarias.

1. Bardas y celosías. - Barda perimetral a base de block de cemento con refuerzos verticales de concreto armado.

2. Patios y andadores. - Con acabado de cemento escobillado.

3. Jardines. - Con pasto y diversas plantas ornamentales.

4. Cocina integral hecha en obra. - Sobre diseño de mediana calidad.

5. Cisternas o aljibes. - Cisterna fabricada en obra, de concreto armado (en celdas de cimentación de edificio C de departamentos) con capacidad de 4 m³.

EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS

A. Instalaciones especiales.

1. Equipos de seguridad circuito cerrado de TV.- Lo integran 2 cámaras externas y 2 internas (ubicados en el área común del estacionamiento).

2. Sistema de intercomunicación (Interfón portero electrónico). – Compuesto por 12 teléfonos con 12 botones de intercomunicación.

B. Elementos accesorios

1. Portón de operación eléctrica. - Portón metálico de dos hojas abatibles con un brazo de operación eléctrica a base de control remoto en cada puerta (ubicado en el área común del acceso al estacionamiento).
2. Equipo de bombeo. - Se trata de una bomba de 1 HP, 127 V C.A., 20 AMP y 50/60 Hz con control electrónico.
3. Gas estacionario. - Tanque estacionario con capacidades variadas de 80 a 120 lts para cada departamento.

C. Obras complementarias

1. Bardas y celosías. - De muros de block multiperforado (aparentes) con cerramientos verticales de concreto armado.
2. Terrazas y balcones. - Dos balcones con acabado rústico de cemento y barandal perimetral metálico a base de redondos (sólo en departamentos de edificio A y C).
3. Cocina integral hecha en obra. - Sobre diseño de mediana calidad. Modelos variados según departamento.
4. Cisternas o aljibes.- Cisterna fabricada en obra, de concreto armado (en celdas de cimentación de edificios de departamentos) con capacidad de 9 m³. Cada edificio cuenta con una cisterna.

5.5.6. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN Y CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS

CASA HABITACIÓN

Calidad de los materiales empleados en la casa habitación:

1. Cimentación: A base zapatas corridas de concreto armado con contratrabes del mismo Material.
2. Estructura: Muros de carga, trabes y columnas de concreto armado.
 - Entrepisos: Losa de concreto armado en claros medianos.
 - Techos: Losa inclinada de concreto armado con vigas de madera y losa plana de concreto armado.
 - Muros: Tabique rojo recocido con cerramientos de concreto armado.

3. Albañilería, obra gruesa

Azotea:	Impermeabilizada a base de impermeabilizante acrílico.
Escalera:	Forjada con rampa y escalones de concreto armado.
Bardas:	De block de cemento con cerramientos de concreto armado.

4. Acabados

Interiores: Aplanado de pasta con color integral en áreas comunes y aplanado de yeso con acabado final de pintura en áreas privadas.

Exteriores: Tabique rojo recocido con cerramientos de concreto armado.
y fachada

5. Instalación sanitaria: Ramaleos hidráulicos de tubería de cobre y tubería de PVC en bajadas

pluviales y de aguas negras. Muebles sanitarios, llaves y accesorios de mediana calidad.

6. Instalación eléctrica: Oculta con tubería conduit flexible y accesorios de mediana calidad.

7. Cancelería: A base de perfiles de aluminio anodizado con cristal de 6 mm.

8. Pintura: Vinílica.

DEPARTAMENTOS

Calidad de los materiales empleados en los edificios de departamentos:

1. Cimentación: A base de cajón de cimentación de concreto armado.

2. Estructura: Muros de carga, trabes y columnas en estacionamiento, todo a base de concreto armado. Muros ahogados y trabes de cerramiento en departamentos.

Entrepisos: Losa de concreto armado.

Techos: Losa de concreto armado.

Muros: Block multiperforado aparente.

3. Albañilería, obra gruesa

- Azotea: Impermeabilizada a base de membrana asfáltica.
- Escalera: Mixta, a base de perfiles de acero y concreto en huellas de escalones.
- Bardas: De muros de block multiperforado (aparentes) con cerramientos de concreto armado.
4. Acabados
- Interiores: Aplanado de yeso y pintura vinílica en muros y plafones.
- Exteriores: Block multiperforado aparente.
- y fachada
5. Instalación sanitaria: Ramaleos hidráulicos de tubería de cobre y tubería de PVC en bajadas
pluviales y de aguas negras. Muebles sanitarios, llaves y accesorios de mediana calidad.
6. Instalación eléctrica: Oculta con tubería conduit flexible y accesorios de mediana calidad.
7. Cancelería: A base de perfiles de aluminio con cristal de 6 mm.
8. Pintura: Vinílica.

5.4. Replanteamiento de la Tabla de Indivisos y la Metodología empleada para el cálculo.

- 5.4.1. Para elaborar la tabla de indivisos del condominio ubicado en Avenida México No. 121, Colonia Agrícola Pantitlán se realizó el levantamiento actualizado del terreno, dando como resultado una superficie de 525. 20 m², la cual difiere de la asentada en las escrituras.

Tabla 1. Áreas de Terreno	
Terreno Completo	525.20
Terreno Privativo Casa	236.61
Terreno Cuerpo Deptos.	288.59

- 5.4.2 También se realizó el levantamiento de todas las superficies de las unidades privativas y comunes que conforman el condominio, obteniéndose la tabla que se detalla a continuación y que se utilizará para calcular el indiviso conforme al **valor nominal** como se establece en la **Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal**.

2. Tabla de áreas (Privativas y Comunes)									
No.	Privativas			Total Privativas	Comunes				Total Comunes
	Unidad Privativa	Superficie Privativa cubierta	Superficie Privativa descubierta (balcón, terraza, jardín)		Balcónes	Est.	Área común cubierta (Circulaciones)	Área común descubierta (Vacíos)	
1	Depto. A-101	71.48	0.00	71.48	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
2	Depto. A-201	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
3	Depto. A-301	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
4	Depto. A-401	71.48	0.00	71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
5	Depto. B-101	70.95	0.00	70.95	0.00	12.00	8.85	3.76	24.61
6	Depto. B-201	70.95	0.00	70.95	0.00	9.24	8.85	3.76	21.85
7	Depto. B-301	70.95	0.00	70.95	0.00	9.24	8.85	3.76	21.85
8	Depto. B-401	70.95	0.00	70.95	0.00	12.00	8.85	3.76	24.61
9	Depto. C-101	70.95	0.00	70.95	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
10	Depto. C-201	70.95	0.00	70.95	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
11	Depto. C-301	70.95	0.00	70.95	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
12	Depto. C-401	70.95	0.00	70.95	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
13	Casa Habitación	186.75	140.11	326.86	0.00	0.00	8.85	3.76	12.61

5.5. Cálculo del Valor nominal.

Para obtener el valor nominal se realizó una investigación de mercado en la zona, encontrándose algunos comparables para terrenos, departamentos y casas que fueron homologados con la aplicación de distintos factores que se indican a detalle en el capítulo del avalúo comercial. Con el avalúo comercial se obtuvo el valor por metro cuadrado que se utilizará como referencia y se le aplicará un **factor interno de comercialización** el cual analizará aspectos como la iluminación natural, la seguridad y el nivel donde se encuentran considerando que las torres de departamentos no tienen elevador; por lo que el último nivel será el menos beneficiado. Estableciendo de esta manera el **valor nominal** para los departamentos y la casa como se muestra a continuación:

Valores de mercado conforme avalúo comercial	
Valor del terreno	\$ 8,900.00 m2
Valor mercado depts.	\$16,240.00 m2
Valor mercado casas	\$19,590.00 m2

Factores Internos de Comercialización para determinar el **valor nominal** asignado a cada UP.

Unidad Privativa	Nivel en donde se ubica	Factor Nivel	Iluminación	Factor Iluminación	Seguridad	Factor Seguridad	Factor Resultante
A-101	Frente a calle en 1er nivel	1.20	Buena +++	1.05	+	0.85	1.07
A-201	Frente a calle en 2do nivel	1.10	Buena +++	1.05	+	0.90	1.04
A-301	Frente a calle en 3er nivel	1.05	Buena +++	1.05	++	0.95	1.05
A-401	Frente a calle en 4to nivel	1.00	Muy buena ++++	1.10	++	0.95	1.05
B-101	En medio de dos cuerpos en 1er nivel	1.20	Mala (--)	0.90	+++	1.00	1.08
B-201	En medio de dos cuerpos en 2do nivel	1.10	Mala (--)	0.90	+++	1.05	1.04
B-301	En medio de dos cuerpos en 3er nivel	1.05	Mala (--)	0.90	++++	1.10	1.04
B-401	En medio de dos cuerpos en 4to nivel	1.00	Regular (-)	0.95	++++	1.10	1.05
C-101	Posterior con frente a jardín en 1er nivel	1.20	Regular (-)	0.95	++++	1.10	1.25
C-201	Posterior con frente a jardín en 2do nivel	1.10	Buena +++	1.05	++++	1.10	1.27
C-301	Posterior con frente a jardín en 3er nivel	1.05	Muy buena ++++	1.10	++++	1.10	1.27
C-401	Posterior con frente a jardín en 4to nivel	1.00	Muy buena ++++	1.10	++++	1.15	1.27
CASA	Posterior con frente a jardín y patio de ilur	1.30	Excelente ++++	1.30	+++++	2.00	3.38

5.6. Cálculo de los indivisos.

El indiviso se obtendrá de dividir el valor nominal de cada unidad privativa entre el valor nominal total del condominio.

Para lo cual se multiplicarán las áreas privativas de construcción de cada unidad por el valor de mercado obtenido del avalúo comercial, resultando un valor privativo que se multiplicará por el factor interno de comercialización, obteniendo los valores nominales de cada unidad privativa.

TABLA. INDIVISOS						
Unidad Privativa	Área privativa construcción m2	Valor / M2 Mercado	Valores Privativos	Factor Interno Comercialización	Valor Nominal	Indivisos
A-101	71.48	\$15,700.00	\$1,122,236.00	1.07	\$ 1,200,792.52	0.04380
A-201	71.48	\$15,700.00	\$1,122,236.00	1.04	\$ 1,167,125.44	0.04257
A-301	71.48	\$15,700.00	\$1,122,236.00	1.05	\$ 1,178,347.80	0.04298
A-401	71.48	\$15,700.00	\$1,122,236.00	1.05	\$ 1,178,347.80	0.04298
B-101	70.95	\$15,700.00	\$1,113,915.00	1.08	\$ 1,203,028.20	0.04388
B-201	70.95	\$15,700.00	\$1,113,915.00	1.04	\$ 1,158,471.60	0.04226
B-301	70.95	\$15,700.00	\$1,113,915.00	1.04	\$ 1,158,471.60	0.04226
B-401	70.95	\$15,700.00	\$1,113,915.00	1.05	\$ 1,169,610.75	0.04266
C-101	70.95	\$15,700.00	\$1,113,915.00	1.25	\$ 1,392,393.75	0.05079
C-201	70.95	\$15,700.00	\$1,113,915.00	1.27	\$ 1,414,672.05	0.05160
C-301	70.95	\$15,700.00	\$1,113,915.00	1.27	\$ 1,414,672.05	0.05160
C-401	70.95	\$15,700.00	\$1,113,915.00	1.27	\$ 1,414,672.05	0.05160
CASA	186.75	\$19,590.00	\$3,658,432.50	3.38	\$ 12,365,501.85	0.45103
TOTALES					\$ 27,416,107.46	1.00000

6. REQUISITOS PARA LA MODIFICACIÓN DE DATOS CATASTRALES ANTE TESORERÍA

El trámite para actualizar los datos catastrales y fiscales, con la finalidad de verse reflejados en las boletas de impuesto predial se llama: Modificación de Condominio (Régimen de propiedad) y se realiza ante la Tesorería. El tiempo de respuesta a la solicitud es de 4 meses aproximadamente.

Las personas físicas que requieran la modificación de datos catastrales deben cumplir con los siguientes requisitos:

- 6.1. Escrito dirigido al Subtesorero de Catastro y Padrón Territorial indicando: nombre completo del interesado, domicilio para oír y recibir notificaciones, número de cuenta predial, número telefónico fijo y/o móvil y correo electrónico.
- 6.2. Acreditar la propiedad del inmueble. Se deberá presentar invariablemente la Escritura Pública denominada Modificación de Régimen en Propiedad en Condominio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, o bien Carta Original vigente del Notario indicando que se encuentra en trámite de inscripción. Con Tabla de Valores e Indivisos, Memoria Descriptiva, Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción o Regularización de Inmuebles dedicados a la Vivienda, así como Memoria descriptiva con superficies de áreas privativas y comunes desglosadas, y planos autorizados por la delegación política correspondiente.
- 6.3. Propuesta de Declaración de Valor Catastral y Pago de Impuesto Predial (no mayor a tres meses). Cabe mencionar que personal de la Tesorería realiza una visita al inmueble con la finalidad de actualizar los datos catastrales y fiscales asociados al inmueble, y así, éstos se vean reflejados en la Propuesta de Declaración de Valor Catastral y Pago de Impuesto Predial.
- 6.4. Identificación Oficial Vigente (credencial de elector, pasaporte) o cédula profesional, o FM Temporal o FM Permanente (en caso de extranjeros).
- 6.5. Croquis de Localización con orientación al norte, anotando los nombres de las calles circundantes y marcando distancia en metros a la esquina más próxima o ubicar el predio en el Sistema Integral de Gestión y Actualización de Predial, en el Área de Atención Ciudadana.
- 6.6. Cuando el promoverte no sepa o no pueda firmar, imprimirá su huella digital frente al personal del Área de Atención Ciudadana.
- 6.7. Cuando en un procedimiento existan varios interesados, las actuaciones se entenderán con el representante común, y en su defecto, con el que figure en primer término.
- 6.8. En caso de Sucesiones: agregar nombramiento, aceptación y discernimiento del Cargo de Albacea, judicial o extrajudicial.
- 6.9. En caso de promover a nombre de otra persona deberá acreditarlo con:
- Carta Poder con firmas autógrafas anexando original y copia de identificación oficial del otorgante, aceptante y de 2 testigos.
 - Poder notarial.

Los requisitos para las personas morales son, además de los anteriormente descritos, los que se enumeran a continuación:

1. Registro Federal de Contribuyentes. (RFC)
2. Acta Constitutiva y sus modificaciones, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
3. Poder Notarial para actos de administración.

El costo del trámite es de \$1,070.00, de conformidad con lo establecido en el Artículo 250, fracción III y IV del Código Fiscal de la Ciudad de México.

Al realizar dicho pago de derechos, personal de la Tesorería realiza una visita física al inmueble, con la finalidad de actualizar los datos catastrales de uso, tipo, año de construcción, superficies de suelo y construcción, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios y así determinar y/o verificar la superficie de construcción que se pretende modificar.

El domicilio en el cual se realiza el trámite es en: Centro de Servicio de la Ciudad, Módulo Central, ubicado en Doctor Lavista N° 144, col. Doctores, acceso 4, horario de atención de 8:30 a 14:30.
https://data.finanzas.cdmx.gob.mx/atencion_ciudadana/cedulas/modificacion_regimen.html

7. AVALÚO DE CASA EN CONDOMINIO

7.1. Avalúo Comercial (Anexo 1)

7.2. Avalúo Catastral para efectos del Impuesto Predial (Anexo 2)

8. CONCLUSIONES

Como se logra demostrar en el presente trabajo, es fundamental que cuando se constituye un régimen en condominio, se cuente con los elementos completos y fidedignos que se requieren para su adecuada y correcta integración, ya que cualquier omisión o alteración en la documentación puede afectar el valor de las unidades que integran el condominio, además, se pueden generar implicaciones de orden legal al encontrarse inconsistencias que constituyan algún tipo de delito como por ejemplo la evasión o falsedad de declaración.

El cambio al proyecto originalmente planeado, debido a la limitación en el número de viviendas permitidas obligo al desarrollador a modificar el condominio vertical de 5 torres para convertirlo en un edificio mixto con 3 torres y una casa, por lo que se desarrolló un conjunto habitacional sui géneris ya que en la investigación de mercado no se encontraron condominios de estructura mixta con características similares a las del sujeto.

En el caso del presente trabajo se comprueba que la deficiente metodología que se empleó originalmente en el cálculo del indiviso distorsiona los porcentajes obtenidos para cada unidad privativa originándose una desproporcionalidad que afecta a los departamentos cuyos valor nominal es inferior que al de la casa, el cual debiera ser mucho mayor y por lo tanto tener una mayor contribución al condominio.

A pesar de que la *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal* no describe la metodología ni explica cómo determinar el valor nominal. En el presente trabajo se plantea una forma de calcularlo a través de: 1) **un valor de mercado**, resultado de un avalúo comercial, pues

éste incluye un estudio minucioso del mercado inmobiliario de cierta zona y refleja la oferta y demanda de inmuebles y, 2) **un factor interno de comercialización**, el cual responde a las cualidades de cada unidad privativa dentro de un condominio que influye directamente en el valor del inmueble, demostrado que el **valor nominal**, es un parámetro confiable para determinar los indivisos de un Régimen de Propiedad en Condominio.

En el caso particular del Régimen de Propiedad en Condominio que se estudió se observa una gran diferencia en los indivisos calculados y los valores presentados. Debido a que originalmente el indiviso se calculó como porcentaje y no en base a un valor nominal, es decir, el 100% correspondía a la superficie total de construcción de todo el Condominio y la superficie de cada unidad privativa se refiere a la proporción construida con respecto al total construido.

Respecto al valor original de cada unidad privativa, se deduce que correspondía al costo de la construcción y no a un valor nominal.

A continuación, se hace muestra la comparativa de indivisos y valores:

Comparativa de Valores e Indivisos				
	Tomados del Acta Constitutiva		Cálculo Trabajo Terminal	
Unidad Privativa	Indiviso (%)	Valor del inmueble	Indiviso (%)	Valor nominal del inmueble
A-101	7.371	\$ 482,815.00	0.04380	\$ 1,200,792.52
A-201	7.106	\$ 482,815.00	0.04257	\$ 1,167,125.44
A-301	7.106	\$ 482,815.00	0.04298	\$ 1,178,347.80
A-401	7.106	\$ 482,815.00	0.04298	\$ 1,178,347.80
B-101	7.371	\$ 482,815.00	0.04388	\$ 1,203,028.20
B-201	7.106	\$ 482,815.00	0.04226	\$ 1,158,471.60
B-301	7.106	\$ 482,815.00	0.04226	\$ 1,158,471.60
B-401	7.371	\$ 482,815.00	0.04266	\$ 1,169,610.75
C-101	7.371	\$ 482,815.00	0.05079	\$ 1,392,393.75
C-201	7.106	\$ 482,815.00	0.05160	\$ 1,414,672.05
C-301	7.371	\$ 482,815.00	0.05160	\$ 1,414,672.05
C-401	7.106	\$ 482,815.00	0.05160	\$ 1,414,672.05
CASA	13.401	\$ 820,000.00	0.45103	\$ 12,365,501.85
Suma	100.000	\$6,613,780.00	1.00000	\$27,416,107.46

Como se observa en la tabla anterior, los indivisos y valores obtenidos en el presente trabajo son distintas, pues cada uno se ve afectado por un factor interno de comercialización (que corresponde a las cualidades de cada inmueble), lo anterior hace que las unidades privativas tenga un valor nominal diferente. Con la actualización de la tabla de indivisos se logra obtener una mayor proporcionalidad entre la casa que forma parte del condominio y los departamentos.

Al actualizarse y corregir las superficies construidas, se obtiene el valor real de las unidades, el cual va corresponder con el mercado y con lo que existe físicamente. Que al final significa un incremento al patrimonio de los propietarios y tranquilidad al regularizar la situación actual.

Tabla de Áreas de Escritura Original			
No.	Unidad Privativa	Superficie Construcción Privativa	Superficie Construcción Común
1	Depto. A-101	64.85	0.00
2	Depto. A-201	64.85	0.00
3	Depto. A-301	64.85	0.00
4	Depto. A-401	64.85	0.00
5	Depto. B-101	64.85	0.00
6	Depto. B-201	64.85	0.00
7	Depto. B-301	64.85	0.00
8	Depto. B-401	64.85	0.00
9	Depto. C-101	64.85	0.00
10	Depto. C-201	64.85	0.00
11	Depto. C-301	64.85	0.00
12	Depto. C-401	64.85	0.00
13	Casa Habitación	139.72	0.00

Tabla "Real" de áreas (Privativas y Comunes)										
No.	Unidad Privativa	Privativas			Total Privativas	Comunes				Total Comunes
		Superficie Privativa cubierta	Superficie Privativa descubierta (balcón, terraza, jardín)			Balcones	Est.	Área común cubierta (Circulaciones)	Área común descubierta (Vacíos)	
1	Depto. A-101	71.48	0.00		71.48	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
2	Depto. A-201	71.48	0.00		71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
3	Depto. A-301	71.48	0.00		71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
4	Depto. A-401	71.48	0.00		71.48	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
5	Depto. B-101	70.95	0.00		70.95	0.00	12.00	8.85	3.76	24.61
6	Depto. B-201	70.95	0.00		70.95	0.00	9.24	8.85	3.76	21.85
7	Depto. B-301	70.95	0.00		70.95	0.00	9.24	8.85	3.76	21.85
8	Depto. B-401	70.95	0.00		70.95	0.00	12.00	8.85	3.76	24.61
9	Depto. C-101	70.95	0.00		70.95	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
10	Depto. C-201	70.95	0.00		70.95	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
11	Depto. C-301	70.95	0.00		70.95	3.37	12.00	8.85	3.76	27.98
12	Depto. C-401	70.95	0.00		70.95	3.37	9.24	8.85	3.76	25.22
13	Casa Habitación	186.75	140.11		326.86	0.00	0.00	8.85	3.76	12.61

9. BIBLIOGRAFIA

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**
- **Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal**
- **Código Civil Federal**
- **EVI. Víctor Manuel Almaguer Monroy, "La Estructura de la Escritura Constitutiva de Condominio", Presentación en Power Point.**



ANEXO 1
AVALÚO

COMERCIAL



Inmueble que se Valúa: **Casa en Condominio**

Solicitante del Avalúo:
Brenda Torres Tovar

Propietario del Inmueble:

Ubicación del Inmueble:
Calle
Av. México
N°121
Alcaldía:
Ciudad:

Colonia/Fraccionamiento
Agrícola Pantitlán
Int. Casa
Iztacalco
Ciudad de México

VALOR COMERCIAL \$ **3,658,000.00**

Fecha:

4 de julio de 2019



Fecha: 04/07/2019
No de Avalúo: AC-CA-01/2019

I.- ANTECEDENTES

Solicitante del avalúo	Nombre	Brenda Torres Tovar	
	Domicilio	Av. México, N°121, Casa 1, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía de Iztacalco, C.P. '08100, Ciudad de México.	
Valuador	Nombre	Arq. Juan Emilio Mújica Ramos	
	Número Cédula Profesional	4645020	
Fecha de la visita		4 de julio de 2019	
Fecha del avalúo		4 de julio de 2019	
Vigencia del avalúo		3 de enero de 2020	
Inmueble que se valúa (uso)		Casa en Condominio	
Régimen de propiedad		Privada en Condominio	
	Según:	Escritura de Propiedad	Fecha
	No. De Documento:	Escritura Pública Número	
	Ante:	Licenciado	, Titular de la Notaría Pública Número del Distrito Federal.
		<input checked="" type="checkbox"/>	Se Proporcionaron Colindancias del TERRENO completas
		<input checked="" type="checkbox"/>	Se Proporcionaron Colindancias de las CONSTRUCCIONES completas
Propietario del Inmueble	Nombre		
	Fuente de Referencia	Escritura Pública	
	Domicilio	Av. México, N°121, Casa 1, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía de Iztacalco, C.P. '08100, Ciudad de México.	
Objeto del Avalúo		Conocer el Valor Comercial	
Propósito o destino del Avalúo		Estimar el Valor Comercial y Determinar el Valor Catastral para pago de impuesto Predial.	
Ubicación del Inmueble	Calle	Av. México	
	Número Ext	121	Número Interior Casa 1
	Colonia/Fraccionamiento	Agrícola Pantitlán	
	Alcaldía:	Iztacalco	
	C.P.	08100	
	Ciudad y Estado	Ciudad de México	
Georreferencias	Latitud:	19.403976	
	Longitud:	-99.064086	
	Altitud:	2241	
Número de Cta. Predial		Se obtuvo el dato, sin embargo se reservará.	
Número de Cta. de Agua		Se obtuvo el dato, sin embargo se reservará.	



II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona (uso y categoría)	Mixto Habitacional y Comercial de segundo orden						
Tipo de Construcciones predominantes en la zona (calle/zona)	Vivienda unifamiliar y plurifamiliar de segundo orden, de hasta 5 niveles con comercio en planta baja.						
Próximidad Urbana:	Centrica						
Índice de saturación en la zona: (%aprox)	95%						
Densidad de población en la zona: (hab/ha)	400 hab./ha.						
Nivel Socio-económico: (predominante)	Medio-bajo						
Contaminación ambiental: (tipo y niveles)	Media						
Nivel de seguridad: (en la zona)	Medio existe vigilancia de la SSP						
Vías de Acceso e importancia:	<p>Al norte: con Avenida Norte, vialidad regional de segundo orden, que va de Poniente a Oriente con tres carriles de mediano flujo vehicular en un sólo sentido.</p> <p>Al sur: con Calzada Ignacio Zaragoza, vialidad de primer orden que va de poniente a Oriente en dos sentidos de circulación, con siete carriles en cada sentido, cuatro de ellos con alto flujo vehicular y tres de menor flujo. En la parte central de la Calzada Ignacio Zaragoza corre la Línea A del Metro.</p> <p>Al Oriente: Periférico Oriente (Canal de San Juan), vialidad regional de primer orden, que va de Norte a Sur en dos sentidos de circulación, con tres carriles de alto flujo vehicular en cada sentido.</p> <p>Al poniente: Avenida Javier Rojo Gómez, vialidad regional de primer orden que va de Sur a Norte en dos sentidos de circulación con tres carriles de alto flujo vehicular en cada sentido.</p>						
Infraestructura Urbana:	Servicios completos. Redes mixtas (subterráneas y aéreas). Agua potable, energía eléctrica, iluminación exterior, drenaje, calles pavimentadas, banquetas de concreto, tv. por cable, teléfono.						
Servicios públicos municipales:	Transporte público inmediato, Recolección de basura, vigilancia policiaca, servicio de correo a domicilio.						
Equipamiento y mobiliario urbano:	Escuelas de niveles preescolar, escolar primario y secundario de mediano nivel, zona industrial, tiendas y comercios de diferentes giros, Bancos .						
USO DE SUELO permitido en Zona:	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Habitacional Mixto</td> <td style="text-align: right;">según: SIG SEDUVI</td> </tr> <tr> <td>C.O.S.: 0.80 v.a.t.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C.U.S.: 2.40 v.a.t.</td> <td></td> </tr> </table>	Habitacional Mixto	según: SIG SEDUVI	C.O.S.: 0.80 v.a.t.		C.U.S.: 2.40 v.a.t.	
Habitacional Mixto	según: SIG SEDUVI						
C.O.S.: 0.80 v.a.t.							
C.U.S.: 2.40 v.a.t.							

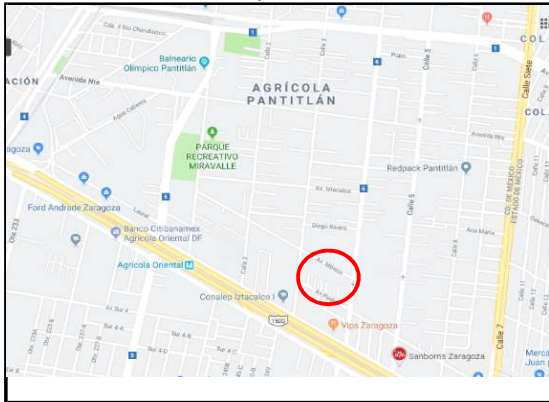
Nota: Se reservará el dato del propietario, Número de escritura, N° de Notaria, Nombre del Notario, N° de Cta. Predial y Agua, ya que se trata de un ejercicio académico.

Fecha: 04/07/2019
No de Avalúo: AC-CA-01/2019

III.- DATOS DEL TERRENO

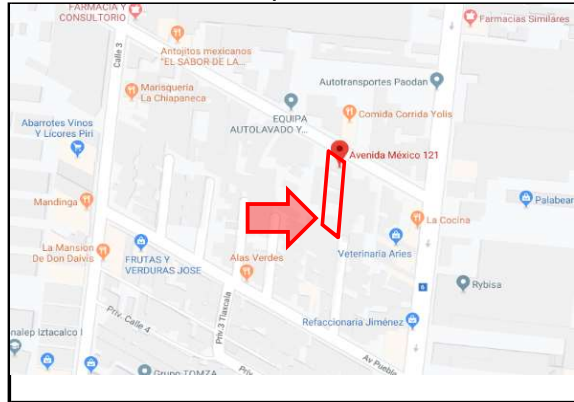
Croquis de Localización:

Croquis Macro



Croquis de Localización (en la zona)

Croquis Micro



Croquis de Localización (en la manzana)

Tramos de calles transversales, límites y orientación:

El predio esta orientado al: Norte
Sobre la calle : Av. México
entre Calle 3
y Calle 4
Completa la Manzana Av. Puebla
Distancia a la esquina más próxima 62 mts.
Norte
Poniente
Oriente

Medidas y colindancias del terreno (conjunto) según:

Norte	9.75 m	Escritura Pública
Sur	9.75 m	Av. México
Oriente	56.73 m	Con Lote 8
Poniente	56.73 m	Fracción "B" del mismo lote.
		Con Lote 4

Área total del terreno (conjunto): 501.44 mts

Medidas y colindancias del terreno (casa) según:

Norte	9.00 m	Escritura Pública
Sur	9.25 m	con Edificio C departamentos
Oriente	26.74 m	con propiedad privada
Poniente	25.45 m	con propiedad privada

Área total del terreno (casa): 236.61 mts

Fuente de referencia: Escritura Pública

Configuración y topografía:

Terreno plano de forma regular

Tipo de calle:

Moda

Número de frentes a calles:

1

Características panorámicas:

Vivienda unifamiliar y plurifamiliar de segundo orden, de hasta 5 niveles con comercio en planta baja.

Intensidad de construcción permitida:

MB, 50 Viviendas/ Hectárea



Fecha: 04/07/2019
No de Avalúo: AC-CA-01/2019

Servidumbres y/o restricciones del terreno:

Uso de Suelo Generalizado en la Zona

Uso de Suelo Autorizado para el Terreno

**Clasificación según Plan de desarrollo Urbano
Vigente**

Comentario (en su Caso)

Nomenclatura catastral de Área de valor:

Consideraciones Adicionales:

No se tiene conocimiento de alguna que afecte al Inmueble, por lo tanto solo aplican las del Reglamento de Construcciones y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Plurifamiliar

Plurifamiliar

HM/20/MB/3

A0080023

En caso de CONDOMINIO señalar:

Casa en Condominio Mixto

Superficie del Terreno del Conjunto:	525.20 m2
INDIVISO:	45.103%
Superficie de terreno Privativa:	236.61 m2

Comentario en su caso:

El área del terreno indicada en la escritura difiere de la que resulta de medición física, por lo tanto para el presente avalúo se utilizará la medición física ya que con ella regularizarán las superficies, así como el indiviso de acuerdo al valor nominal.



Fecha: 04/07/2019
No de Avalúo: AC-CA-01/2019

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual del inmueble:

Casa en Condominio

En terreno plano, intermedio y de forma regular se desplanta un condominio mixto con 12 departamentos y una casa. En la parte frontal del terreno se construyeron 3 edificios de cinco niveles, estacionamiento en planta baja y cuatro niveles con un departamento por nivel. Al fondo del terreno se construyó una casa habitación. La casa habitación cuenta con jardín hacia el frente. Se desarrolla en 2 niveles con la siguiente distribución; Planta Baja; se desarrolla de la siguiente manera: escalera, sala, comedor, cocina, baño completo, en la parte exterior se ubica un patio, bodega y un cajón de estacionamiento a cubierto. Planta Alta; se desarrolla de la siguiente manera: vestíbulo de escalera, baño completo, recámara principal con closet, 2 recámaras sin closets. Azotea: área de lavado a cubierto.

1. No. De Recámaras
2. No. De Baños
3. No. De Estacionamientos
4. Elevador

3
2
1
0

5. No. De Medios Baños
6. Espacio Uso Múltiple

0
0

Tipos de construcción:

	Descripción	Edad aproximada	Vida Probable
Tipo 1	Casa Habitación	12 años	80 años
Tipo 2	Jardín y Patio	NA	
	Sup. en m²	Clasificación y calidad	Vida Útil Remanente (V.U.R.)
Tipo 1	186.75	H-5-4	68 años
Tipo 2	140.11		
Privativa	Total 326.86 m2	los datos se obtuvieron mediante medición en sitio	
	Descripción	Edad aproximada	Vida Probable
Tipo 3	Área Común Cubierta	12 años	80 años
Tipo 4	Área Común Descubierta	12 años	80 años
	Sup. en m²	Clasificación y calidad	Vida Útil Remanente (V.U.R.)
Tipo 3	8.85	H-5-2	68 años
Tipo 4	3.76	H-5-2	68 años
Común	Total 12.61 m2	los datos se obtuvieron mediante medición en sitio	

Deficiencias Relevantes (en su Caso):

No se aprecian deficiencias

Alcance de las Remodelaciones (en su Caso):

No se aprecian remodelaciones actuales

Número de Niveles:

Dos

Calidad del proyecto:

Bueno ejecutado por un profesional.

Estado de Conservación

El inmueble presenta buen estado de conservación.

Clase General del Inmueble:

04-Buena

Grado de Terminación de la Obra:

Terminado al 100 %

Grado y avance de áreas comunes:

Terminado al 100 %

Unidades Rentables del Conjunto:

13

(12 departamentos y 1 casa)

Unidades Rentables del Inmueble:

1

(1 Casa)



V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA.

- Cimentación: Probables zapatas corridas de concreto armado, con contratraves del mismo material.
- Estructura: A base de muros de carga de tabique recocido de 14 cm. de espesor
 - Muros: Probable tabique rojo recocido con refuerzos verticales de concreto armado.
- Entrepisos: Losas de concreto armado en claros medianos
 - Techos: Losas de concreto armado en claros medianos con vigas de madera y Losas de concreto armado en claros cortos
- Azoteas: Losas inclinadas con impermeabilizante acrílico.
- Bardas: Probablemente a base de block de cemento con refuerzos verticales de concreto armado.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.

Espacio Arquitectónico	TABLA DE ACABADOS POR ESPACIO TIPO 1		
	Pisos	Muros	Plafones
Sala:	Piso laminado	Yeso a Nivel y Pasta Texturizada	Yeso a Nivel y Pasta Texturizada
Comedor:	Piso laminado	Yeso a Nivel y Pasta Texturizada	Yeso a Nivel y Pasta Texturizada
Cocina:	Loseta Cerámica	Loseta Cerámica	Yeso a Nivel y Pasta Texturizada
Baños:	Loseta Cerámica	Loseta Cerámica	Loseta Cerámica
Circulaciones:	Piso laminado	Yeso a Nivel y Pasta Texturizada	Yeso a Nivel y Pasta Texturizada
Recámaras	Piso laminado	Yeso a Nivel y Pasta Texturizada	Triplay de Madera
Escaleras	Piso laminado	Yeso a Nivel y Pasta Texturizada	Yeso a Nivel y Pasta Texturizada
Otro			

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.

- Aplanados en muros interiores: Aplanado de pasta texturizada.
- Aplanados en plafones y falsos: Yeso a regla con pasta texturizada.
 - Lambrines: Azulejo de 15x30 en baños
 - Pisos: Losetas de barro rojo recocido y prensado
 - Zoclos: acorde a los pisos
- Aplanados en muros exteriores: En planta baja aplanado de mezcla cerroteado con pintura vinílica, planta alta acabado aparente.
 - Escaleras: A base de rampa de concreto con escalones forjados en concreto.
 - Acabado de Escaleras: piso laminado
 - Pintura y pastas: Texturizada en interiores y vinílica en exteriores.
 - Recubrimientos especiales: no aplica

c) CARPINTERÍA Y HERRAJES.

- Calidad: Buena
- Puertas: Puertas de comunicación de tambor de pino con forro de triplay de pino con marco completo.
- Guardarropas y libreros fijos: Puertas de tambor corredizas con bastidor y forro de triplay de pino, con interiores a base de cajoneras sencillas (solo en recámara principal)
- Otros: Barniz natural en carpintería y puertas.



V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.

- Red de alimentación: Ocultas ramaleo de cobre con número normal de salidas.
Red de Desagües: Ocultas probable a base de tubo PVC, drenaje en tubo de albañal y registros de mampostería
Muebles de baño: Nacionales de mediana calidad "tipo C"
Muebles de cocina y lavandería: Cocina Integral sobre diseño de mediana calidad
Calentador: De paso, marca comercial. A base de gas L.P.
Tinacos: De plástico de 1100 Lts.
Accesorios Metálicos de sobre poner.

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS

- Redes de alimentación: Se estiman en Poliductos con cableado de diferentes Calibres
Accesorios y lámparas fijas: Salidas Normales con Contactos y Apagadores para lámparas incandescentes y spots en un número medio

f) HERRERÍA.

- Puertas, ventanas y cancelas: Aluminio anodizado a base de perfiles comerciales
Marcos, protecciones y rejas: N/A

g) VIDRIERÍA.

- Material: Cristal claro de 6 mm. en claros medianos.
Espejos: De 3 mm. Montado sobre marco de metal
Domos: No tiene
Otros: No tiene

h) CERRAJERÍA.

- Nacional de mediana calidad.

i) FACHADAS.

- Modernas con techos inclinados
Número de fachadas: Dos de la casa

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ELEMENTOS ACCESORIOS:

CLAVE:		CONCEPTO:
EA10	EQUIPOS DE BOMBEO	
EA11	GAS ESTACIONARIO	
EA07	PORTONES DE OPERACIÓN ELÉCTRICA	

INSTALACIONES ESPECIALES:

CLAVE:		CONCEPTO:
IE17	EQUIPOS DE SEGURIDAD Y CIRCUITOS CERRADOS DE T. V.	

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CLAVE:		CONCEPTO:
OC01	BARDAS, CELOSÍAS	
OC03	PATIOS Y ANDADORES	
OC06	JARDINES	
OC09	COCINAS INTEGRALES HECHAS EN OBRA	
OC10	CISTERNAS O ALJIBES	

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Enfoques de Valuación

A) Método Físico o Enfoque de Costos: se basa en el principio económico de sustitución y establece que el valor de una propiedad es comparado al costo de adquisición de una nueva igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante al bien que se está analizando.

B) Enfoque de Ingresos: se basa en el principio económico de anticipación y considera valores con relación al valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Al respecto se definen los siguientes conceptos:

Renta Real: se entiende que es la que efectivamente esté produciendo el bien y se utilizará cuando el inmueble se encuentre arrendado y se cuente con copia del contrato de arrendamiento vigente a la fecha del avalúo, además de que ésta refleje las condiciones de mercado imperantes en la mencionada fecha.

Renta estimada: cuando no se satisfagan las condiciones para considerar la renta real, la estimación de la renta unitaria se hará a través de un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretado su arrendamiento en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equipararlos al bien que se analiza.

Deducciones: son aquéllos rubros o partidas que es necesario deducir a la renta bruta para obtener la renta neta que representa el ingreso disponible que puede producir el bien, entre ellas se pueden citar las deducciones por vacíos, por contribuciones al erario local y/o federal, la participación de los trabajadores en las utilidades, el costo de los servicios, gastos por conservación y mantenimiento, por la administración y por primas de seguros entre otros.

Tasa de capitalización: es el nivel específico de ingresos futuros que se espera a partir de la renta neta y se basa entre otros en los siguientes factores: edad, vida probable, uso, estado de conservación, obsolescencia funcional, obsolescencia económica, calidad de las instalaciones, infraestructura de servicios con que cuenta el inmueble, zona de ubicación, etc.

C) Método Comparativo o de Mercado: este enfoque se base en el principio económico de sustitución y considera lo que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado por el bien que se valúa, en un mercado abierto, libre de presiones. Para la estimación de este valor se realiza un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equipararlos al bien que se analiza, proceso que se conoce como "homologación".

COMENTARIOS GENERALES, EXCLUSIONES Y CONDICIONANTES LIMITANTES DEL AVALÚO:





- El valuador realizó estudio de mercado en el entorno urbano al inmueble en zonas similares, además de consultar publicaciones tales como, periódicos, revistas o boletines que ofertan precios de inmuebles comparables.
 - Para costos de construcción se consideró el tipo y calidad de materiales utilizados, así como su edad y mantenimiento, apoyándose en bibliografía especializada por tipología semejante a la del sujeto.
 - No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos de que expresamente sean declarados por el solicitante, así como tampoco sobrepuestos originados por gastos de escrituración, costos y gastos por concepto de regularización de construcciones o de situación fiscal.
 - En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que solo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o por informe expreso del solicitante.
 - La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, sin embargo la medición en campo arroja superficies mayores que serán las utilizadas en el presente avalúo.
 - Toda vez que el objetivo del presente avalúo, no es constatar o verificar deslindes de propiedad, el valor comercial estimado al que se concluye en el presente solo considerará las expresadas en él.
 - El croquis de localización o distribución dibujados en el presente avalúo son resultado de las mediciones en campo.
 - La edad considerada en el presente avalúo, corresponde a la fecha en que se ingresó la Regularización de la Construcción en la Dirección General de Obras y de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, proporcionada en las escrituras, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.
 - El presente avalúo no tendrá validez si se usa para un fin distinto al especificado en el propósito o destino del avalúo o si carece de sello, folio o firma de la institución.
 - Se proporcionó copia de la licencia de construcción, certificado de uso de suelo, el alineamiento y número oficial, planos arquitectónicos.
 - El presente avalúo constituye un dictamen de valor para uso específico del propósito expresado en la carátula del mismo, por lo tanto carece de validez si es utilizado para otros fines.
 - El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física. Para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.
 - No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan el inmueble o el estado del mismo, en el bien o en sus cercanías.
 - Los nombres de solicitante, propietario, así como los números de cuenta predial y agua y la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto no se asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el registro público de la propiedad y el comercio, catastro, u otros.
 - Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas de las fuentes indicadas en el mismo. Cuando se indica según medidas, corresponde a una medición física para efectos de avalúo, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo del avalúo.
- La edad del inmueble se considera en base a la información documental existente (licencias de construcción, boleta predial, escrituras u otros) y en su caso, se estima en base a lo apreciado físicamente. Puede contabilizarse a partir del último mantenimiento mayor recibido.



Fecha: 04/07/2019
No de Avalúo: AC-CA-01/2019

VII.- MÉTODO COMPARATIVO (ENFOQUE DE MERCADO)

a) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

N°	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Ubicación:	Oferta : \$
1	 Calle Calle 4 Número 71 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref www.metroscubicos.com	Intermedio Forma: Regular Topografía Plano Teléfono 59486312	31,000,000.00 m ² : 2,544.00 m2 [\$/m ²] : \$ 12,185.53 Contacto: Zyrg Sur Uso: HM5/20
2	 Calle Av. Puebla Número 152 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref www.metroscubicos.com	Intermedio Forma: Regular Topografía Plano Teléfono 5555467531	11,520,000.00 m ² : 1,152.00 m2 [\$/m ²] : \$ 10,000.00 Contacto: Mónica Pérez Uso: H3/20
3	 Calle Calle 2 Número 228 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref www.metroscubicos.com	Intermedio Forma: Regular Topografía Plano Teléfono 5550574539	18,000,000.00 m ² : 2,000.00 m2 [\$/m ²] : \$ 9,000.00 Contacto: Ibarra Morin Inmobiliaria Uso: H3/20
4	 Calle Calle 4 Número 371 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref www.metroscubicos.com	Intermedio Forma: Regular Topografía Plano Teléfono 5556913016	6,950,000.00 m ² : 622.0 m2 [\$/m ²] : \$ 11,173.63 Contacto: Alejandro Uso: H3/20

N°	Precio de VENTA Terrenos	Área [m ²]	Precio Unit. [\$/m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN								F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m ²]
				FZo.	FUb.	FFr.	FFo.	FSu.	FTop.	FNeg			
1	\$ 31,000,000.00	2544.00	\$ 12,185.53	1.00	1.00	1.00	1.00	0.72	1.00	0.95	0.68	\$ 8,334.91	
2	\$ 11,520,000.00	1152.00	\$ 10,000.00	1.20	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	0.95	1.00	\$ 10,032.00	
3	\$ 18,000,000.00	2000.00	\$ 9,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.78	1.00	1.00	0.78	\$ 7,020.00	
4	\$ 6,950,000.00	622.00	\$ 11,173.63	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.95	0.91	\$ 10,190.35	
		Media	\$ 10,589.79										

Dispersión inicial \$ 3,185.53

Área del sujeto: **525.20 m²**

Dispersión final \$ 3,170.35

Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$ 8,894.31

Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: **\$ 8,900.00**

Valor del terreno: **\$ 4,674,280.00**



Not. 1. Si el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que la oferta (inmuebles que se venden o **COMPARABLES**) es mejor que el **SUJETO** a comparar o inmueble que se está valuando.

FZo. Zona

Unico Frente a calle moda	1.00
Ningún fente a calle superior a calle moda y al menos 1 a la calle moda	1.00
Al menos 1 frente a corredor de valor	1.00
Sin frente a calle alguna	1.00
Al menos 1 frente a calle sup. a la moda o a 1 parque o plaza	1.20
Unico frente o todos los frentes a calle inferior a moda	0.80

FUb. Ubicación

Sin frente	0.70
Interior	1.00
Esquina	1.15
2 frentes	1.15
3 frentes	1.25
4 o más frentes	1.35

FFr. Frente

= o > a 7mts.	1.00
= o > a 4mts y < a 7mts	0.80
< a 4mts	0.60

FFo. Forma

Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y cuya poligonal conforme ocho o menos ángulos:
 $FFo = \sqrt{Ri / STo}$
 Ri = Rectángulo inscrito
 STo = Superficie total del predio

5.FSu. Superficie

$RLt = \frac{SLo}{SLt}$

RLt = Relación con el lote tipo
 SLo = Superficie del lote que se está Valuando
 SLt = Superficie del lote tipo

FNeg. Negociación, según CUADRO:

Operación (real)	1.00	Media Alta (estimada)	0.85
Mínima (estimada)	0.95	Alta (estimada)	0.80
Media (estimada)	0.9	Muy Alta (estimada)	0.70

NOTA IMPORTANTE:

Los Valores Unitarios Homologados resultantes no deben tener una variación mayor de $\pm 30\%$, antes del F.C.



VII.- MÉTODO COMPARATIVO (ENFOQUE DE MERCADO)

b) COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se valúa

N° Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)

1		Calle Calle 4 Número S/N Colonia Agricola Pantitlán Fuente de Ref www.propiedades.com	Ubicación: Intermedio Edad 09 años Conservación Regular Teléfono 5554057990	Oferta : \$ 2,085,000.00 m² terreno 171.00 m² const. 101.00 [\$/m2] \$ 20,643.56 Hab. Baños Estac. Niveles. 3 1.5 1 3
2		Calle Privada Guadalupe Número 17 Colonia Agricola Pantitlán Fuente de Ref www.propiedades.com	Ubicación: Intermedio Edad 30 años Conservación Bueno Teléfono 5555433082	Oferta : \$ 4,200,000.00 m² terreno \$ 202.00 m² const. \$ 240.00 [\$/m2] \$ 17,500.00 Hab. Baños Estac. Niveles. 4 2 2 3
3		Calle Oriente 257 Número 25 Colonia Agricola Oriental Fuente de Ref www.vivanuncios.com.mx	Ubicación: Intermedio Edad 30 años Conservación Regular Teléfono 5568860580	Oferta : \$ 3,250,000.00 m² terreno \$ 96.00 m² const. \$ 166.00 [\$/m2] \$ 19,578.31 Hab. Baños Estac. Niveles. 3 1.5 1 3
4		Calle Sur 16 A Número SN Colonia Agricola Oriental Fuente de Ref www.vivanuncios.com.mx	Ubicación: Intermedio Edad 30 años Conservación Bueno Teléfono 5535352446	Oferta : \$ 4,250,000.00 m² terreno \$ 204.00 m² const. \$ 215.00 [\$/m2] \$ 19,767.44 Hab. Baños Estac. Niveles. 3 2 2 2
5		Calle Calle 4 Número 33 Colonia Agricola Oriental Fuente de Ref www.mercadolibre.com.mx	Ubicación: Intermedio Edad 09 años Conservación Bueno Teléfono 5555312558	Oferta : \$ 2,500,000.00 m² terreno \$ 70.00 m² const. \$ 120.00 [\$/m2] \$ 20,833.33 Hab. Baños Estac. Niveles. 3 2.5 1 4

N°	Precio de VENTA Inmuebles	Área [m²]	Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
				FZo.	FUb.	FEd.	FCons.	Fsup.	FEst	Fneg.		
1	\$ 2,085,000.00	101.00	\$ 20,643.56	1.00	1.00	0.97	0.97	0.94	1.10	0.95	0.93	\$ 19,119.87
2	\$ 4,200,000.00	240.00	\$ 17,500.00	1.00	1.00	1.10	0.97	1.03	1.00	0.95	1.04	\$ 18,122.68
3	\$ 3,250,000.00	166.00	\$ 19,578.31	1.00	1.00	1.10	0.94	0.99	1.10	0.95	1.06	\$ 20,830.43
4	\$ 4,250,000.00	215.00	\$ 19,767.44	1.00	1.00	1.10	0.97	1.01	1.00	0.95	1.02	\$ 20,246.86
5	\$ 2,500,000.00	120.00	\$ 20,833.33	1.00	1.00	0.97	0.97	0.96	1.10	0.95	0.94	\$ 19,631.12

Media	\$ 19,664.53											
Dispersión Inicial	\$ 3,333.33											
Area del sujeto:	186.75 m²											
Edad:	12											
Dispersión final	\$ 2,707.75											
Valor Unitario Promedio [\$/m²]:	\$ 19,590.19											

Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: **\$ 19,590.00**



Notas: 1. Si el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que la oferta (inmuebles que se venden o **COMPARABLES**) es mejor que el **SUJETO** a comparar o inmueble que se está valuando.

FNeg. Negociación, según CUADRO:

Operación (real)	1.00	Media Alta (estimada)	0.85
Mínima (estimada)	0.95	Alta (estimada)	0.80
Media (estimada)	0.9	Muy Alta (estimada)	0.70

NOTA IMPORTANTE:

Los Valores Unitarios Homologados resultantes no deben tener una variación mayor de $\pm 30\%$, antes del F.C.

FUb. Ubicación

Interior	1.00
Esquina	1.15
2 frentes	1.15
Avenida	1.20

FEst. Estacionamiento

3 cajones	0.95
2 cajones	1.00
1 cajón	1.10
Sin cajón	1.20

FCons. Factores de Conservacion

Normal	1.00
Bueno	0.97
Regular	0.94
Malo	0.90
Muy Malo	0.86

4. FÓRMULAS:

Fórmula de la línea recta ponderada para Depreciación por **EDAD de las construcciones** (T.D.F.):

Vida Util Total (n):	años	FD = (0.1 x n + 0.9 * (n - e))/n =
Edad (e):	años	Donde: e = Edad en años de las construcciones
		n = Vida Util Total estimada (V.U.T.)

Nota: Esta fórmula no considera el Estado de Conservación.





$$\underline{\underline{Fed. = ((0.1 \times VP) + ((0.9 \times (VP - E))) / VP}}$$



Fecha: 04/07/2019
No de Avalúo: AC-CA-01/2019

VII.- MÉTODO COMPARATIVO (ENFOQUE DE MERCADO)

c) COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se valúa

N°	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Ubicación:	Oferta : \$
1	 <p>Calle Calle 5 Número 190 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref www.metroscubicos.com</p>	<p>Intermedio Edad 35 años Conservación Bueno Teléfono 5539222638</p>	<p>15,000.00</p> <p>m² const. 131</p> <p>[\$/m2] \$ 114.50</p> <p>REC. 3 BAÑ 2 EST. 1</p>
2	 <p>Calle Oriente 233 Número S/N Colonia Agrícola Oriental Fuente de Ref www.propiedades.com</p>	<p>Intermedio Edad 28 años Conservación Bueno Teléfono 5512680898</p>	<p>10,500.00</p> <p>m² const. 120</p> <p>[\$/m2] \$ 87.50</p> <p>REC. 2 BAÑ 1.5 EST. 1</p>
3	 <p>Calle Sur 20 Número S/N, Entre Ote. 243 y 245 Colonia Agrícola Oriental Fuente de Ref https://www.vivanuncios.com</p>	<p>Intermedio Edad 20 años Conservación Bueno Teléfono 5527372008</p>	<p>16,000.00</p> <p>m² const. 200</p> <p>[\$/m2] \$ 80.00</p> <p>REC. 3 BAÑ 3 EST. 1</p>
4	 <p>Calle Retorno 12 de Av. Taller Número S/N Colonia Jardín Balbuena Fuente de Ref https://www.vivanuncios.com</p>	<p>Intermedio Edad 25 años Conservación Bueno Teléfono 85264309</p>	<p>16,000.00</p> <p>m² const. 140.00</p> <p>[\$/m2] \$ 114.29</p> <p>REC. 3 BAÑ 2 EST. 2</p>

N°	Precio de VENTA Inmuebles	Área [m²]	Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN								F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
				FZo.	FUb.	FEd.	FCons.	Fsup.	Est	FRec.			
1	\$ 15,000.00	131.00	\$ 114.50	1.00	1.00	1.11	0.97	0.95	1.00	1.00	1.03	\$ 117.63	
2	\$ 10,500.00	120.00	\$ 87.50	1.00	1.00	1.09	0.97	0.94	1.10	1.00	1.09	\$ 95.52	
3	\$ 16,000.00	200.00	\$ 80.00	1.00	1.00	1.05	0.97	1.01	1.10	1.10	1.25	\$ 99.77	
4	\$ 16,000.00	140.00	\$ 114.29	1.00	1.00	1.08	0.97	0.96	1.10	1.00	1.10	\$ 126.04	
	Dispersión inicial		\$ 34.50									Dispersión final	\$ 30.52
	Area del sujeto:	186.75 m²				Edad: 12						Valor Unitario Promedio [\$/m²]:	\$ 109.74
												Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:	\$ 110.00



Notas: 1. Si el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que la oferta (inmuebles que se venden o **COMPARABLES**) es mejor que el **SUJETO** a comparar o inmueble que se está valuando.

FZo. Zona

Unico Frente a calle moda	1.00
Ningún frente a calle superior a calle moda y al menos 1 a la calle moda	1.00
Al menos 1 frente a corredor de valor	1.00
Sin frente a calle alguna	1.00
Al menos 1 frente a calle sup. a la moda o a 1 parque o plaza	1.20
Unico frente o todos los frentes a calle inferior a moda	0.80

NOTA IMPORTANTE:

Los Valores Unitarios Homologados resultantes no deben tener una variación mayor de ± 30%, antes del F.C.

FUb. Ubicación

Interior
Esquina
2 frentes
Avenida

1.00
1.15
1.15
1.20

FEst. Estacionamiento

3 cajones
2 cajones
1 cajón
Sin cajón

0.95
1.00
1.10
1.20

FCons. Factores de Conservacion

Normal
Bueno
Regular
Malo
Muy Malo

1.00
0.97
0.94
0.90
0.86

FRec. Factor de Recamara

2 Recámaras
3 Recámaras
4 Recámaras

1.10
1.00
0.90

4. FÓRMULAS: FEd. Edad

Fórmula de la línea recta ponderada para Depreciación por EDAD de las construcciones (T.D.F.):

Vida Útil Total (n): años $FD = (0.1 \times n + 0.9 * (n - e))/n =$

Edad (e): años Donde: e = Edad en años de las construcciones

Nota: Esta fórmula no considera el Estado de Conservación. n = Vida Útil Total estimada (V.U.T.)



Fecha: 04/07/2019

No de Avalúo: AC-CA-01/2019

VII. MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

Tipo	Uso o destino del área (tipo)	Area [m ²]	Precio Unit. [\$/m ²]	Factor de Ajuste	Precio Unit. Modif [\$/m ²]	Valor Unit. resultante [\$/m ²]
1	Casa Habitación	186.75	\$ 19,590.00	1.00	19,590.00	\$ 3,658,432.50
Area Total :		186.75	m ²			\$ 3,658,432.50

Por tanto, el Valor de Mercado del inmueble que se valúa resulta en números redondos de :

VALOR COMPARATIVO (MERCADO)	\$ 3,658,000.00
------------------------------------	------------------------

Notas: 1. Si el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que la oferta (inmuebles que se venden o **COMPARABLES**) es mejor que el **SUJETO** a comparar o inmueble que se está valuando.



**MATRÍZ DE CARACTERÍSTICAS
 PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO :
 HABITACIONAL**

CLASE	ESPACIOS		ESTRUCTURA					ACABADOS				SERVICIOS
	DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPIOS	CUBIERTAS	ACABADOS EN MUROS	ACABADOS EN PISOS	ACABADOS EN FACHADAS	VENTANERÍA	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	
1	Un cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	de 1 hasta 50 m ²	Muros de carga para vivienda de hasta 50 m ² de construcción	Lámina y/o madera y/o tabique		Lámina	No hay o muy escasos.	Piso de tierra y/o firme de mezcla				W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
	Sala-comedor, cocina, recámara(s) y un baño (s)	Mayor de 50 hasta 85 m ²	Muros de carga para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Tabique y/o block y/o sillar de adobe, para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera, para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada, para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Tabique y/o block aparente y/o con pintura y/o mezcla con pintura.	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o linoleum y/o alfombra tipo "A"	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de hierro estructural y/o tubular de pared delgada	Mosaicos 20 x 20 cm. y/o azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica de hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "A". Económica
2	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s) y lugares de estacionamiento	Mayor de 85 hasta 150 m ²	Muros de carga para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe de hasta 150 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura.	Firme de concreto simple pulido y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "B" y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol de 10 x 30 cm.	Aplanado de mezcla y/o pasta con pintura.	Perfil de aluminio natural de hasta 2" y/o perfil de hierro estructural y/o tubular de gruesa	Azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 cm. y/o de mármol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B". Mediana Calidad
	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento	Mayor de 150 hasta 250 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Aplanado de mezcla con pintura y/o aplanado de yeso con tiro y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz.	Firme de concreto simple pulido y/o mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "C" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de hasta 30 x 30 cm.	Aplanado de mezcla y/o pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o losas inclinadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 3" con cancelles de piso a techo y cristal hasta de 6 mm.	Loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol 30 x 30 cm.	Muebles tipo "C". Buena Calidad.
3	Sala y comedor, cocina, desayunoador, recámara(s), baño(s), cuarto de lavado y lugares de estacionamientos cubiertos	Mayor de 250 hasta 450 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablacaca para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Aplanado de mezcla con pintura, y/o aplanado de yeso con tiro y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz	Firme de concreto simple pulido, mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "D" y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de 30 x 30 cm. o mayor y/o cantera laminada	Aplanado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera y/o mármol y/o losas inclinadas y/o piedra y/o precolados de concreto	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelles de piso a techo y cristal de hasta 9 mm.	Loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "D". Lujo.
	Sala y comedor, cocina, desayunoador, recámara(s), baño(s), sala de televisión, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos.	Mayor de 450 hasta 650 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablacaca para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Aplanado de mezcla con pintura, y/o aplanado de yeso con tiro y pintura y/o pasta texturizada con color integral y/o papel de tela	Firme de concreto simple pulido, alfombra tipo "E" y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera fina y/o mármol igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanato de hasta 30 X 30.	Aplanado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera labrada y/o mármol o granito y/o losas inclinadas y/o precolados de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas techadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelles de piso a techo y cristal templado filtrado y/o polarizado y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	Loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm. y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "E". Super Lujo.
4	Antesala(s), sala(s) comedor, cocina, desayunoador, estudio(s), sala de televisión, recámara(s), baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 650 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda de más de 650 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablacaca para vivienda de más de 650 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de más de 650 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de más de 650 m ² de construcción	Aplanado de mezcla con pintura, y/o aplanado de yeso con tiro y pintura y/o pasta texturizada con color integral y/o pastas químicas con mezclas especiales, y/o tapiz de tela importado, y/o estucos o frescos decorativos	Firme de concreto simple pulido, alfombra tipo "F" y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o duela o parquet de madera fina y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanato de 50 X 50 o mayores.	Aplanado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera labrada y/o mármol o granito y/o losas inclinadas y/o precolados de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas techadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelles de piso a techo y cristal templado filtrado y/o polarizado de hasta 9 mm, inteligente laminado inestible, y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico, y/o terrazas techada	Loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o de mármol en placas mayores de 90 x 90 cm. y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.	Muebles tipo "F". Gran Lujo.
	SUMAS	2	8	19	7	9	6	4	4	5	3	25

RANGOS DE CLASE: USO HABITACIONAL

CLASE	LÍMITE DE CLASE	
	Inferior	Superior
1	0	38
2	39	60
3	61	85
4	86	115
5	116	145
6	146	180
7	181	En adelante

CLASE	
PUNTAJE TOTAL	92
	4

LA CLASE CORRESPONDIENTE SEGÚN LA MATRÍZ DE CARACTERÍSTICAS ES

**MATRÍZ DE CARACTERÍSTICAS
 PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO :
 HABITACIONAL (ÁREAS COMUNES)**

CLASE	ESPACIOS		ESTRUCTURA					ACABADOS			SERVICIOS	
	DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPIOSOS	CUBIERTAS	ACABADOS EN MUROS	ACABADOS EN PISOS	ACABADOS EN FACHADAS	VENTANERÍA	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO CALIDAD
1	Un cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	de 1 hasta 50 m ²	Muros de carga para vivienda de hasta 50 m ² de construcción	Lámina y/o madera y/o tabicón		Lámina	No hay o muy escasos.	Piso de tierra y/o firme de mezcla				W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
	Sala-comedor, cocina, recámara(s) y un baño (s)	Mayor de 50 hasta 85 m ²	Muros de carga para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Tabicón y/o block y/o sillar de adobe, para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera, para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada, para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Tabique y/o block aparente y/o esmalte de yeso con pintura y/o mezcla con pintura.	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vitrílica y/o linoleum y/o alfombra tipo "A"	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de hierro estructural y/o tubular de pared delgada	Mosaicos 20 x 20 cm. y/o azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica de hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "A". Económica
2	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s) y lugares de estacionamiento	Mayor de 85 hasta 150 m ²	Muros de carga para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe de hasta 150 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Aplanado de yeso con pintura y/o esmalte de yeso con pintura.	Firme de concreto simple pulido y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "B" y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol de 10 x 30 cm.	Aplanado de mezcla y/o pasta con pintura.	Perfil de aluminio natural de hasta 2" y/o perfil de hierro estructural y/o tubular de pared gruesa	Azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 cm. y/o de mármol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B". Mediana Calidad
	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento	Mayor de 150 hasta 250 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Aplanado de mezcla con pintura y/o esmalte de yeso con tiro y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz.	Firme de concreto simple pulido y/o mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "C" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de hasta 30 x 30 cm.	Aplanado de mezcla y/o pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o losas inclinadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 3" con cancelos de piso a techo y cristal hasta de 6 mm.	Loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol 30 x 30 cm.	Muebles tipo "C". Buena Calidad.
3	Sala y comedor, cocina, desayunoador, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamientos cubiertos	Mayor de 250 hasta 450 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablacaca para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Aplanado de mezcla con pintura, y/o aplanado de yeso con tiro y pintura y/o pasta texturizada y/o color integral y/o papel tapiz.	Firme de concreto simple pulido, mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "D" y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de 30 x 30 cm. o mayor y/o cantera laminada	Aplanado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera y/o mármol y/o losas inclinadas y/o piedrín y/o precolados de concreto	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelos de piso a techo y cristal de hasta 9 mm.	Loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "D". Lujo.
	Sala y comedor, cocina, televisión, recámara(s), baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 450 hasta 650 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablacaca para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de más de 650 m ² de construcción	Aplanado de mezcla con pintura, y/o aplanado de yeso con tiro y pintura y/o pasta texturizada con color integral y/o tipo de tela	Firme de concreto simple pulido, alfombra tipo "E" y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera fina y/o mármol igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos de hasta 30 X 30.	Aplanado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera labrada y/o mármol o granito y/o losas inclinadas y/o precolados de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas techadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelos de piso a techo y cristal templado filtrado y/o polarizado y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	Loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm. y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "E". Super Lujo.
4	Antesala(s), sala(s) comedor, cocina, televisión, estudio(s), sala de televisión, recámara(s), baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 650 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda de más de 650 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablacaca para vivienda de más de 650 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda de más de 650 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de más de 650 m ² de construcción	Aplanado de mezcla con pintura, y/o aplanado de yeso con tiro y pintura y/o pasta texturizada con color integral y/o pastas químicas con mezclas especiales, y/o tipo de tela importado, y/o estucos o frescos decorativos	Firme de concreto simple pulido, alfombra tipo "F" y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o duela o parquet de madera fina y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada y/o loseta de porcelanato de 50 X 50 o mayores.	Aplanado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera labrada y/o mármol o granito y/o losas inclinadas y/o precolados de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas techadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelos de piso a techo y cristal templado filtrado y/o polarizado de hasta 9 mm, inteligente laminado inestible, y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico, y/o terrazas techada	Loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o de mármol en placas mayores de 90 x 90 cm. y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.	Muebles tipo "F". Gran Lujo.
	SUMAS	1	8	11	4	5	4	2	4	1	0	5

RANGOS DE CLASE: USO HABITACIONAL

CLASE	LÍMITE DE CLASE	
	Inferior	Superior
1	0	38
2	39	60
3	61	85
4	86	115
5	116	145
6	146	180
7	181	En adelante

CLASE

PUNTAJE TOTAL	45	2
----------------------	-----------	----------

LA CLASE CORRESPONDIENTE SEGÚN LA MATRÍZ DE CARACTERÍSTICAS ES



Fecha: 04/07/2019
No de Avalúo: AC-CA-01/2019

VIII. MÉTODO FÍSICO ó DIRECTO (Enfoque de COSTOS)

a) DEL TERRENO. Lote Tipo o Moda: 160 m² Valor de Calle o Zona: \$ 8,900.00 /m²

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACC.	FRACCION	AREA (m ²)	VALOR UNIT. (\$/M ²)	Fzo	Fub	Fsu	Fre	VALOR UNIT. result. (\$/M ²)	IMPORTE
1	Terreno Total	525.20	\$ 8,900.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 8,900.00	\$ 4,674,280.00
	INDIVISO 45.10%								
SUB-TOTAL a):		525.20 m ²							\$ 2,108,240.51

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	AREA (m ²)	V.R.N. UNIT. (\$/m ²)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. UNIT. result. (\$/m ²)	IMPORTE \$
				Fed	Fco	Otro	F.r.		
1	Casa Habitación	186.75	\$ 9,785.00	0.87	0.90	1.00	0.78	\$ 7,617.62	\$ 1,422,591.00
2	Áreas Comunes	12.61	\$ 6,570.00	0.87	0.90	1.00	0.78	\$ 5,114.75	\$ 64,496.93
SUB-TOTAL b):		199.36 m ²							\$ 1,487,087.94

Fuente: M2 Costos, Varela Ingeniería de Costos.

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	F. DE DEMÉRITO			Ind %	V.N.R. (\$/U)	IMPORTE \$
						Fed	Fcon	Fre			

c.1. ELEMENTOS ACCESORIOS:

EA07	12 años	PORTONES DE OPERACIÓN ELEC	1	pza.	\$ 20,000.00	0.69	1.00	0.69	45%	\$ 6,237.10	\$ 6,237.10
EA10	12 años	EQUIPOS DE BOMBEO	1	pza.	\$ 10,000.00	0.64	1.00	0.64	100%	\$ 6,400.00	\$ 6,400.00
EA11	12 años	GAS ESTACIONARIO	1	pza.	\$ 12,000.00	0.60	1.00	0.60	100%	\$ 7,200.00	\$ 7,200.00

c.2. INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Fijos):

IE17	6 años	EQUIPOS DE SEGURIDAD Y CIRC	1	lote	\$ 15,000.00	0.82	1.00	0.82	45%	\$ 5,547.67	\$ 5,547.67
------	--------	-----------------------------	---	------	--------------	------	------	------	-----	-------------	-------------

c.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS

OC01	12 años	BARDAS, CELOSÍAS	129.5	m2	\$ 2,000.00	0.87	1.00	0.87	100%	\$ 1,730.00	\$ 224,035.00
OC03	12 años	PATIOS Y ANDADORES	36.92	m2	\$ 1,000.00	0.87	1.00	0.87	100%	\$ 865.00	\$ 31,935.80
OC06	12 años	JARDINES	103.19	m2	\$ 500.00	1.00	1.00	1.00	100%	\$ 500.00	\$ 51,595.00
OC09	12 años	COCINAS INTEGRALES HECHAS I	1	lote	\$ 50,000.00	0.69	1.00	0.69	100%	\$ 34,571.43	\$ 34,571.43
OC10	12 años	CISTERNAS O ALJIBES	1	pza.	\$ 30,000.00	0.87	1.00	0.87	100%	\$ 25,950.00	\$ 25,950.00

SUB-TOTAL c): 26% \$ 393,472.00

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c], en números redondos: \$ 3,989,000.00

Fed. Factor Edad

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

Fcon. Conservación

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	30 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	27 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.75	23 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.55	17 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.30	9 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	30 años

Aplica de la misma manera para cada una de las siete clases correspondientes al uso habitacional.



Fecha: 04/07/2019
No de Avalúo: AC-CA-01/2019

IX. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (Enfoque de INGRESOS)

a) CÁLCULO DE LAS DEDUCCIONES A LA RENTA BRUTA MENSUAL EN TÉRMINOS PORCENTUALES.

1. Vacíos	\$ 1,139.80	5.56%	5. Administración	\$ 615.00	3.00%
2. Impuesto Predial	\$ 939.23	4.58%	6. Energía (a. comunes)	\$ -	0.00%
3. Agua	\$ 50.00	0.25%	7. Seguros (daños)	\$ 307.50	1.50%
4. Conserv./mantenimiento	\$ 410.00	2.00%	8. Otros (ISR)	\$ 418.20	2.04%
			SUMAN DEDUCCIONES:	\$ 3,879.73	18.93%

b) CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN.

En principio obtendremos la tasa base o Libre de Riesgo aplicable a inmuebles del mismo género del que se valúa, esto es, en igualdad de liquidez y plazo de retorno de la inversión. Por tanto, dado que el plazo de una inversión inmobiliaria es largo, cuando menos 30 años, consideraremos inversiones del mercado de dinero comparables en plazo de inversión (largo), como son:

Tasa Libre de Riesgo (real/efectiva) aplicable a cualquier tipo de inversión en México =>

TASA 1: 4.00%

Una vez obtenida la Tasa Libre de Riesgo general para nuestro país (México), procedemos a obtener la tasa adicional o prima de acuerdo al género o tipo de inmueble que en razón de su uso y grado de liquidez resulta para el que se valúa, como sigue:

CONCEPTO	TASAS					
	5%	8%	9%	10%	11%	12%
TIPO de INMUEBLE (según su USO)	Terreno sin constr.	Casa Unifamiliar	Depto/Casa en condominio	Ofic./L. Com. en condominio	Local Comercial	Especializa- do
	TASA 2:					4.00%

Finalmente, procedemos a la obtención de la Tasa de Capitalización que está compuesta de las dos tasas anteriores, como sigue:

Suman Tasa 1 + Tasa 2 = **4.00%** + Tasa Prima x menor grado de liquidez = **4.00%** Tasa result. = **8.00%**

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

TIPO	USO o destino del Area (tipo)	F. Ajuste	Area (m ²)	V.U. (\$/m ²)	V.U. Ajustado	Renta Bruta Mensual
1	Casa Habitación	1.00	186.75	\$ 110.00	\$ 110.00	\$ 20,542.50

TOTAL RENTA ESTIMADA DE MERCADO 186.75 \$ 110.00 \$ **20,542.50**

RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.), en números redondos: \$ 20,500.00

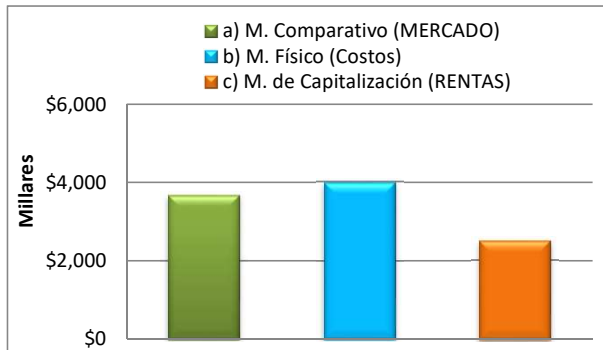
SUMAN DEDUCCIONES (D):	19.00%	\$	3,895.00
RENTA NETA MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]:		\$	16,605.00
RENTA NETA ANUAL (R.N.A.) [R.N.M. x 12]:		\$	199,260.00

Capitalizando la Renta Neta Anual RNA al **8.00%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de Rentas de: **\$ 2,490,750.00**



Fecha: 04/07/2019
No de Avalúo: AC-CA-01/2019

X. RESUMEN DE RESULTADOS



Los importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos, no reflejan necesariamente el **Valor Comercial** del inmueble que se valúa, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS

Resultado del comparativo o de MERCADO:	\$	3,658,000.00
Resultado por el Método Físico o de COSTOS:	\$	3,989,000.00
Resultado por Capitalización de RENTAS:	\$	2,490,750.00

XI. CONSIDERACIONES PARA CONCLUIR AL VALOR COMERCIAL

- Debido a las características propias del inmueble, el Valor Comercial con el que se concluye es igual al obtenido mediante el **Método Comparativo de Mercado** el cual corresponde con las ofertas disponibles en el mercado.
- Véase por favor el apartado. Condicionantes y Salvedades al Avalúo del Capítulo VI del mismo "CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO".

XII. CONCLUSIÓN DEL VALOR COMERCIAL

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO PARA EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO ASCIENDE A **\$ 3,658,000.00**
TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTE VALOR ESTÁ REFERIDO AL DÍA: **04-jul-19**

Valor Unitario Vendible resultante: \$ **19,587.68**

Valuador:

Arq. Juan Emilio Mújica Ramos

- NOTAS:**
- EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ SI NO CUENTA CON LA FIRMA DEL VALUADOR AUTORIZADO
 - ESTE DOCUMENTO NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS AL APARTADO I. (ANTECEDENTES)

DATOS PARA GRÁFICA:

a) M. Comparativo (MERCADO)	\$3,658,000
b) M. Físico (Costos)	\$3,989,000
c) M. de Capitalización (RENTAS)	\$2,490,750

ANEXO 2

CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL PARA LA DEDUCCIÓN POR IMPUESTO PREDIAL

ALCALDÍA IZTACALCO

DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

a) DEL TERRENO.

VALORES DE CALLE O DE ZONA:

\$ 2,263.93 /m²

ÁREA DE VALOR:

A0080023

REG.	364
MZA.	371
LOTE	48
LOC	013
D.V.	8

Fracción	Superficie	Indiviso	Valor Unitario	Coef.	Valor Parcial
TOTAL	525.20 m ²	45.1030%	\$ 2,263.93/m ²	1.00	\$ 536,281.90

Sub-Total (a): \$ 536,281.90

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4
CLAVE DE USO DE CONSTRUCCIÓN	H	H	H	H
CLAVE DE RANGO DE NIVEL	05	02	05	05
CLAVE DE CLASE DE CONSTRUCCIÓN	4	1	2	2

Tipo	Area	V.R.N. Unit.	V.R.N. Total	Demérito Fed	V.N.R. Unit.	Valor Parcial
T1 (Casa)	186.75 m ²	\$ 6,191.77 /m ²	\$ 1,156,313.05	0.90	\$ 5,572.59 /m ²	\$ 1,040,681.7428
T4 (A. Común Descubierta)	3.76 m ²	\$ 2,460.05 /m ²	\$ 9,249.79	0.90	\$ 2,214.05 /m ²	\$ 8,324.81
	190.51 m ²				\$ 11,364.94 /m ²	\$ 1,049,006.5520

Ed= Edad=

Factor = 1 - Dem.

Tipo 1	Tipo 2
12 años	0 años
0.900	0.900
Sub-Total (b): \$ 1,049,006.55	

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Se considera el 8% del valor de las construcciones

\$ 83,920.52

Sub-Total (c): \$ 83,920.52

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES a + b + c \$ 1,669,208.98

IMPUESTO PREDIAL.

Artículo 130, tabla de tarifas 2019				
Rango	Límite. inf.	Límite sup.	Cuota fija	Factor
A	0.11	180,602.45	188.24	0.01693%
B	180,602.46	361,204.37	218.82	0.03228%
C	361,204.38	722,410.11	277.11	0.10089%
D	722,410.12	1,083,614.47	641.53	0.12380%
E	1,083,614.48	1,444,820.22	1,088.70	0.12697%
F	1,444,820.23	1,806,024.58	1,547.32	0.14757%
G	1,806,024.59	2,167,228.92	2,080.36	0.15251%
H	2,167,228.93	2,528,434.70	2,631.23	0.16663%
I	2,528,434.71	2,889,639.05	3,233.10	0.17427%
J	2,889,639.06	3,250,844.82	3,862.57	0.17934%
K	3,250,844.83	3,612,049.15	4,510.36	0.18486%
L	3,612,049.16	3,973,253.52	5,178.09	0.18988%
M	3,973,253.53	4,334,803.26	5,863.94	0.20059%
N	4,334,803.27	13,004,408.38	6,589.18	0.21660%
O	13,004,408.39	27,370,825.38	25,367.54	0.21671%
P	27,370,825.39	En adelante	56,501.00	0.22529%

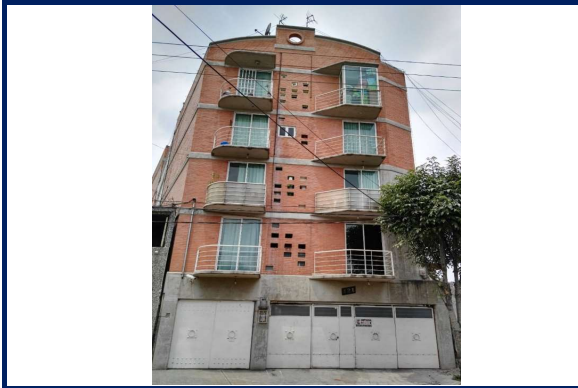
CALCULO BIMESTRAL

VALOR CATASTRAL	\$ 1,669,208.98
RANGO "F"	\$ 1,444,820.23
EXCEDENTE	\$ 224,388.75
FACTOR	0.0014757
CUOTA FIJA	\$ 1,547.32
EXCEDENTE	\$ 331.13

PREDIAL BIMESTRAL	\$	1,878.45
PREDIAL ANUAL	\$	11,270.70

ANEXO (FOTOGRAFÍAS)

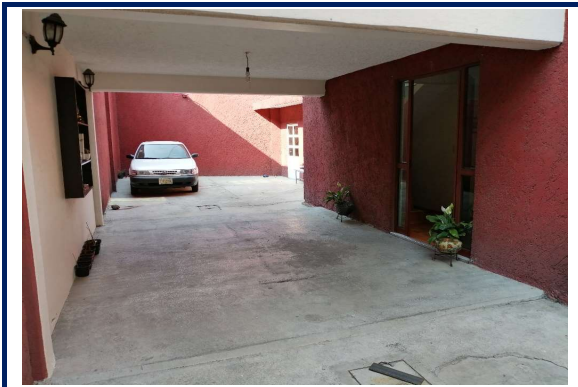
FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



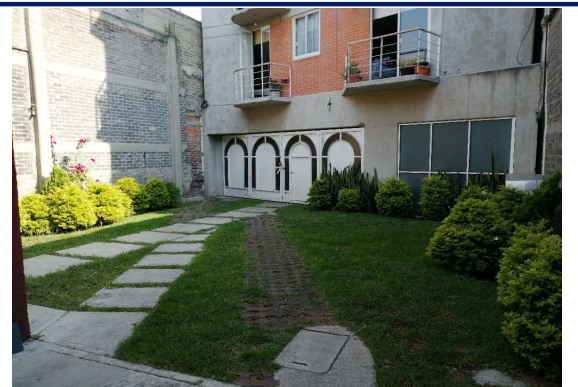
FACHADA CONDOMINIO



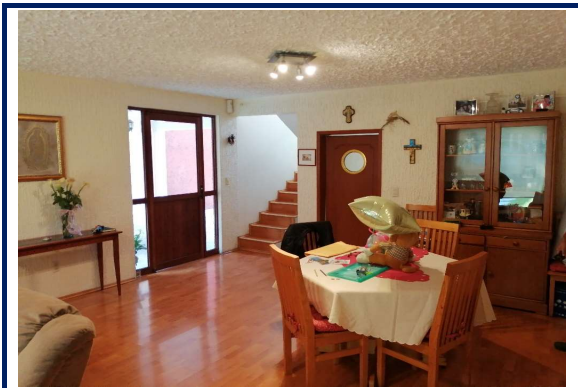
FACHADA PRINCIPAL CASA



GARAJE



JARDÍN



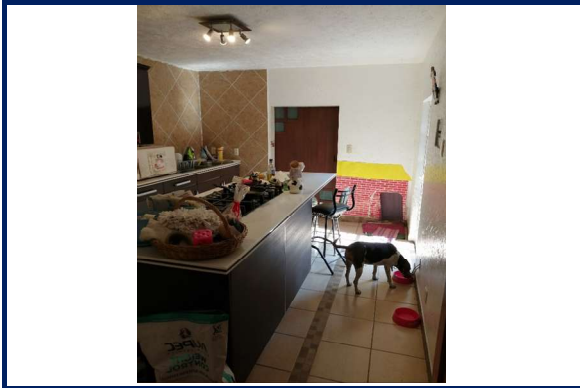
ACCESO - COMEDOR



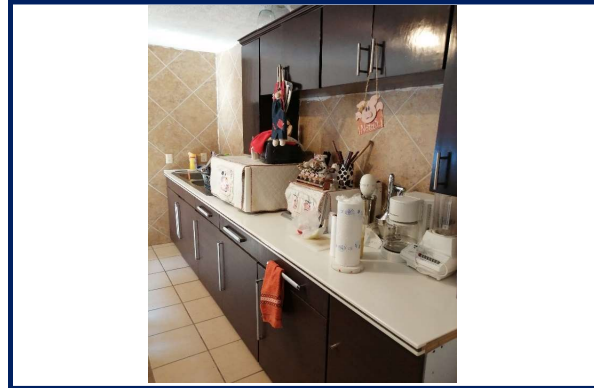
ESTANCIA

ANEXO (FOTOGRAFÍAS)

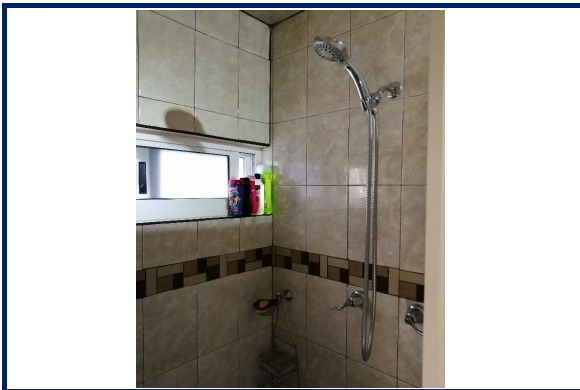
FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE



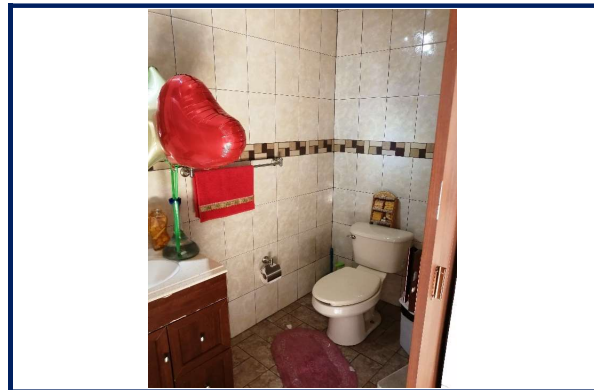
COCINA



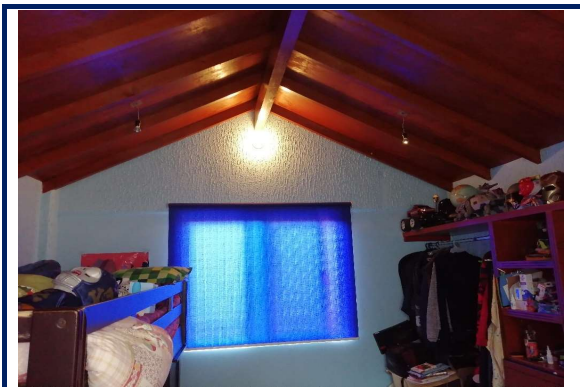
COCINA



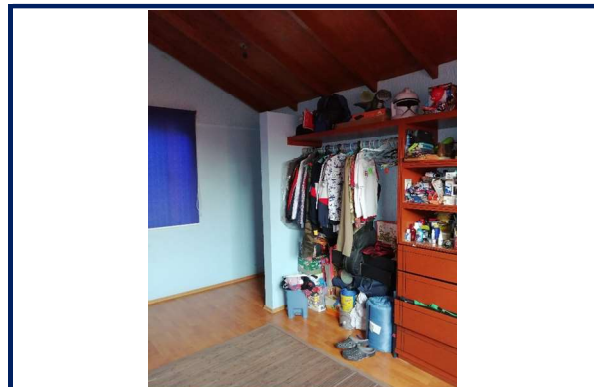
BAÑO P.B.



BAÑO P.B.



REC. 1



REC. 1

ANEXO (FOTOGRAFÍAS)

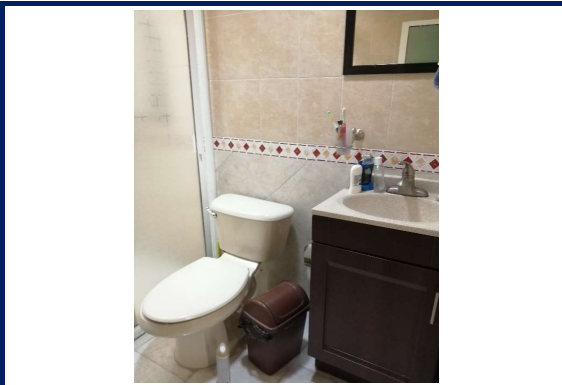
FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE



REC. PRINCIPAL



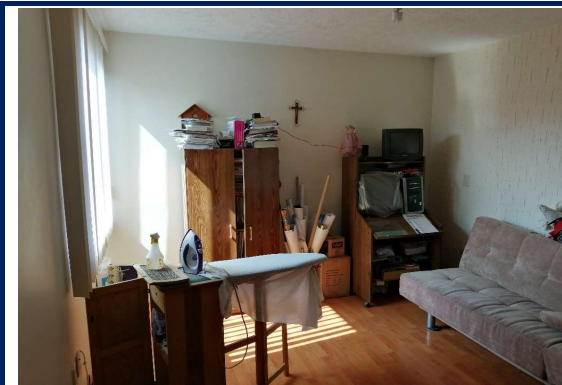
REC. PRINCIPAL



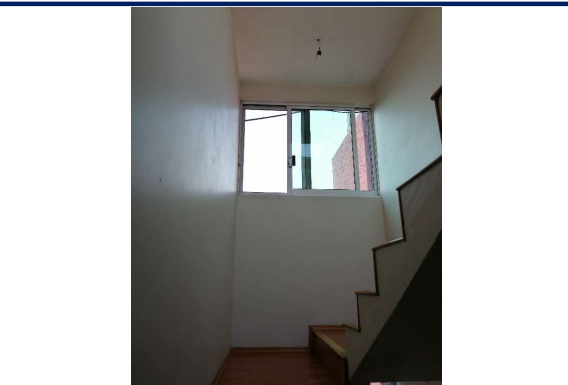
BAÑO 1ER NIVEL



REC. 2



REC. 2



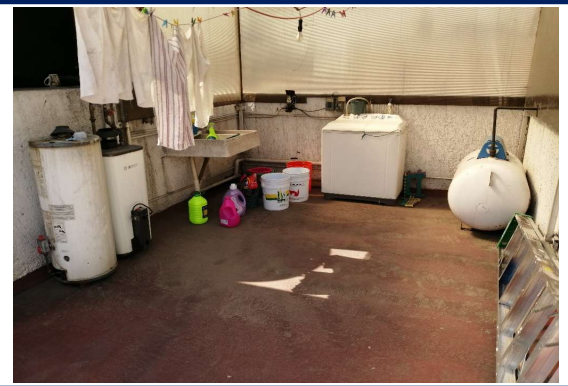
ESCALERA AZOTEA

ANEXO (FOTOGRAFÍAS)

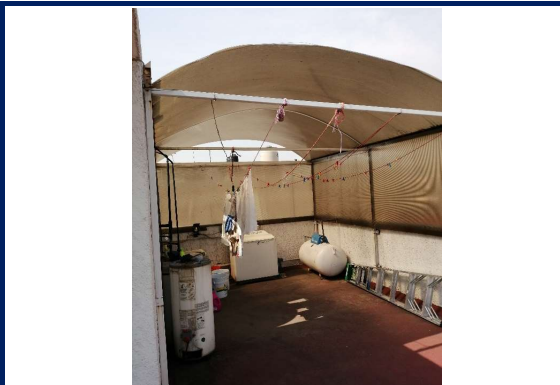
FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE



AZOTEA



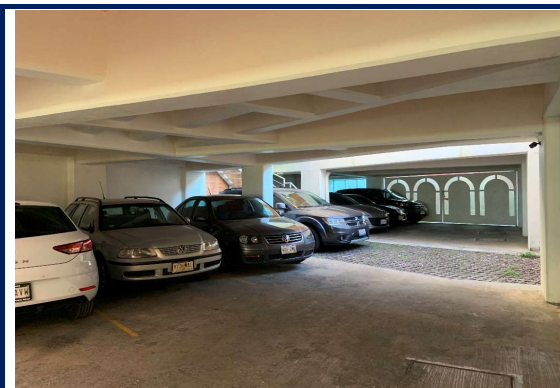
PATIO DE LAVADO



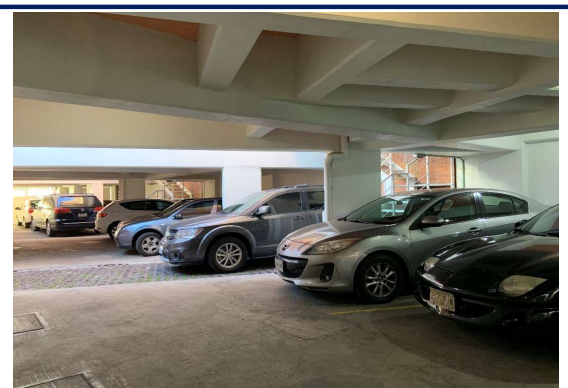
RECAMARA



FACHADA POSTERIOR CASA



ESTACIONAMIENTO DE USO EXCLUSIVO DEPTOS



ESTACIONAMIENTO DE USO EXCLUSIVO DEPTOS

ANEXO (FOTOGRAFÍAS)

FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE



CUBO DE ESCALERAS PARA DEPARTAMENTOS



CUBO DE ESCALERAS PARA DEPARTAMENTOS



ENTORNO



ENTORNO

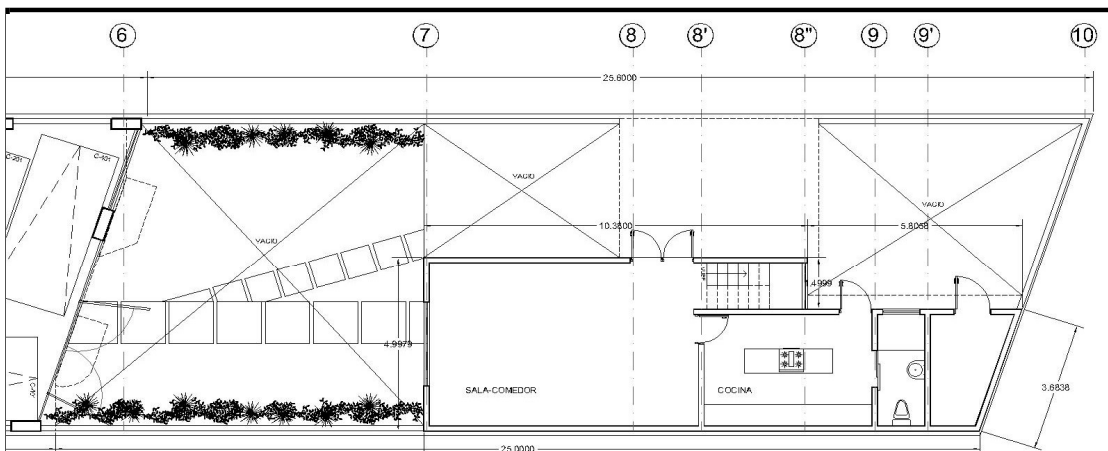


ENTORNO

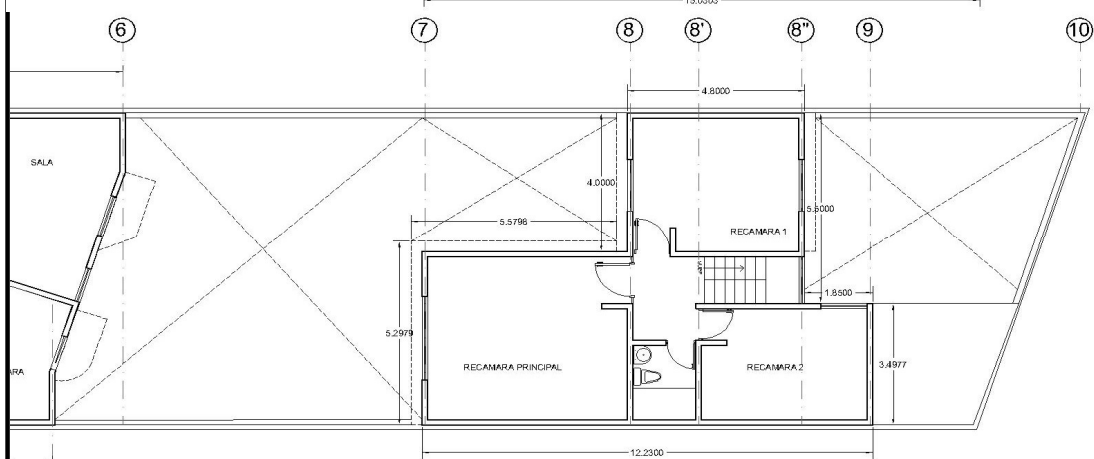


ENTORNO

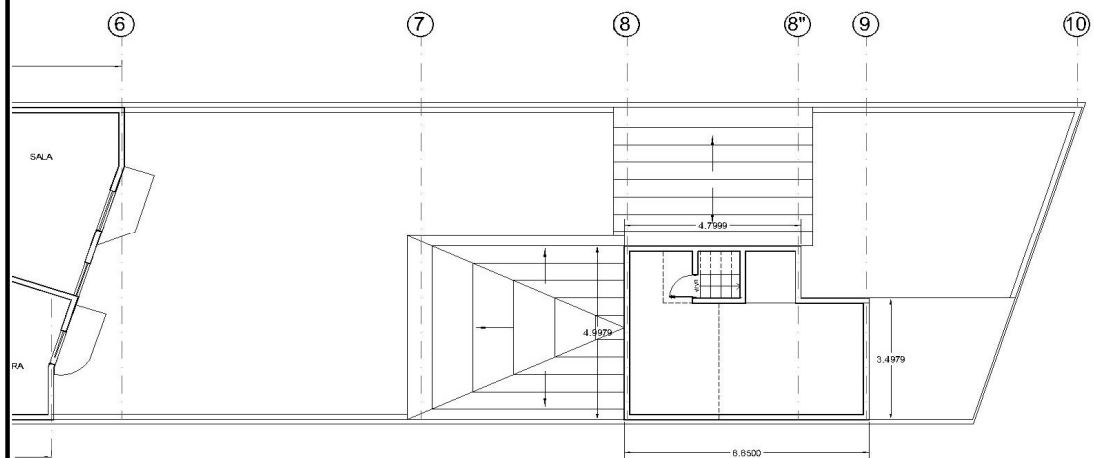
ANEXO (PLANOS)



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



PLANTA AZOTEA

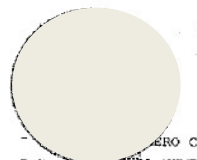
ANEXO (PLANOS)

BOLETA PREDIAL - ESCRITURAS

PAGO 2DO BIMESTRE		PAGO ANTICIPADO	
67.00	162.00	H-05	\$724.53
\$2,263.93	\$4,142.32	3	\$642.53
\$151,683.31	\$637,771.47		\$ 82.00
30/ABR/19	8036437148013R815B2C	30/ABR/19	8036437148013R81H71M
\$ 82.00		\$410.00	

Propuesta de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial que se emite con fundamento en los artículos 15, 126, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

ESTADO DE CUENTA



LIC. CRC
NC
2XV01/2019 10:24:46 a.m.
Registro Público de la Propiedad y de Comercio del DF



...ERO CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA. --- MGE*msn*...
...ESCRITURA NUMERO CIENTO SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA
Y DOS...
...EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL, a diecisiete de diciembre del dos
mil catorce, yo, el licenciado [redacted] titular de la
Notaría Pública número [redacted] del Distrito Federal,
hago constar: ---

detallan: ---
--- ANTECEDENTES ---
--- I.- TITULO DE PROPIEDAD.- Por escritura pública
de fecha cinco de
otorgada ante la fe del suscrito notario,
cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la
Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el folio real número
adquirieron estando casados entre si bajo el Régimen de Sociedad
adquirida consta en la copia certificada de su acta de
entidad cero nueve, delegación quince, del Tercer Juzgado del Registro
Civil del Distrito Federal, año mil novecientos ochenta y uno, clase
denominada "J. M.

- Colindancias: Al norte 9.00 m con Edificio C de departamentos-
 - Al sur 9.25 m con propiedad privada-
 - Al este 26.74 m con propiedad privada-
 - Al oeste 25.45 m con propiedad privada-
 - Cuenta con el uso exclusivo de cajón grande-
 - Superficie: 12.00 m2-
 - Colindancias: Al norte 5.00 m con cajón C-301-
 - Al sur 5.00 m con área verde de uso exclusivo-
 - Al este 2.40 m con propiedad privada-
 - Al oeste 2.40 m con circulación peatonal-
6. PORCENTAJE DE INDIVISO Y VALORES DE CADA UNIDAD
- TABLA DE SUPERFICIES E INDIVISOS-
- AREAS... Casa Habitación.- Planta baja.- Primer nivel.- Cajón grande H-001... INDIVISO (%) 13.4009, /

precio de UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS
NACIONAL, la casa habitación, ubicada en la planta baja y primer
nivel, al cual le corresponde el uso exclusivo de un cajón de
estacionamiento grande, del edificio en condominio número ciento
veintiuno de la Avenida México, y terreno sobre el cual está
construido, la fracción "A" del lote cinco, manzana tres, sección
segunda del Fraccionamiento denominado "Pantitlán", Delegación
Iztacalco, código postal cero ocho mil cien, en México, Distrito
Federal, con la superficie, medidas, indiviso y colindancias que en
dicha escritura se relacionan y se describieron y que yo, el Notario
copio en su parte conducente lo siguiente: ---
--- PLANTA BAJA ---
--- Casa habitación (plata (est) y primer nivel) ---
--- Superficie: 139.72 m2 ---
--- Características: Cuenta en planta baja con sala, comedor,
cocina, medio baño, patio de servicio, escaleras y jardín. El primer
nivel consta de tres recámaras, un baño completo y escaleras. ---