



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Facultad de Arquitectura

Programa Único de Especializaciones en Arquitectura

**Modificación de tabla de Indivisos de un condominio mixto con base al valor nominal.
Avalúo comercial y avalúo catastral para el cálculo del impuesto predial de un departamento.**

Tesina que para obtener el grado de
Especialista en Valuación Inmobiliaria

Presenta:

Arq. Brenda Rosaura Torres Tovar

Director:

E. V. I. Arq. Bernardo Rogerio Pacheco Chavarría

Sinodal propietario 1:

E. V. I. Arq. Alfonso Luis Penela Quintanilla

Sinodal propietario 2:

E. V. I. Ing. Manuel García Córdova

Sinodal suplente 1:

E. V. I. Arq. Bertha Lorena Mercado Acevo

Sinodal suplente 2:

E. V. I. Ing. Jorge Antonio Pulido Alabarda

Ciudad Universitaria, noviembre de 2019.
Cd. Mx.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Agradecimientos:

A mi compañero de vida **ARIEL**, por impulsarme siempre a hacer lo que quiero... Por creer en mí.

A mis padres, **ROSY** y **SAÚL**, por su apoyo incondicional, porque sin su tiempo brindado, no hubiera sido posible realizar esta especialidad.

A mis hijos **EMILIANO** y **LUCIO**, por ser mi motor de vida y por la paciencia que tuvieron durante este tiempo.

Contenido

1. Introducción	1
1.1. Justificación	1
1.2. Planteamiento del problema	2
1.3. Objetivo	3
2. Fundamento legal de la propiedad	4
2.1. La propiedad	4
2.2. Características de la propiedad	5
2.3. Ejercicio del derecho de propiedad	5
2.4. Formas de adquirir propiedad	6
2.5. Regímenes de propiedad	8
2.6. Tipos de condominio	10
3. Fundamento legal del Régimen de Propiedad en Condominio, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal	11
3.1. Estructura de la escritura de un Régimen de Condominio	11
3.1.1. Proemio o Cabeza	11
3.1.2. Los Antecedentes	12
3.1.2.1. El título de propiedad o Copropiedad	13
3.1.2.2. Uso de suelo	14
3.1.2.3. De las condiciones del inmueble	14
3.1.2.4. Requisitos para Constituir el Régimen de Condominio	15
3.1.3. Clausulas o estipulaciones del o los propietarios	19
3.1.4. La Constitución y representación de personas morales o físicas	20
3.1.5. Generales e identificación de propietarios	20
3.1.6. Certificaciones finales del Notario	21
3.2. La Procuraduría Social del Distrito Federal (PROSOC)	21
3.3. Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal	22
3.4. La Asamblea General Condominal como Órgano Máximo del Condominio	22
3.5. Organización (Administración y Comités de Vigilancia)	25
4. El Sujeto y su Problemática	28
4.1. Descripción del sujeto	28
4.2. Problemáticas e Inconsistencias encontradas en el Régimen de Condominio	29
5. Corrección del Régimen de Condominio	31
5.1. Convocatoria de Asamblea General Extraordinaria para la Rectificación del Régimen de Condominio	31
5.2. Asamblea Extraordinaria, exposición de motivos y acuerdos	32
5.3. Rectificación de la Memoria Descriptiva	34
5.3.1. Ubicación, dimensiones, medidas de linderos y colindancias del inmueble	34
5.3.2. Descripción general	34
5.3.3. Consideraciones	35
5.3.4. Descripción, medidas de linderos de áreas privativas y áreas comunes	37
• Casa habitación	37
• Edificio A de departamentos	40

• Edificio B de departamentos	48
• Edificio C de departamentos	56
5.3.5. Descripción de instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias	64
• Casa habitación	64
• Edificios de departamentos	65
5.3.6. Descripción general de la construcción y calidad de los materiales empleados	
• Casa habitación	65
• Edificio de departamentos	66
5.4. Replanteamiento de la Tabla de Indivisos y Metodología Empleada para el Cálculo	67
5.5. Cálculo del Valor Nominal	67
5.6. Cálculo de Indivisos	68
6. Requisitos para la Modificación de datos Catastrales ante la Tesorería	70
7. Avalúo Comercial de un departamento del Condominio	72
8. Avalúo Catastral para efectos del impuesto predial	100
9. Conclusiones	103
10. Bibliografía	105

1. INTRODUCCIÓN

1.1. JUSTIFICACIÓN

Mi interés por el tema de Valuación de Condominios, surge de la responsabilidad moral de corregir documentación mal hecha, referente a un Régimen de Condominio Mixto (estructuralmente) conformado por doce departamentos distribuidos en tres edificios con cuatro departamentos cada uno y una casa habitación de dos niveles, en la Colonia Agrícola Pantitlán, en la Alcaldía Iztacalco de la Ciudad de México.

El Condominio tiene 12 años de antigüedad, según se pudo corroborar en la Manifestación de Obra terminada incluida en la Escritura del Régimen de Propiedad en Condominio.

Es importante mencionar que el proyecto original del Condominio era albergar 20 departamentos distribuidos en 5 torres con cuatro departamentos cada una, de acuerdo a lo investigado en el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el cual mencionaba que el uso de suelo para vivienda plurifamiliar y para vivienda de interés social y popular estaba autorizado. Posteriormente, al recibir el Certificado de Uso de Suelo Específico emitido por la misma dependencia, se observó que no fueron autorizados para construir los 20 departamentos. Finalmente, el proyecto se modificó y se edificó y constituyó un Condominio mixto con 12 departamentos y una casa habitación de dos niveles, cumpliendo así con lo autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Al realizar los trámites notariales, con el fin de constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, la superficie de las unidades condominales (departamentos) se modificó 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 impulsa y facilita la vivienda de interés social y popular en suelo urbano, misma que establece que “el área máxima construida por vivienda (sin incluir superficies y estacionamiento) no deberá rebasar los 65 m²”¹. Al tratarse de unidades privativas de menos de 65 m² los gastos notariales se reducirían, pues se trataba de viviendas de interés social. Cabe destacar que en la actualidad dicha norma de Ordenación General se encuentra suspendida.

La problemática es la siguiente: La tabla de indivisos se realizó de una manera incorrecta y, las superficies construidas fueron alteradas. En parte por la falta de pericia al realizar tablas de indivisos y en parte por la necesidad de reducir gastos notariales. Lo anterior, genera una

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

minusvalía en los valores de los inmuebles que forman parte del condominio y también evasión fiscal en materia del impuesto predial en cada una de las unidades condominales.

Respecto a la tabla de indivisos, los indivisos expresados en la tabla 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.

1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con la finalidad de subsanar los errores y omisiones anteriormente descritos, esto es: i) superficies alteradas, ii) mal planteamiento de tabla de indivisos y, iii) evasión fiscal en materia de impuesto predial, se pretende replantear una nueva tabla de indivisos, la cual refleje la realidad en cuanto a valores de las unidades privativas y también en lo referente a la superficie de construcción real del Condominio.

Se propone también realizar 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 referentes a la minusvalía de las unidades privativas y a la evasión fiscal.

El primer paso a seguir es 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 el 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.*, entendiéndose que el valor nominal es un promedio de valores de mercado.

Para obtener el valor nominal se realizará una investigación de mercado en la zona, referente a comparables de terrenos, departamentos y casas, es decir, se realizará un avalúo comercial. Se estimará así a un valor promedio por metro cuadrado, resultado del avalúo comercial. Al valor nominal se le aplicará un factor interno de comercialización por cada unidad privativa, obteniendo así un valor nominal para cada componente del condominio.

De acuerdo a la información recabada, se realizará una nueva Memoria Descriptiva, la cual formará parte de un nuevo Régimen de Condominio, así como lo explica 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 que se debe pagar ante la Tesorería por concepto de impuesto predial, ya que, al contar las unidades privativas con una menor superficie construida, cabe la posibilidad de requerir un ajuste en los pagos del impuesto predial y así estar al corriente con el mismo.

Con la finalidad de enriquecer el presente trabajo y de tener un panorama más amplio sobre el tema, se retomarán conceptos básicos sobre propiedad, tipos de condominio, Régimen de Condominio, estructura de una Escritura de Régimen de Propiedad en Condominio y Normatividad aplicada la misma.

Se abordará también la importancia de la Asamblea General Condominal, como eje principal para la toma de decisiones en un Régimen de Condominio. Se elaborará una Convocatoria de Asamblea General Extraordinaria, así como también se plantearán los motivos y acuerdos para una supuesta modificación de la Escritura del Régimen de Condominio, partiendo del supuesto de que se requieren subsanar los errores y omisiones planteados con anterioridad en el Régimen de Condominio en estudio.

1.3. OBJETIVO

El principal objetivo de este trabajo es demostrar que el valor nominal expresado en la *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal* es una herramienta útil para desarrollar una tabla de indivisos para un Régimen de Propiedad en Condominio. Sirviendo como base como para determinar el valor nominal, la estimación del valor comercial de un inmueble obtenida a través de un avalúo comercial.

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)

- *Ius 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.
- *Ius 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.
- *Ius 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 usufructo y al tercero, nuda propiedad. Un propietario puede desprenderse del usufructo, pero puede seguir conservando la propiedad pues se queda con la esencia de la cosa.

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

2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD³

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 Artículo 27 de La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

1. *Sujeta a las modalidades que dicte el interés público.* El tercer párrafo del Artículo 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”.*
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)
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.
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. (Artículo 22 Constitucional)

2.3. EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Para ejercer el derecho de Propiedad se debe tener claro quiénes pueden ser propietarios y para ello se revisará 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

³ Riveros Moreno, Miguel Ángel, Apuntes de clase de la asignatura “Marco Jurídico de la Propiedad Inmobiliaria”, 2018

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 PROPIEDAD⁴

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:

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.

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.

⁴ Riveros Moreno, Miguel Ángel, Apuntes de clase de la asignatura “Marco Jurídico de la Propiedad Inmobiliaria”, 2018

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.

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.

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 hereditarios se adjudica al estado y se supone que tiene un destino para la beneficencia social.

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.

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.

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. REGÍMENES 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.

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. (Artículo 830 Código Civil Federal)

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 Artículo 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.

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.

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, contruidos 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:

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

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.

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 CONDOMINIO⁵

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:

1. El lugar donde se redacta.
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. Se debe mencionar el nombre y apellidos completos del notario, excepto en el sello de autorizar del notario.

⁵ *Almaguer Monroy, Víctor Manuel, “La Estructura de la Escritura Constitutiva de Condominio”, Material de apoyo para la Asignatura Valuación de Condominios, 2018.*

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.
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 ..."
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]
 [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:

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

----- ANTECEDENTES. -----
--- 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]
[REDACTED], el catorce
de noviembre del dos mil tres, los señores [REDACTED]
[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.*

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.

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. 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.

I. 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:

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

II. 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.

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:

I. 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.

II. 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 si constituyen regímenes de condominio independientes.

III. 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.

IV. 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.

V. 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. 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.

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.

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

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.

Igualmente, en este caso, el propietario constituyente del Régimen es quien debe elaborar el reglamento. Los reglamentos de los condominios integrantes del conjunto condominial 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 los siguientes contenidos:

4. Los Criterios Para Quórum En Asambleas
5. Los Derechos Y Obligaciones
6. Los Fondos De Mantenimiento Y Reserva Y Cuotas
7. Medidas Para El Desarrollo De La Comunidad
8. Medidas Para La Administración
9. Criterios Para El Uso De Áreas Comunes
10. Bases Para Arrendar O Dar En Comodato Bienes Comunes
11. Tipos De Asambleas
12. Tipos De Administración
13. Requisitos Para Órganos De Administración Y Vigilancia
14. Causas De Remoción De Administración Y Vigilancia
15. Bases Para Modificar Reglamento
16. Medidas En Caso De Ausencia De Administrador
17. Medidas Para La Posesión De Animales
18. Medidas De Protección Civil

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:

19. Planta de conjunto
20. 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.
21. Plano estructural
22. Planos de los bienes comunes del condominio
23. Planta de instalaciones hidráulica y sanitaria del conjunto

- 24. Planta de instalación eléctrica del conjunto
- 25. Plantas de instalación de gas del conjunto

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".

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:

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. -

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.

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

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.

Quinta. Una cláusula donde se obliga el propietario a registrar ante la Procuraduría Social de CDMX antes D.F. el reglamento de condominio.

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 incurrir 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 PROCURADURIA 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. LA 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 CONDOMINAL 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;
 - 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.
- 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:

- 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;

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;

3.5. ORGANIZACIÓN (Administración y Comités de Vigilancia)⁶

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:

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

⁶ Capítulo II de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

- II. 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.
- III. Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto.
- IV. 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,
- V. Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno;
- VI. Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del Reglamento Interno y de la escritura constitutiva;
- VII. 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;
- VIII. 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;
- IX. 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;
- X. 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:

- I. 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.
- II. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- III. 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;
- IV. 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;
- V. Cubrir las funciones de Administrador en los casos previstos en el párrafo segundo de la Fracción XVII del Artículo 43 de la presente Ley;
- VI. 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.

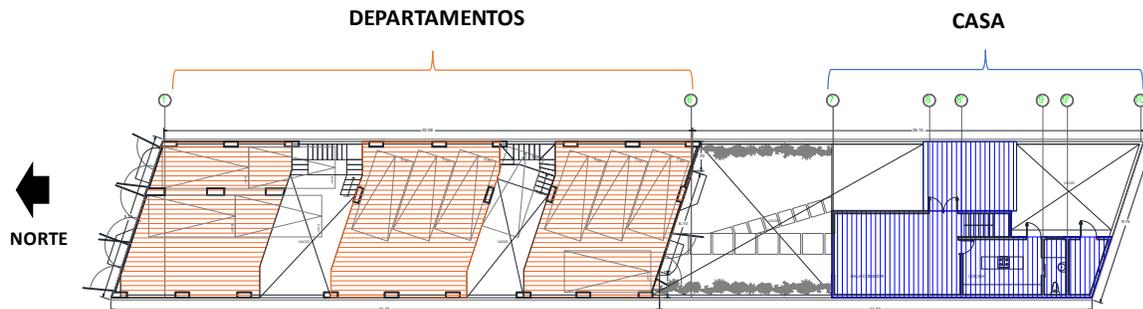
4. EL SUJETO Y SU PROBLEMÁTICA

4.1. DESCRIPCIÓN DEL SUJETO

Se trata de un condominio habitacional mixto en su estructura (departamentos y casa) que se edificó en un lote intermedio de topografía plana ubicado en la Avenida México No. 121, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía de Iztacalco, C.P. 08100, en la Ciudad de México, el cual está integrado por 12 departamentos y 1 casa habitación de dos niveles.

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 de dos niveles 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 iniciales del terreno y la casa en la tercera parte del fondo.



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 del Régimen de Condominio del inmueble en mención, y del levantamiento arquitectónico realizado, se mencionan algunas de las inconsistencias encontradas.

1. *Superficies alteradas.* - Las superficies reportadas en la Regularización de la Construcción, Memoria Descriptiva, Tabla de Superficies e Indivisos, 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”. Cabe destacar que en la actualidad dicha Norma de Ordenación General se encuentra suspendida.

La superficie construida de la casa habitación tampoco consiste con la superficie obtenida en el levantamiento arquitectónico, además de que el plano arquitectónico de la Escritura del Régimen de Condominio no se actualizó, según las modificaciones que se apreciaron al hacer la visita al inmueble.

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, cual constituye una afectación al patrimonio de los propietarios.
3. *Evasión fiscal.* - Actualmente se está incurriendo en evasión de impuestos, debido a que las superficies manifestadas en la boleta, donde se indica el impuesto predial no reflejan la realidad en cuanto al pago de impuestos ya que el valor catastral de las propiedades está mal calculado. Existiendo una evasión fiscal al pagar menos de lo que realmente corresponde y se corre el riesgo de que sea detectado en una verificación de superficies por parte de la Tesorería que conllevarían a sanciones.

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. CORRECCIÓN DEL RÉGIMEN EN CODOMINIO

5.1. CONVOCATORIA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA PARA LA RECTIFICACIÓN DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO

Estimados Condóminos:

Convocatoria 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, obligan 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 MOMORIA DESCRIPTIVA

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:

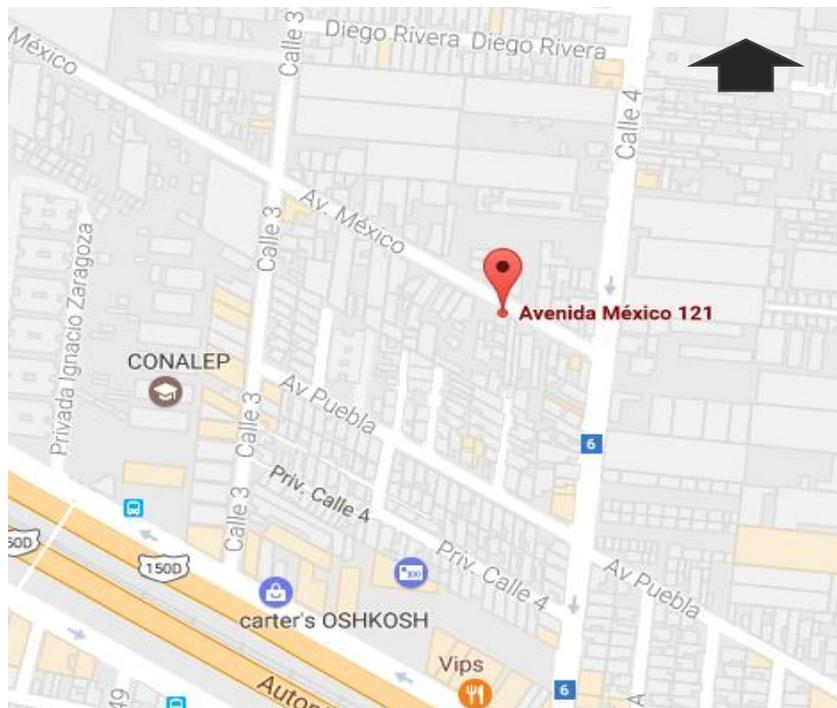
Al norte: 9.75 m con Avenida México

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 de dos niveles.

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.

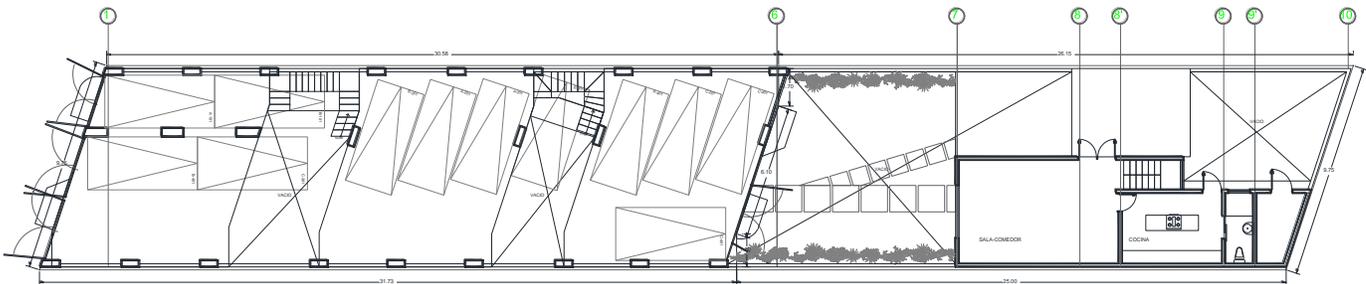
5.3.3. Consideraciones

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		
Vacío 1	26.96	m2
Vacío 2	21.92	m2
Total Vacío Áreas Comunes Descubiertas	48.88	m2

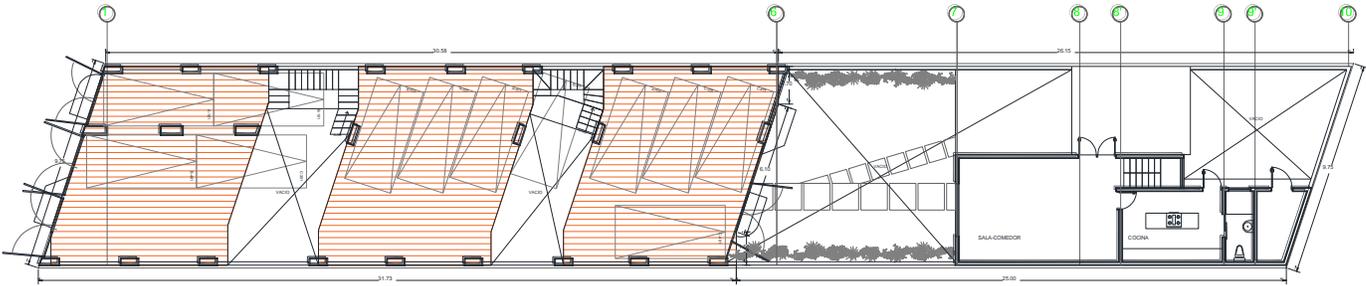
Croquis estudio de áreas:



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	
Área Cubierta	Común
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 privadas 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.

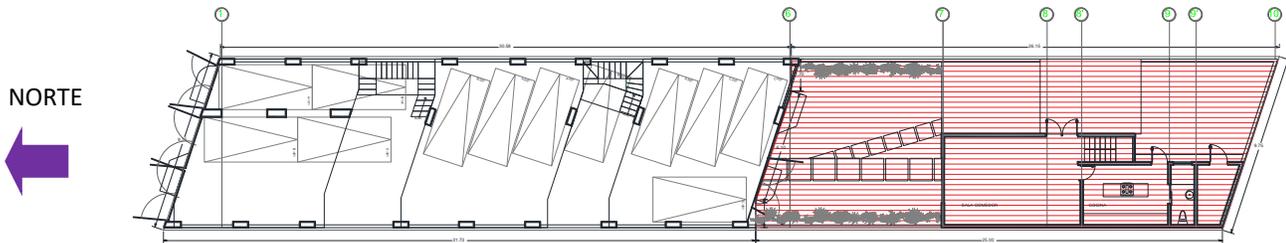
1. Planta baja

- Superficie: 236.61 m2
- Jardín: 103.19 m2
- Patio: 36.92 m2
- Planta baja: 89.37 m2

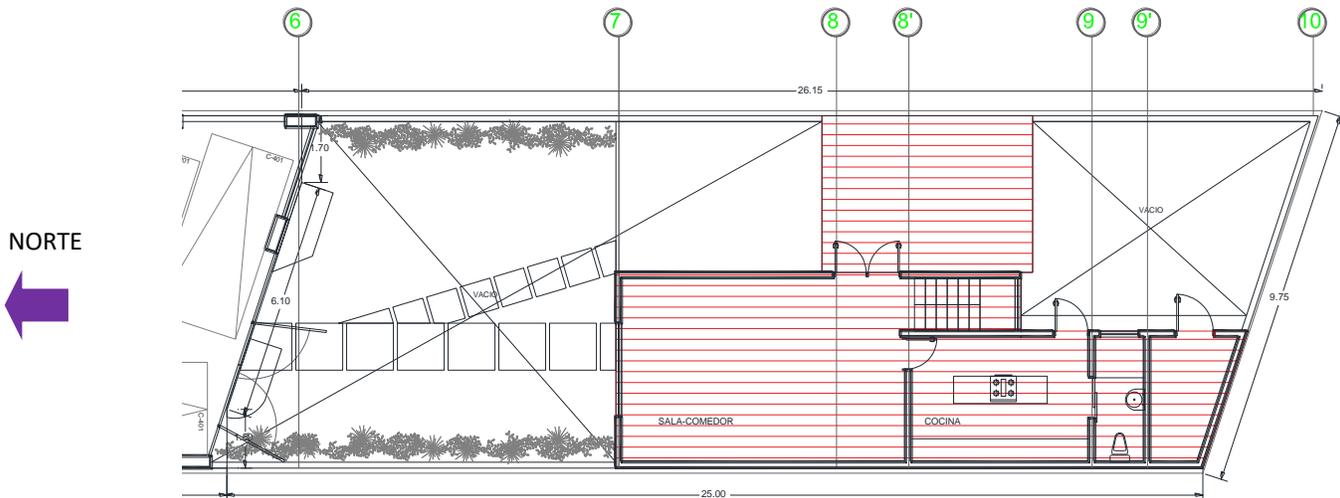
Características: Distribuida de la siguiente manera: Sala, comedor, cocina, escaleras, baño, bodega, jardín, estacionamiento y patio.

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:

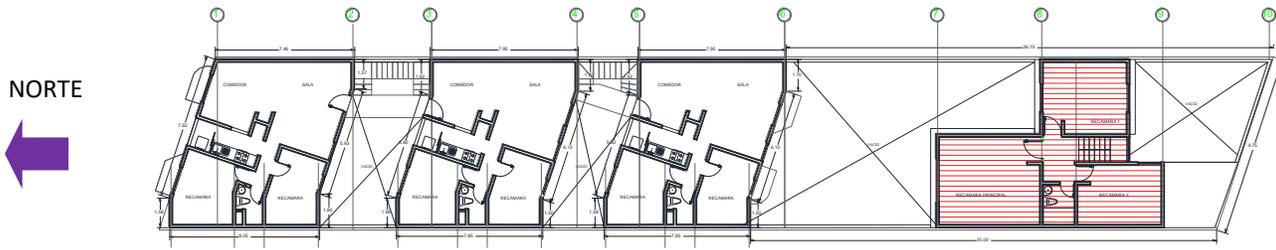


2. Primer nivel

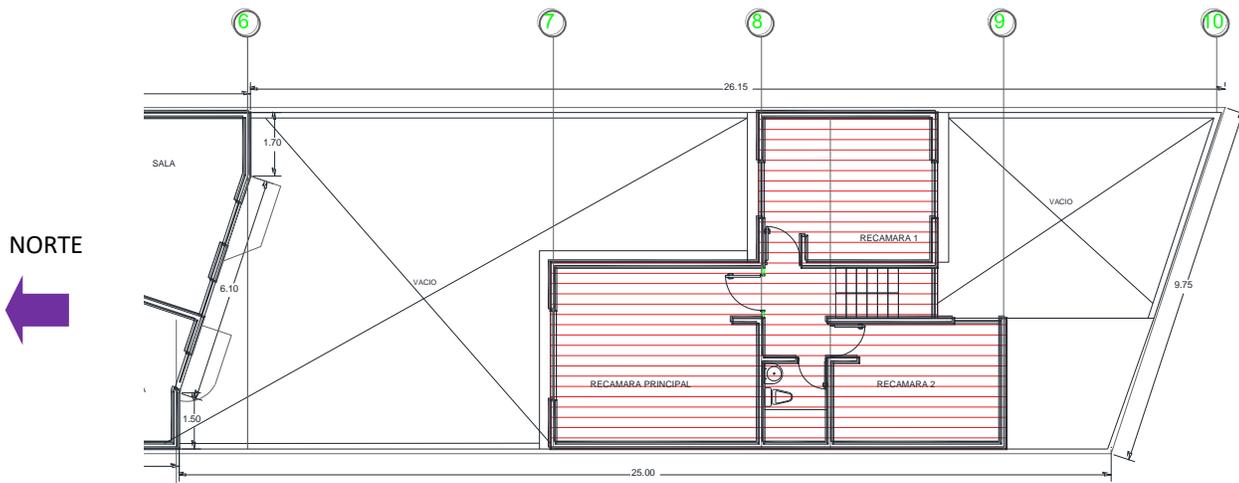
Superficie: 77.55 m²

Características: Cuenta con tres recamaras, baño y escaleras.

Ubicación:



Croquis:

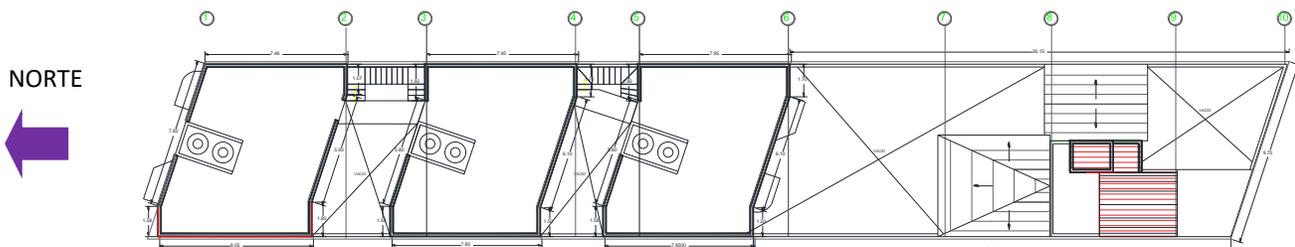


3. Azotea

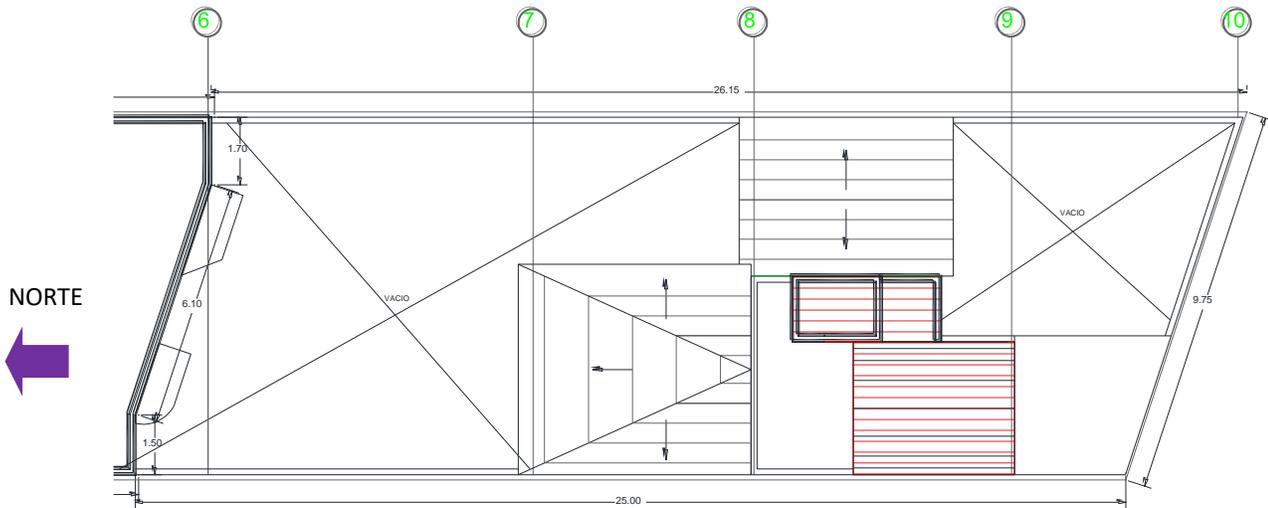
Superficie: 19.83 m²

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

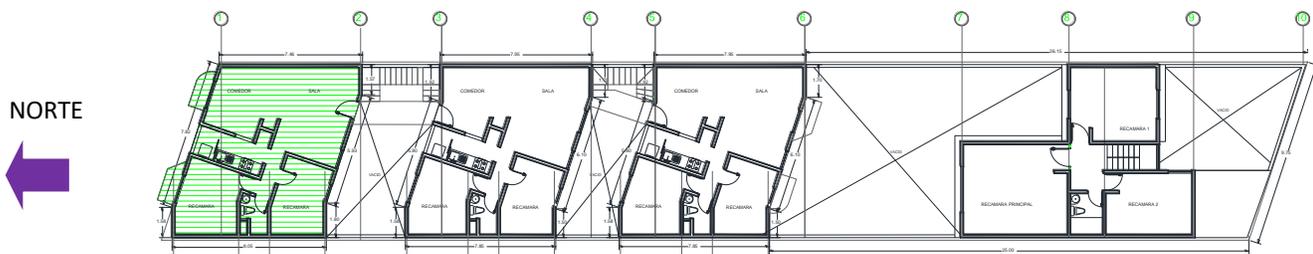
Colindancias: Al norte: 9.40 m con Avenida México.

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

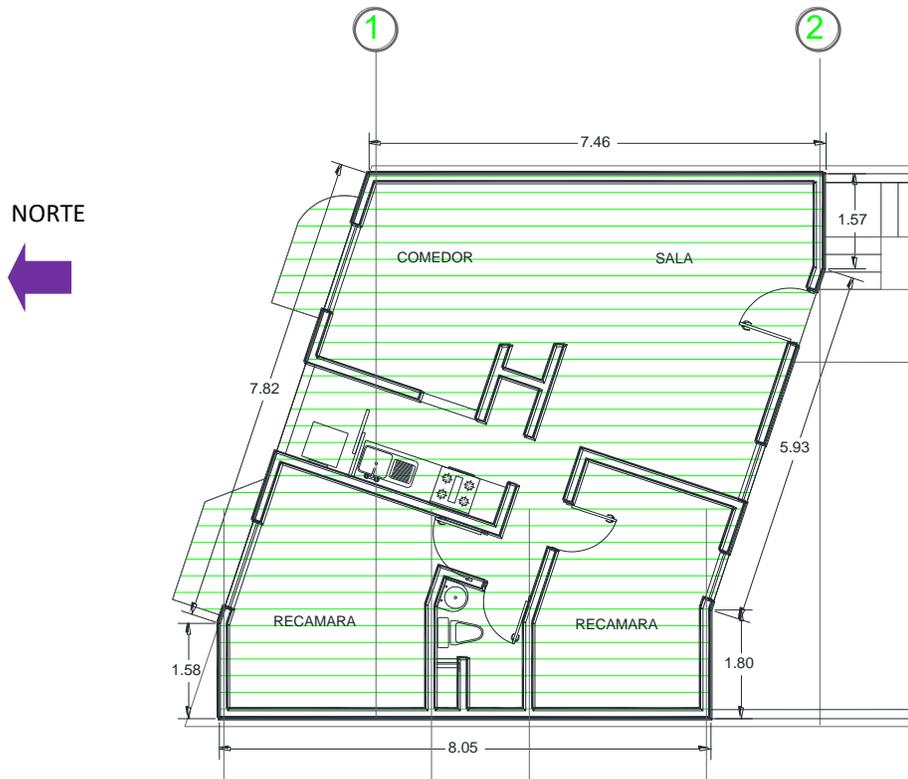
Al oriente: 7.46 m con propiedad privada.

Al poniente: 8.05 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:

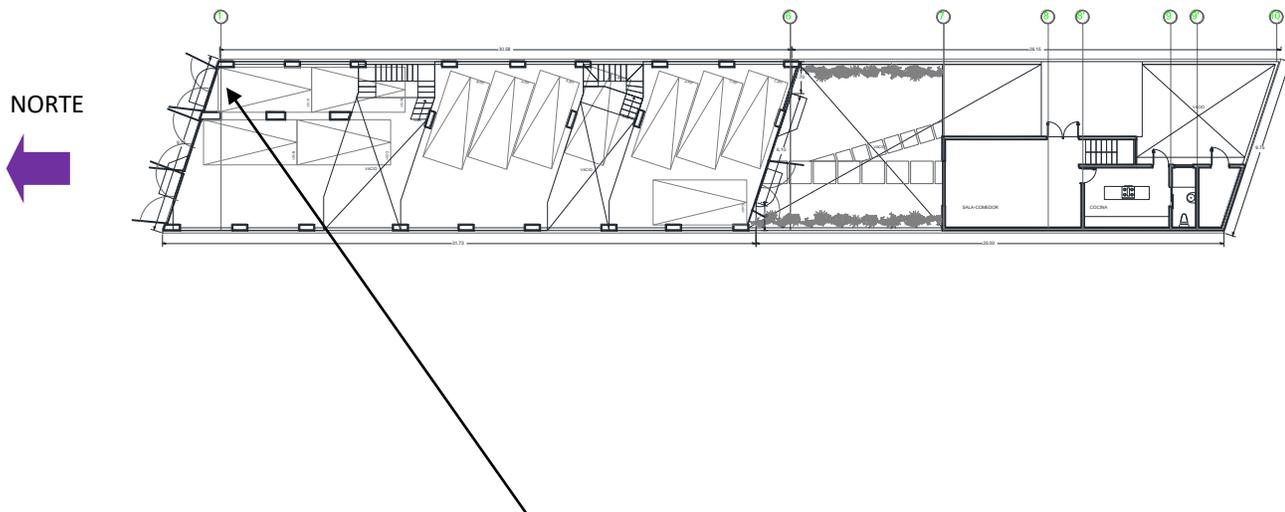


Cuenta con derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento grande (A-101).

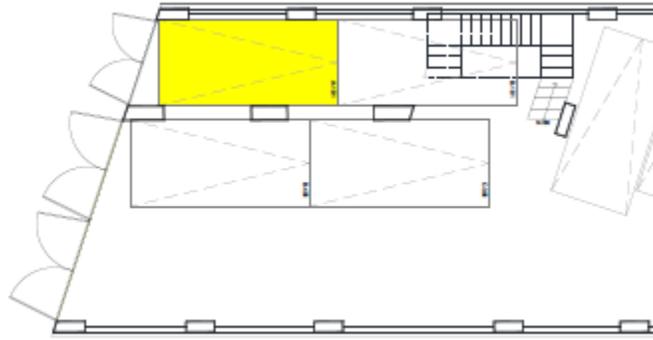
Superficie: 12.00 m²

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

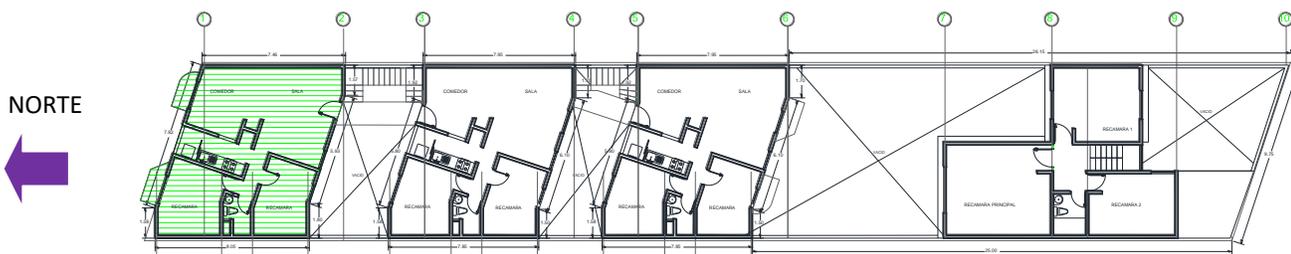
Colindancias: Al norte: 9.40 m con Avenida México.

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

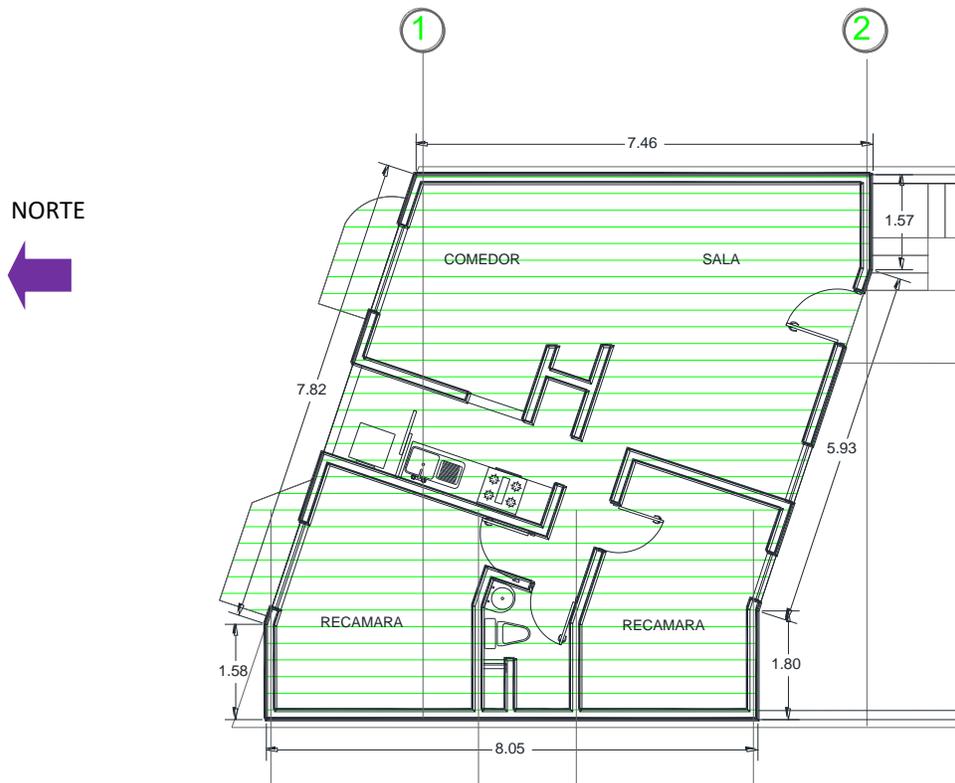
Al oriente: 7.46 m con propiedad privada.

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

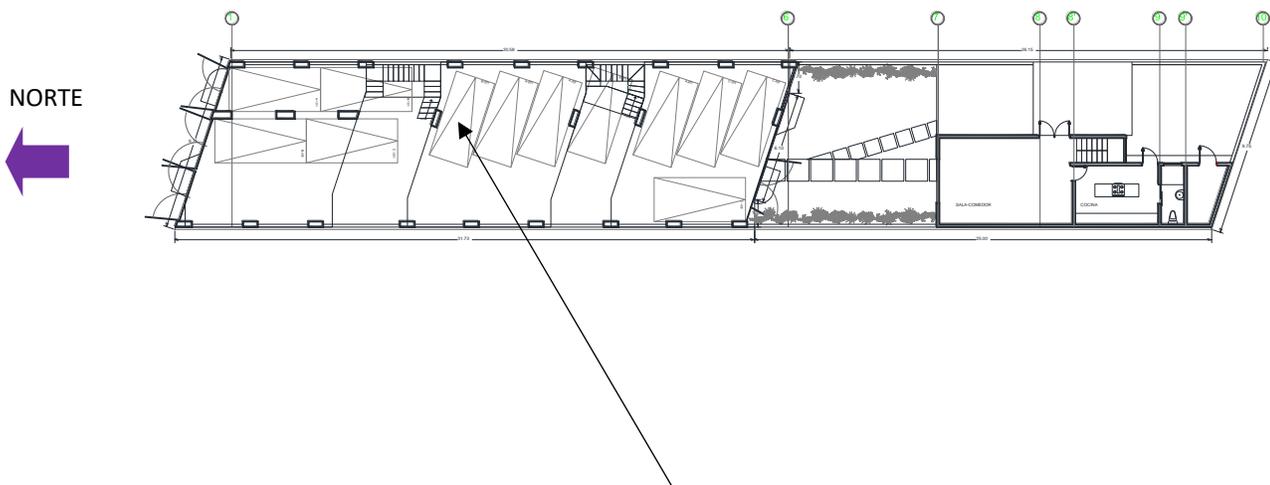
Colindancias: Al norte: 4.20 m con cajón chico B-201.

Al sur: 4.20 m con cajón chico A-301.

Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.

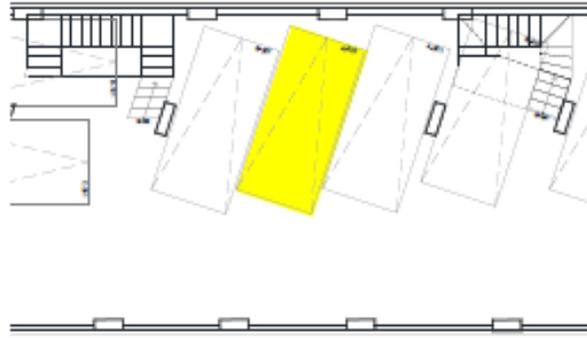
Al poniente: 2.20 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:

NORTE



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.

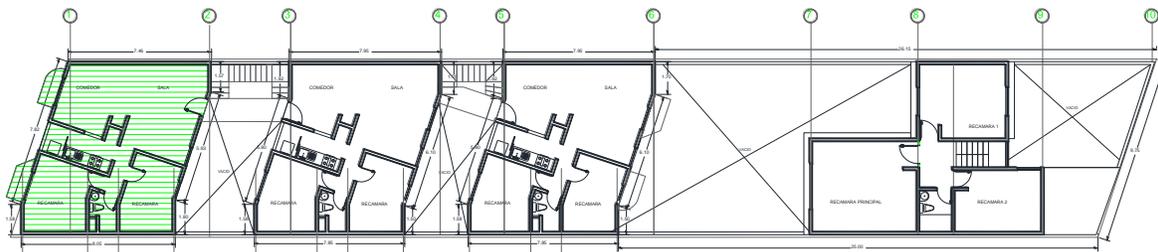
Al sur: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 1.

Al oriente: 7.46 m con propiedad privada.

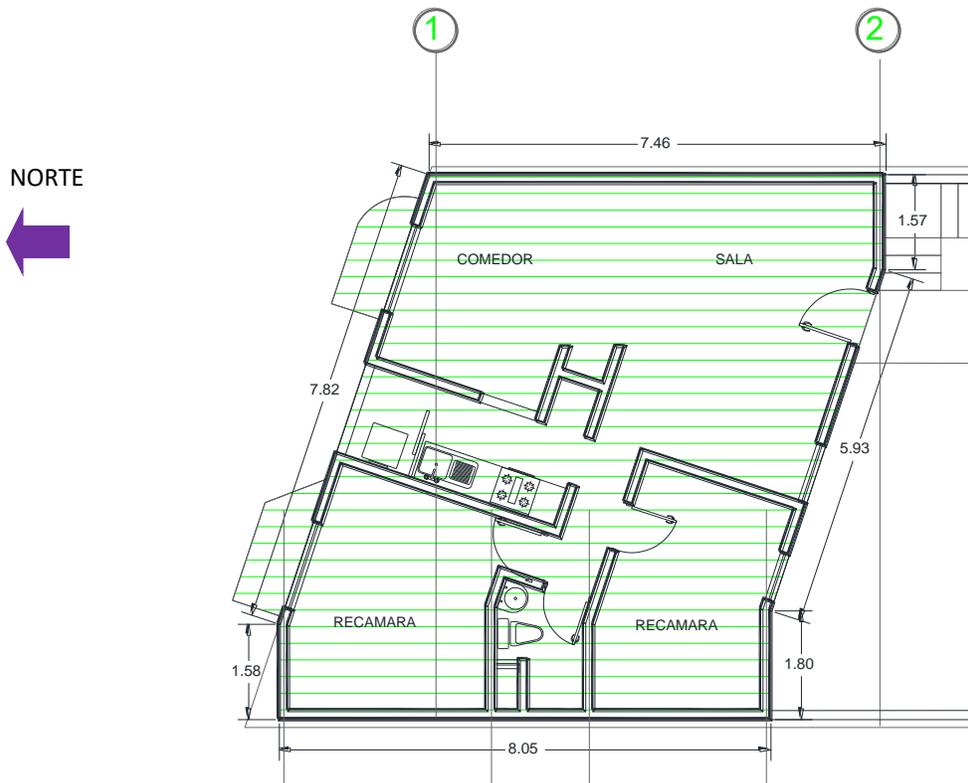
Al poniente: 8.05 m con propiedad privada.

Ubicación:

NORTE



Croquis:

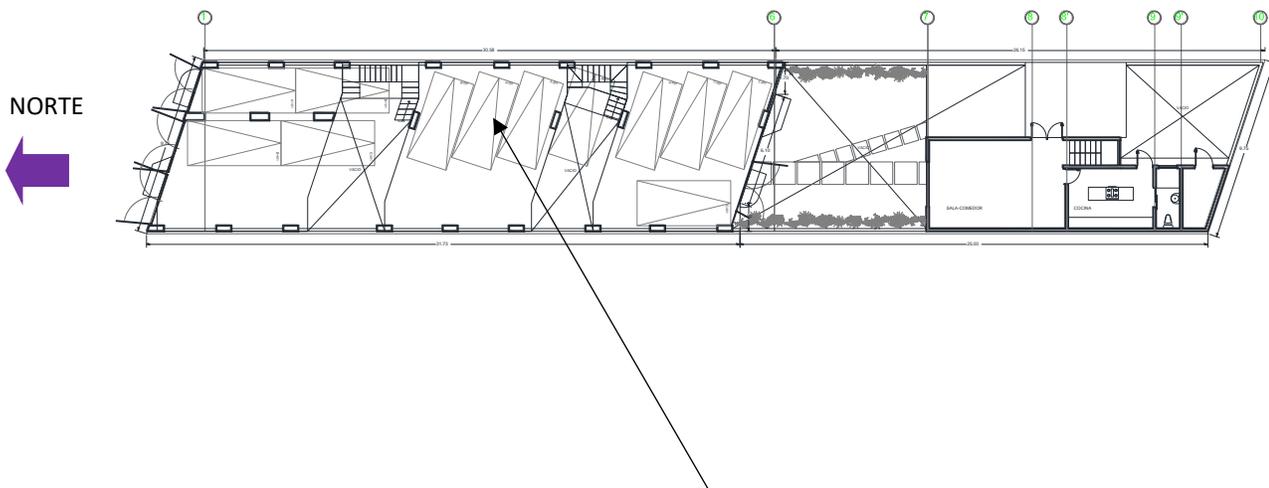


Cuenta con derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (A-301).

Superficie: 9.24 m²

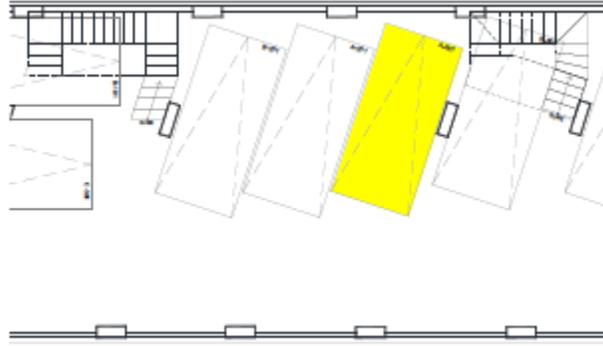
Colindancias: Al norte: 4.20 m con cajón chico A-201.
Al sur: 4.20 m con cuerpo de escaleras 2.
Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.
Al poniente: 2.20 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:

NORTE



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.

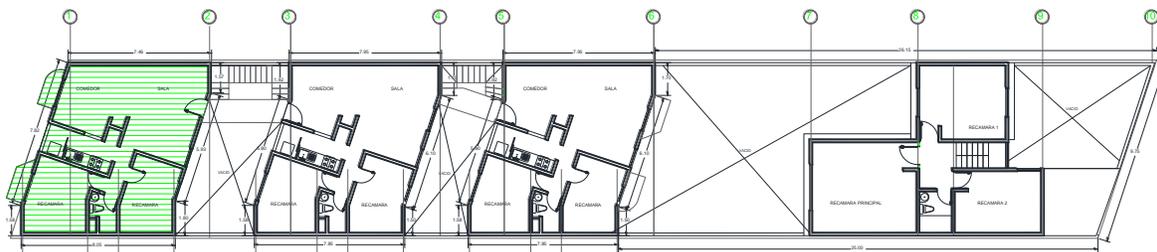
Al sur: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 1.

Al oriente: 7.46 m con propiedad privada.

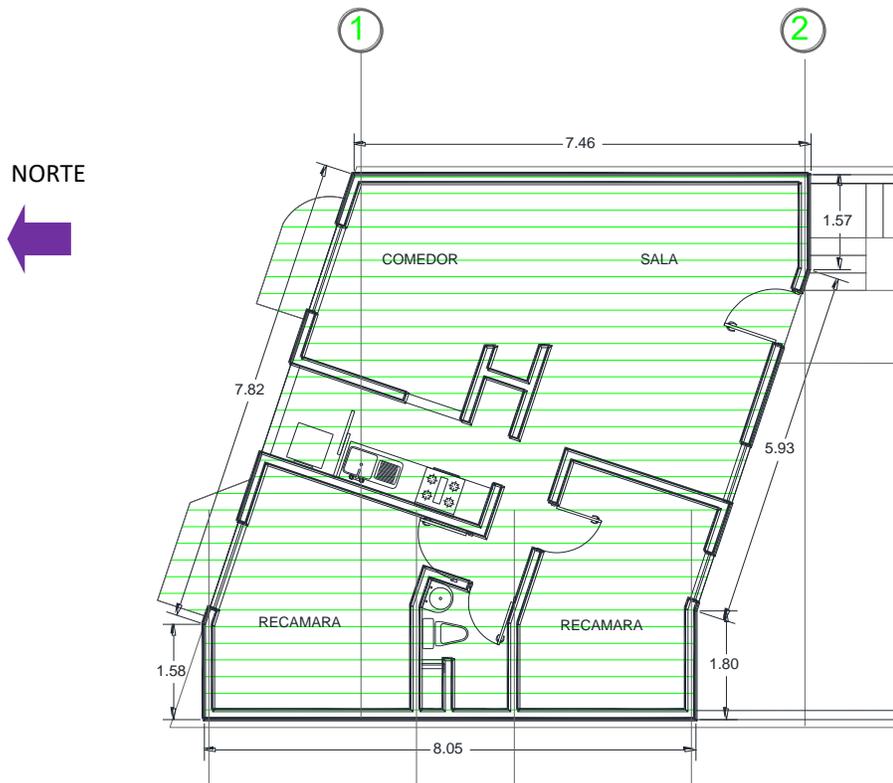
Al poniente: 8.05 m con propiedad privada.

Ubicación:

NORTE



Croquis:



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

Superficie: 9.24 m²

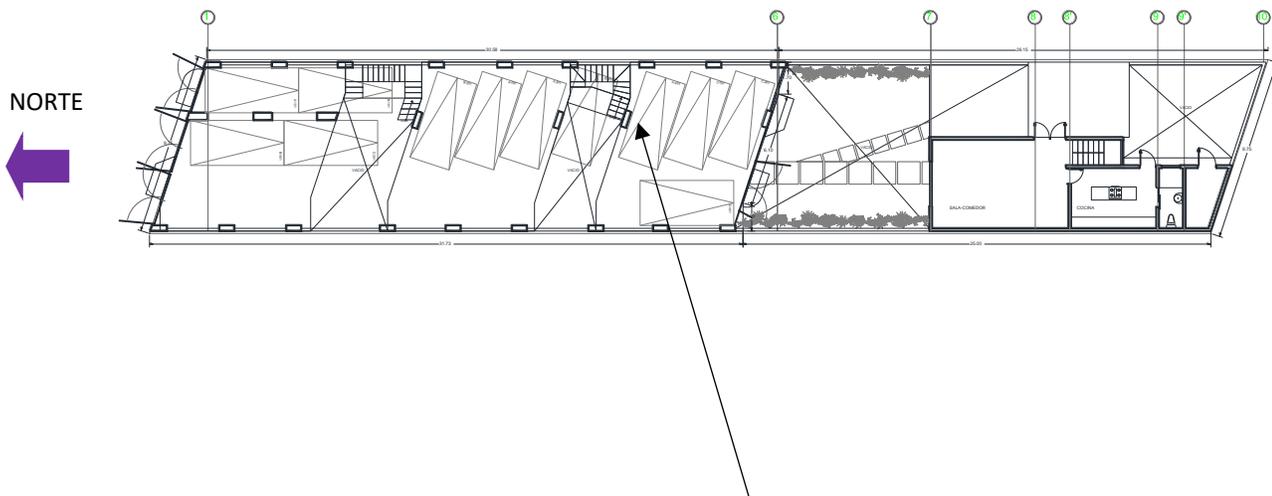
Colindancias: Al norte: 4.20 m con cuerpo de escaleras 2.

Al sur: 4.20 m con cajón chico C-201.

Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.

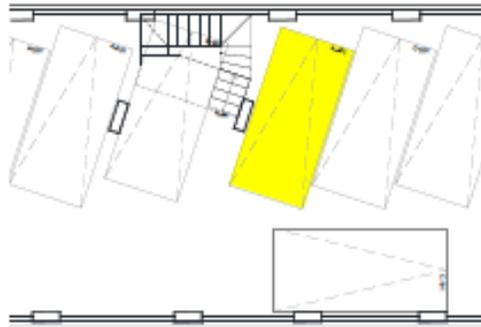
Al poniente: 2.20 m con circulación vehicular.

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.

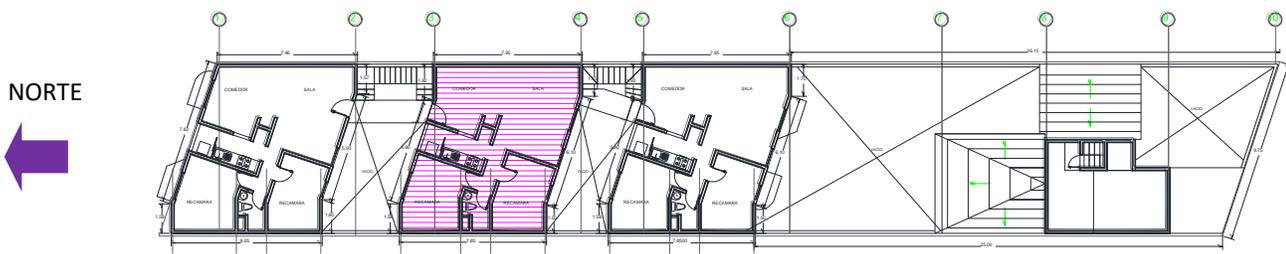
Colindancias: Al norte: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 1.

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

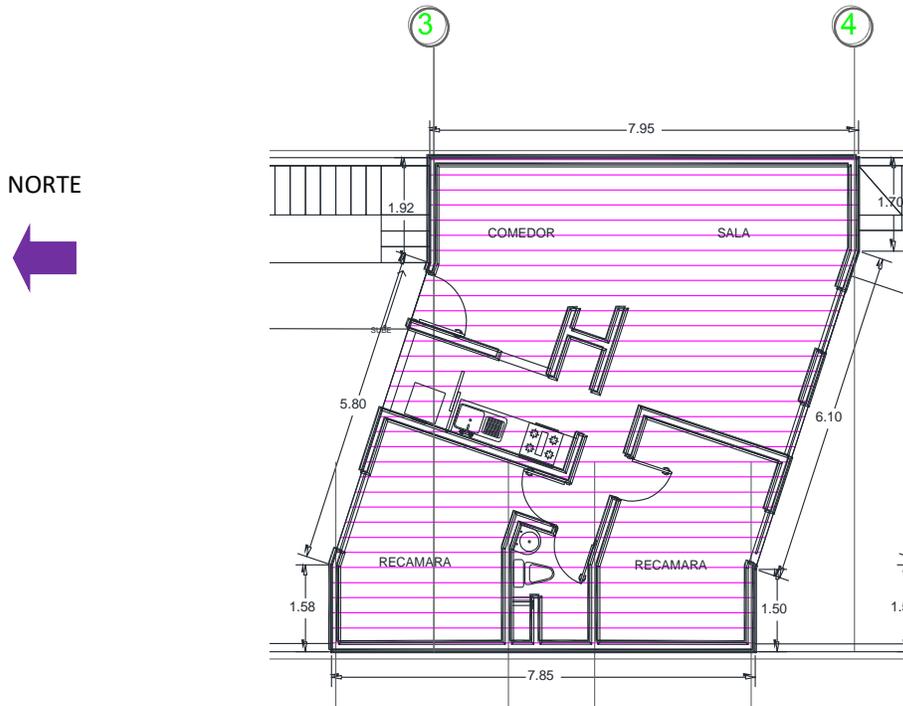
Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.

Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:

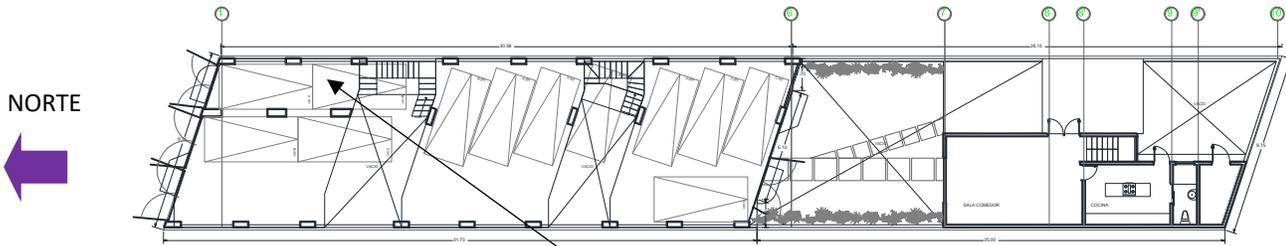


Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento grande (B-101).

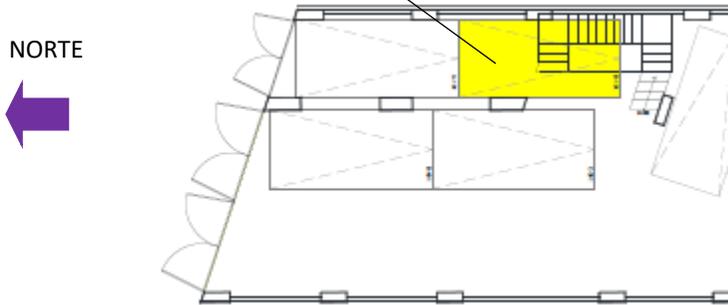
Superficie: 12.00 m²

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

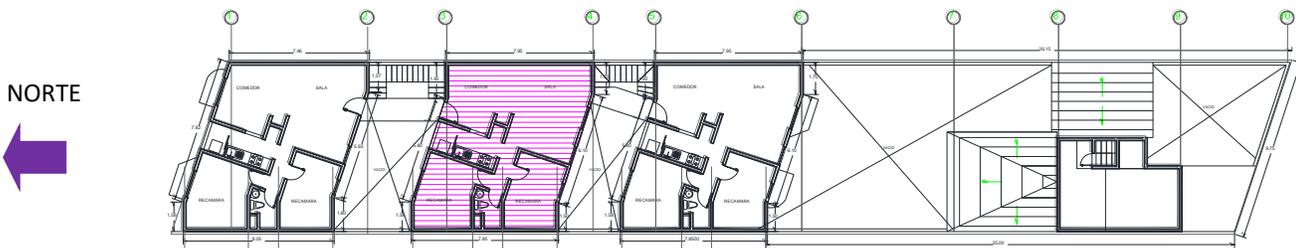
Superficie: 70.95 m²

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

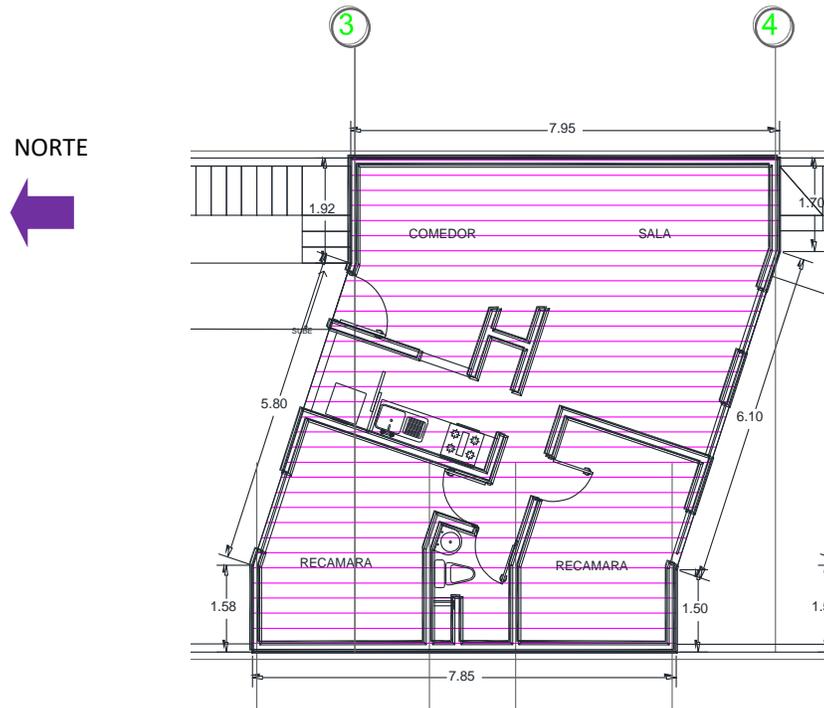
Colindancias:

- 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:

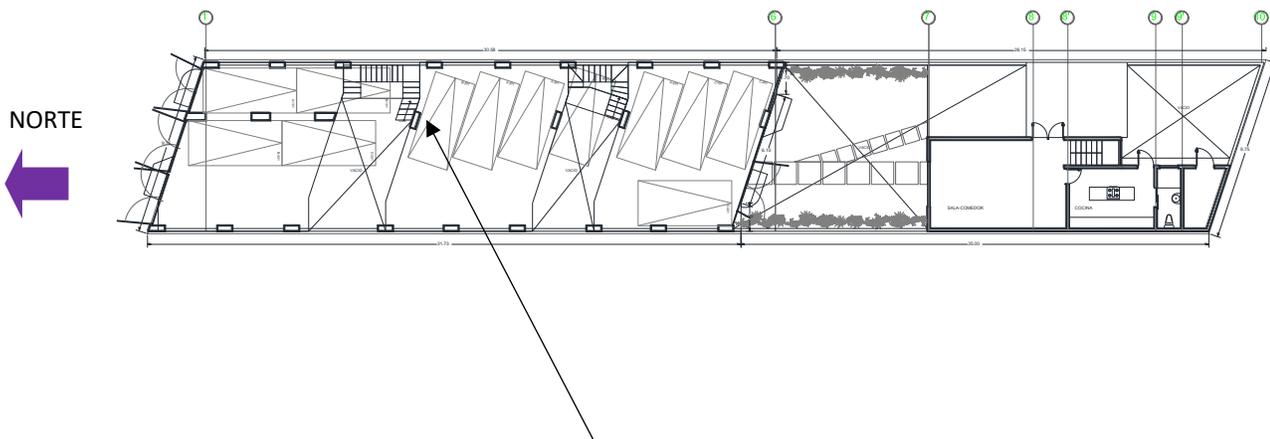


Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (B-201).

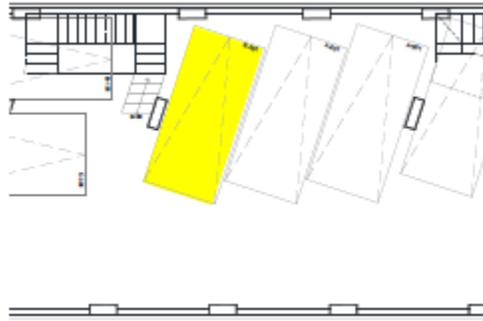
Superficie: 9.24 m²

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.

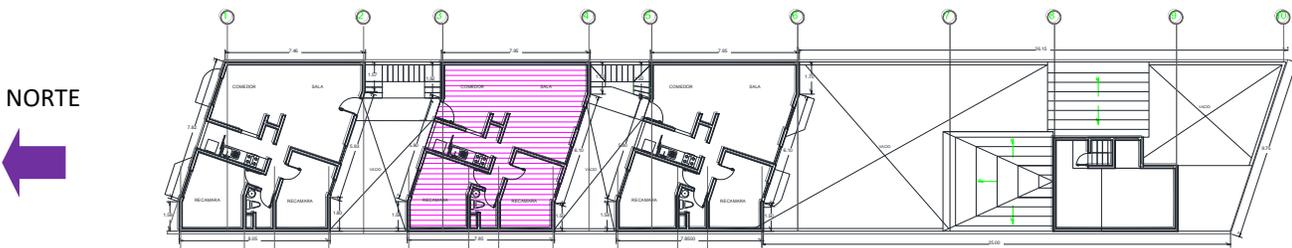
Colindancias: Al norte: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 1.

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

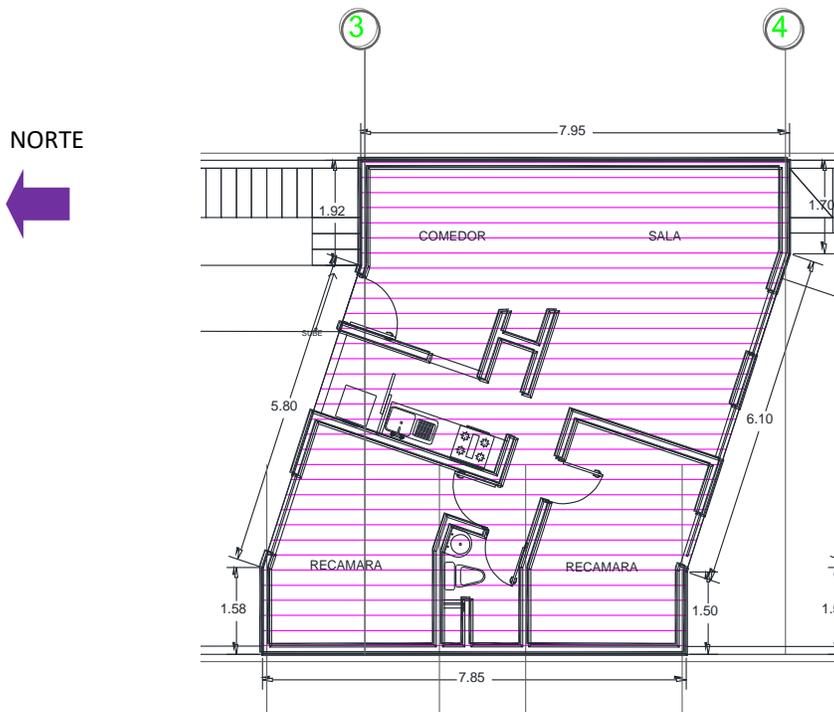
Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.

Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:

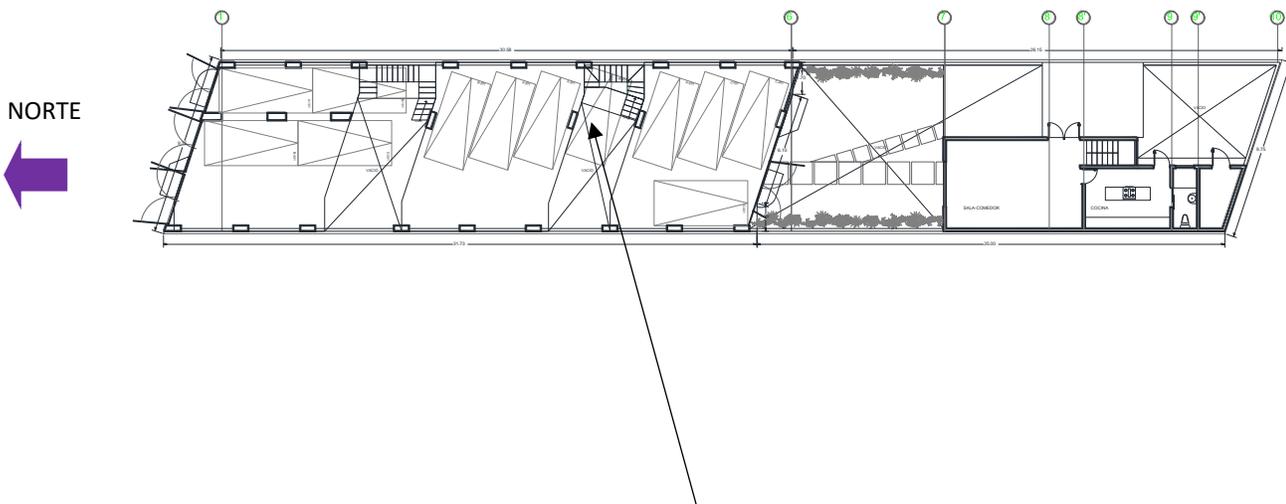


Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (B-301).

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.

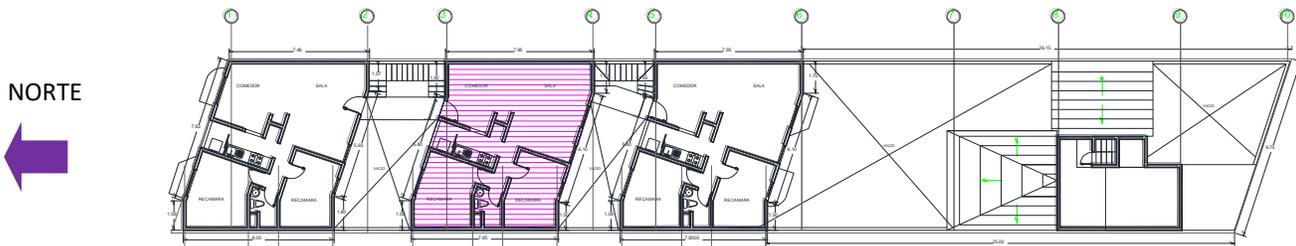
Colindancias: Al norte: 9.30 m con cubo de iluminación del edificio y cuerpo de escaleras 1.

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

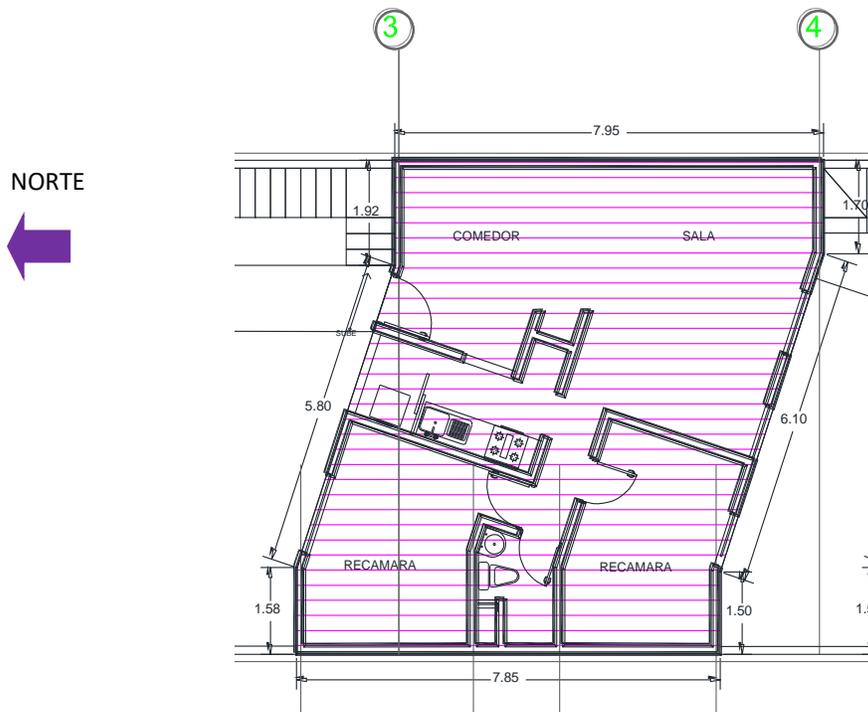
Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.

Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:



Croquis:

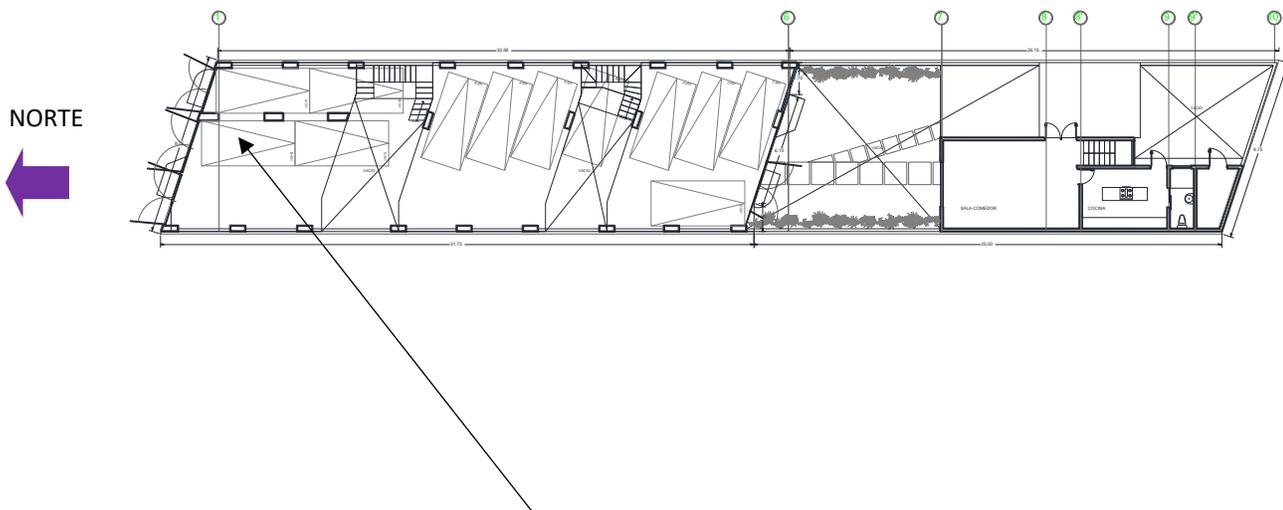


Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento grande (B-401).

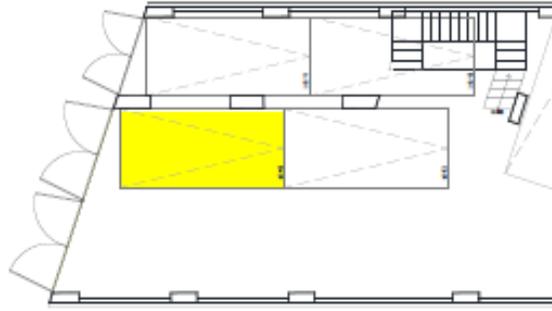
Superficie: 12.00 m²

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		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 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.

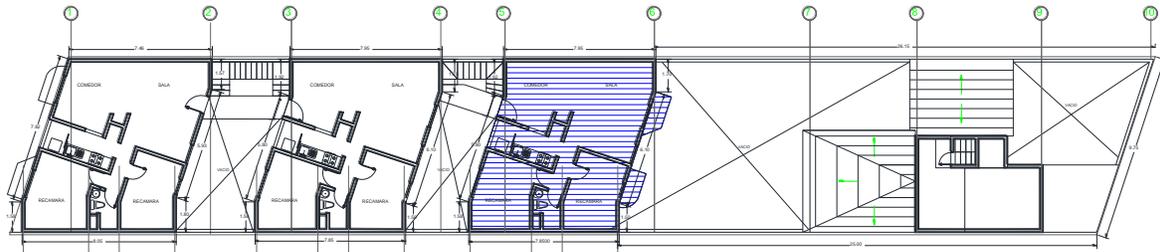
Al sur: 9.30 m con jardín de casa habitación.

Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.

Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

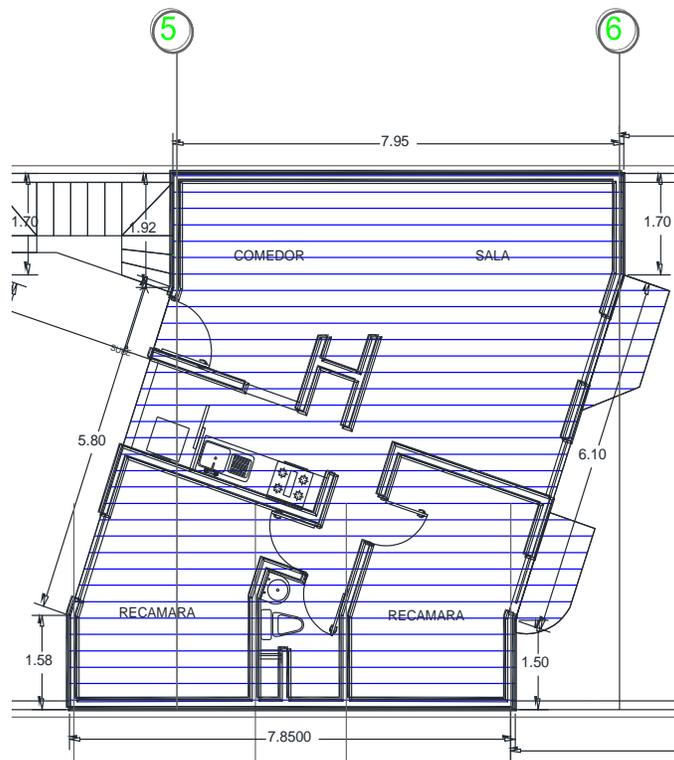
Ubicación:

NORTE



Croquis:

NORTE

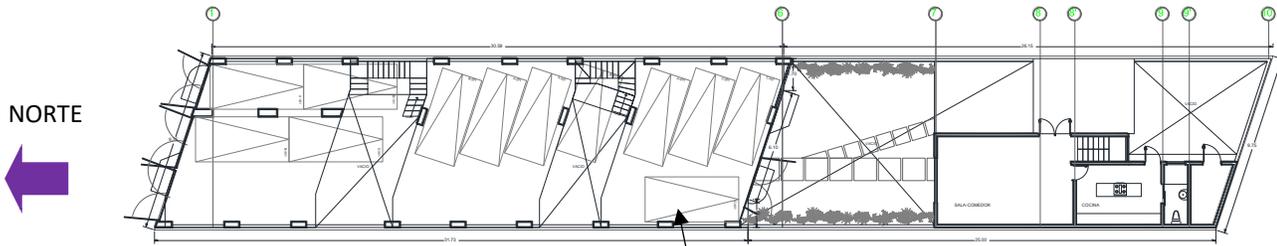


Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (C-101).

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

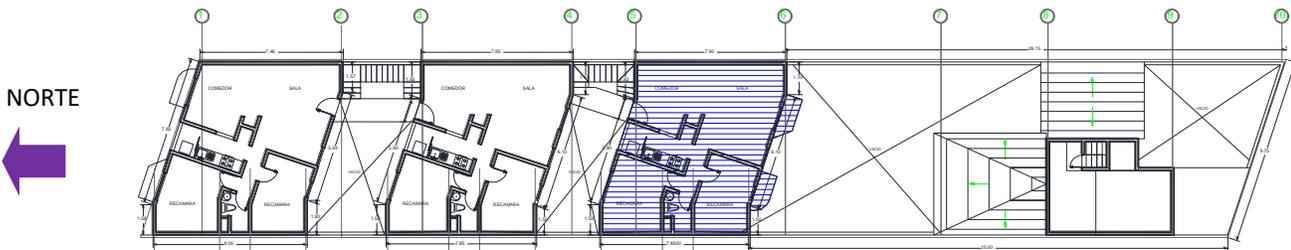
Superficie: 70.95 m²

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

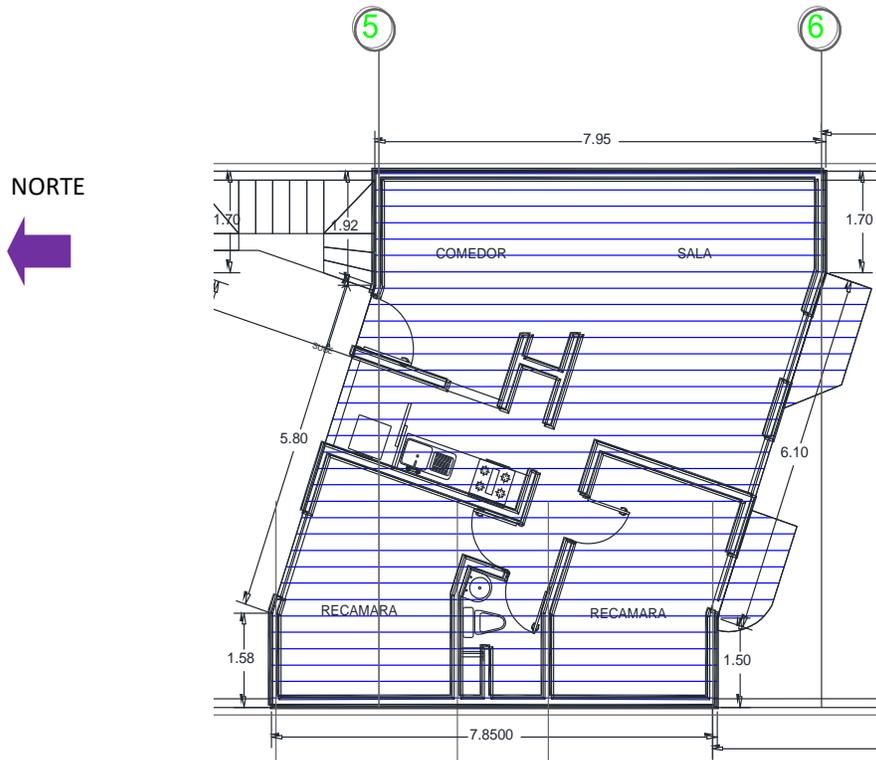
Colindancias:

- 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

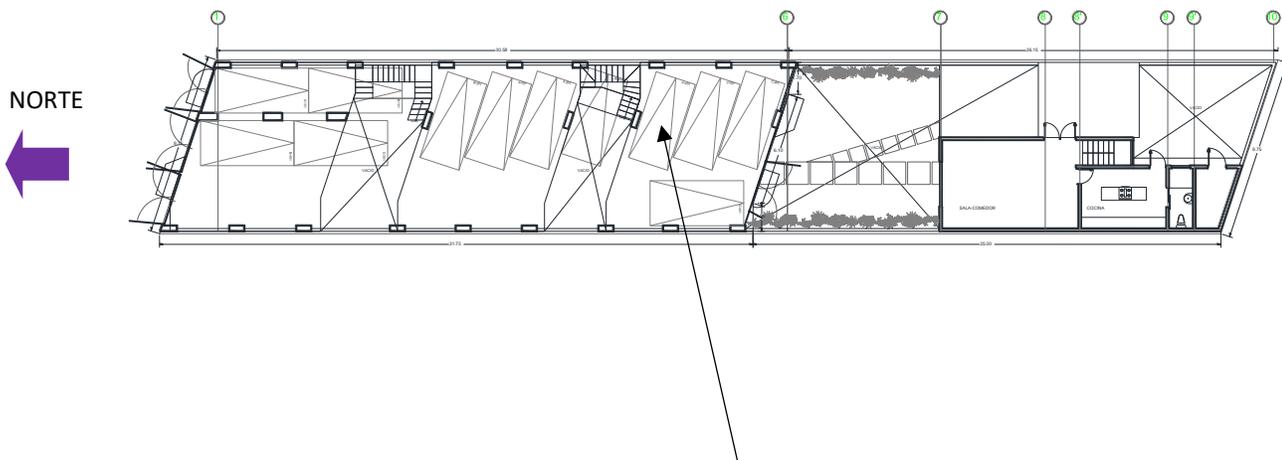
Colindancias: Al norte: 4.40 m con cajón chico A-401.

Al sur: 4.40 m cajón chico C-401.

Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.

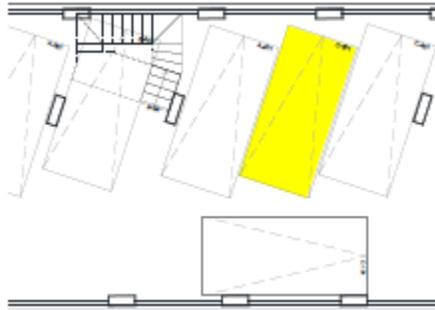
Al poniente: 2.20 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:

NORTE



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.

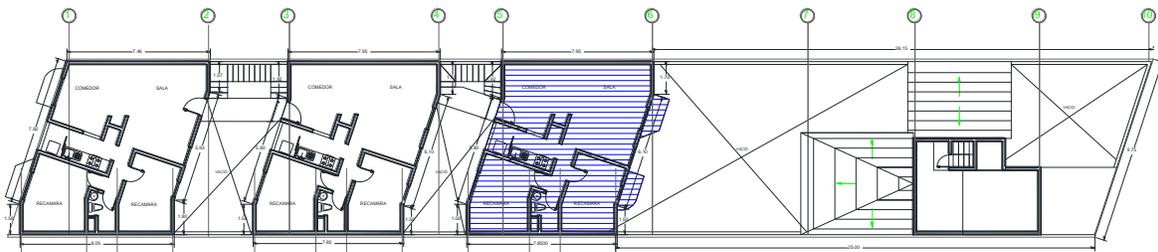
Al sur: 9.30 m con jardín de casa habitación.

Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.

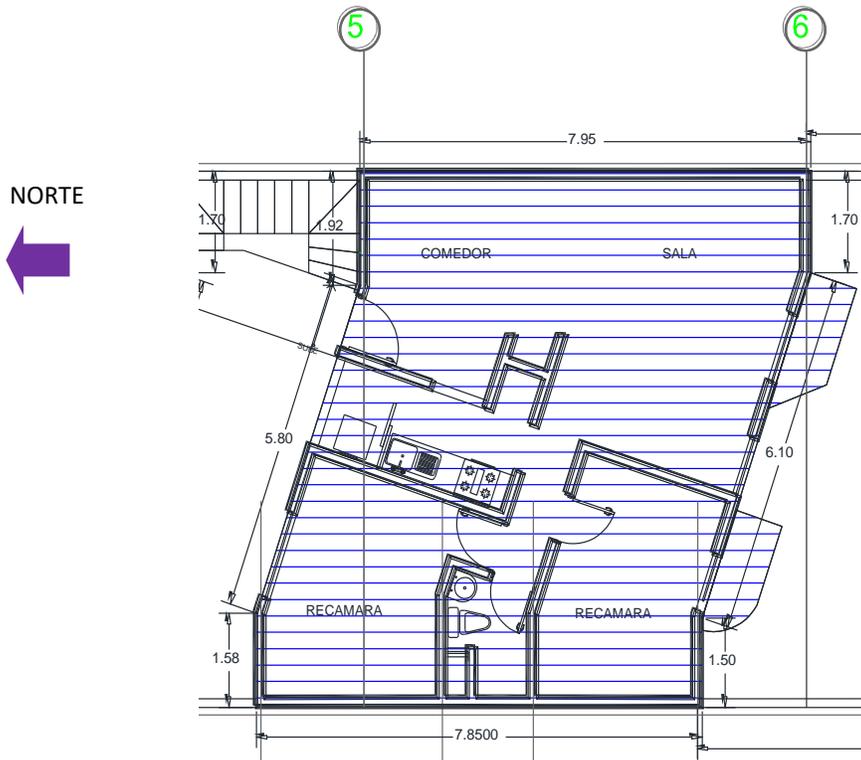
Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:

NORTE



Croquis:

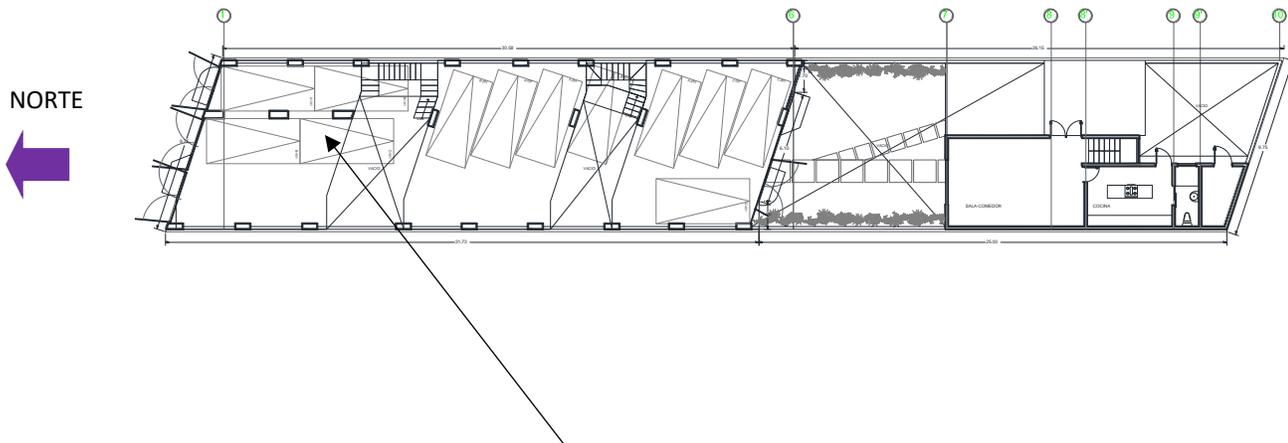


Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento grande (C-301).

Superficie: 12.00 m²

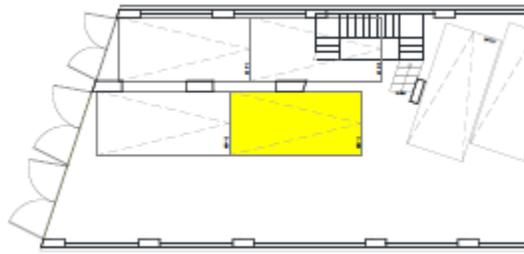
Colindancias: Al norte: 2.40 m con cajón grande B-401.
Al sur: 2.40 m con circulación vehicular.
Al oriente: 5.00 m con cajón grande B-101.
Al poniente: 5.00 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:

NORTE



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.

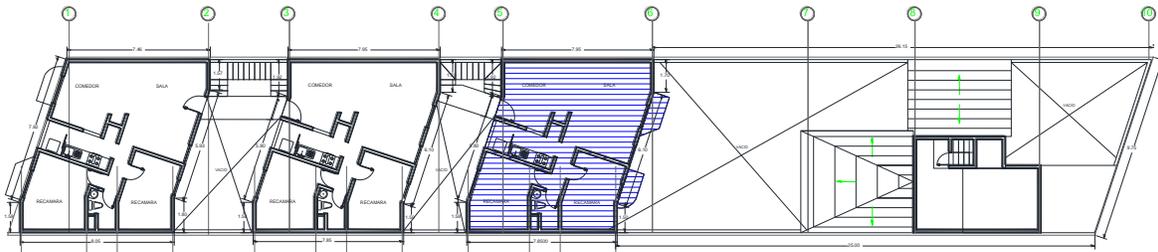
Al sur: 9.30 m con jardín de casa habitación.

Al oriente: 7.95 m con propiedad privada.

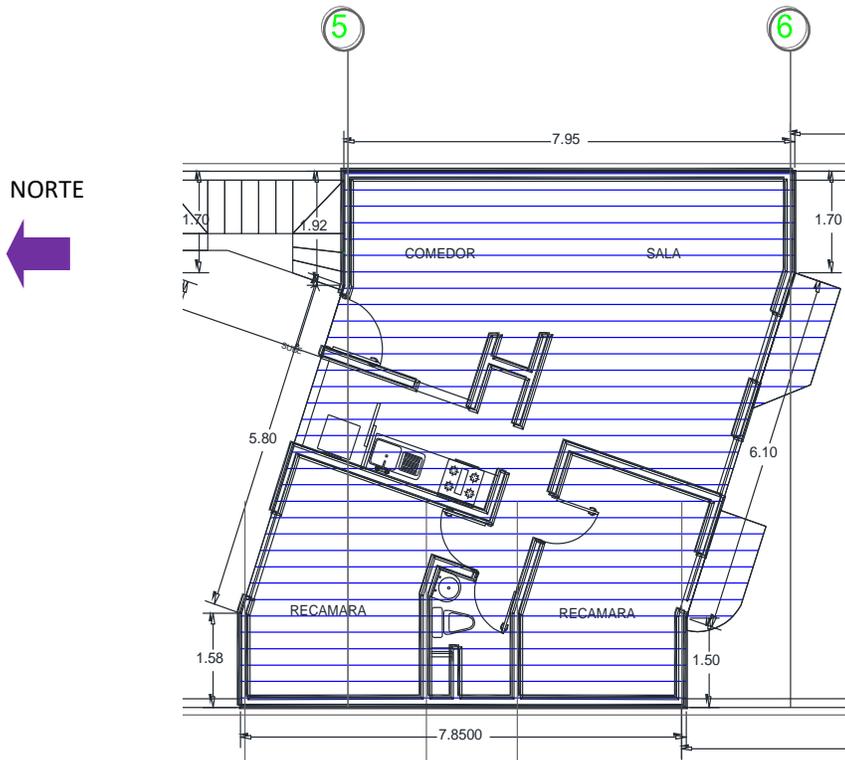
Al poniente: 7.85 m con propiedad privada.

Ubicación:

NORTE



Croquis:

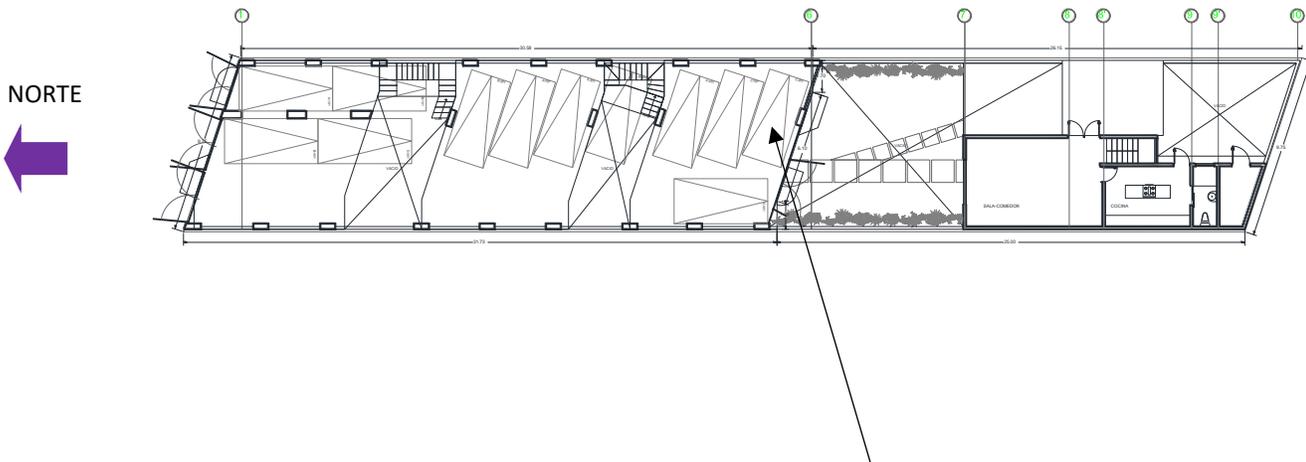


Cuenta con el derecho exclusivo de uso de un cajón de estacionamiento chico (C-401).

Superficie: 9.24 m²

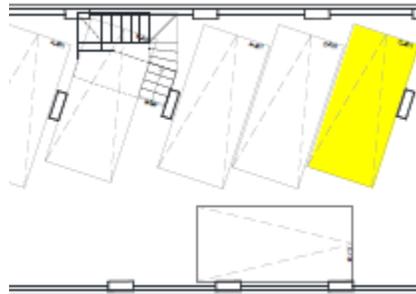
Colindancias: Al norte: 4.40 m con cajón chico C-201.
Al sur: 4.40 m con jardín de casa habitación.
Al oriente: 2.20 m con propiedad privada.
Al poniente: 2.20 m con circulación vehicular.

Ubicación:



Croquis:

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

5.3.5. Descripción de instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias

Casa habitación

A. Instalaciones especiales.

- 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.

- 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).
- Equipo de bombeo. - Se trata de una bomba de 1 HP, 127 V C.A., 20 AMP y 50/60 Hz con control electrónico.
- Gas estacionario. - Tanque estacionario con capacidad de 300 lts.

C. Obras complementarias.

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

5.3.6. 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 contratraves 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.

Edificios de 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.
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 METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO Y METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO DE LA TABLA DE INDIVISOS

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

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 cualitativos de cada unidad privativa, tal como la iluminación natural, la seguridad y el nivel donde se encuentran, considerando que las torres de departamentos no tienen elevador; el último nivel será el menos beneficiado.

A continuación, se muestran los valores comerciales obtenidos en el avalúo comercial, los cuales servirán de base para obtener el valor nominal.

Valores de mercado conforme avalúo comercial	
Valor del terreno	\$ 8,900.00 m2
Valor mercado depts.	\$15,700.00 m2
Valor mercado casas	\$19,590.00 m2

En la siguiente tabla se desglosan los *Factores Internos de Comercialización* utilizados para determinar el valor nominal asignado a cada unidad privativa.

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 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:

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.
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.
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.
4. Identificación Oficial Vigente (credencial de elector, pasaporte) o cédula profesional, o FM Temporal o FM Permanente (en caso de extranjeros).
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. Cuando el promoverte no sepa o no pueda firmar, imprimirá su huella digital frente al personal del Área de Atención Ciudadana.
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.

8. En caso de Sucesiones: agregar nombramiento, aceptación y discernimiento del Cargo de Albacea, judicial o extrajudicial.
9. En caso de promover a nombre de otra persona deberá acreditarlo con:
 - a. Carta Poder con firmas autógrafas anexando original y copia de identificación oficial del otorgante, aceptante y de 2 testigos.
 - b. Poder notarial.

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

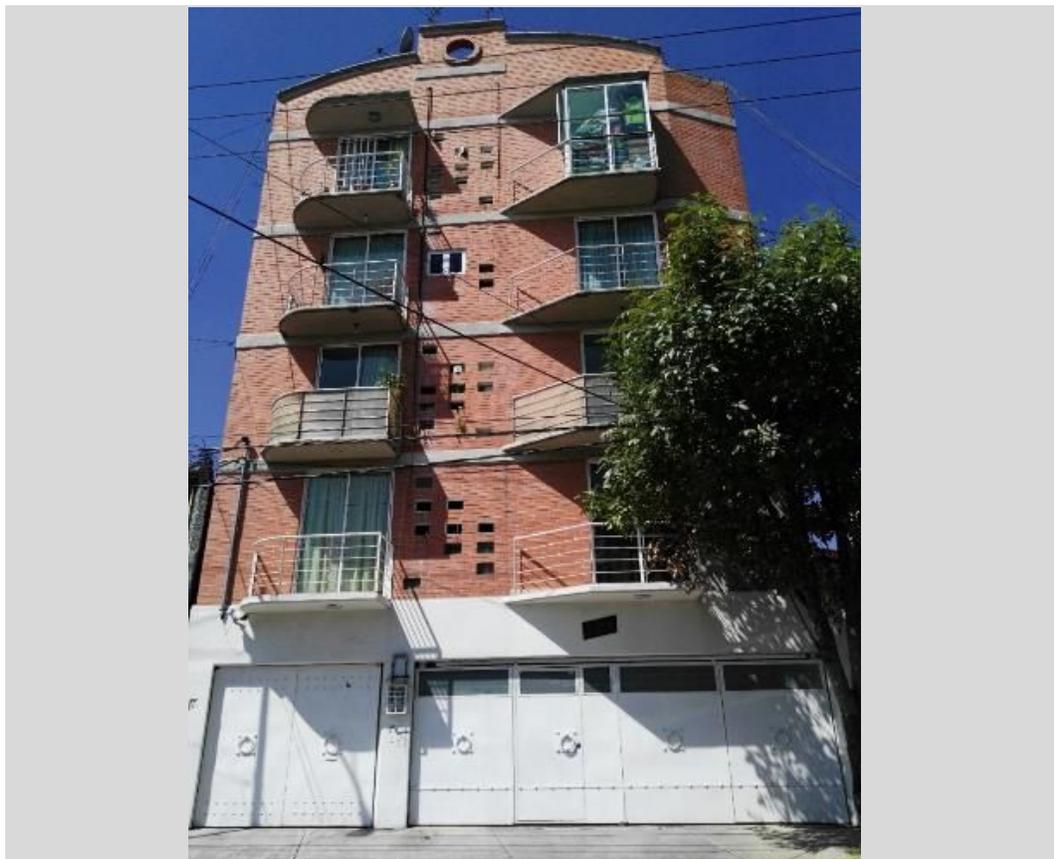
1. Registro Federal de Contribuyentes. (RFC)
2. Acta Constitutiva y sus modificaciones, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
3. Poder Notarial para actos de administración.

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.

7. AVALÚO COMERCIAL



Inmueble que se Valúa:	Departamento en Condominio
Solicitante del Avalúo: Rosaura Tovar Tolentino	Propietario del Inmueble: Rosaura Tovar Tolentino
Ubicación del Inmueble: Calle Avenida México N° 121 Municipio: Iztacalco	Colonia/Fraccionamiento Agrícola Pantitlán Int.: c-401 Ciudad (Área Metropolitana) o Estado Ciudad de México, México
Aspectos relevantes atribuibles al Inmueble que se valúa	
POSITIVOS (+) Condominio con pocos departamentos (12)	NEGATIVOS (-) No cuenta con elevador

VALOR COMERCIAL	\$	1,115,000.00
------------------------	-----------	---------------------

Fecha: 06 de julio de 2019

I.- ANTECEDENTES

Solicitante del avalúo	Nombre	Rosaura Tovar Tolentino Av. México No. 121 C-401, Colonia Agrícola Pantitlán, Iztacalco, C. P. 08100, Ciudad de México	
	Domicilio		
Valuador	Nombre	Arq. Brenda Rosaura Torres Tovar	
	Número Cédula Profesional	7035995	
	Número de Cédula de Especialidad		
Fecha de la visita		06 de julio de 2019	
Fecha del avalúo		06 de julio de 2019	
Vigencia del avalúo		06 de enero de 2020	
Inmueble que se valúa (uso)		Departamento en Condominio	
Régimen de propiedad		Privada	
	Según:	Escritura de Propiedad	Fecha 25 de marzo de 2008
	No. De Documento:	Escritura Pública Número 128965	
	Ante:	Licenciado Cecilio González Márquez, Notario Público de la Cuidad de México, Titular de la Notaría Pública Número 151	
		<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	Rosaura Tovar Tolentino	
	Fuente de Referencia	Escritura Pública Calle B, No. 11, Colonia Agrícola Pantitlán, Iztacalco, C. P. 08100, Ciudad de México	
	Domicilio		
Objeto del Avalúo		Estimar el valor comercial	
Propósito o destino del Avalúo		Conocer el Valor Comercial para determinar el Valor Catastral para el pago de impuesto predial	
Ubicación del Inmueble	Calle	Avenida México	
	Número Ext	121	Número Interior c-401
	Colonia/Fraccionamiento	Agrícola Pantitlán	
	Municipio	Iztacalco	
	C.P.	08100	
	Ciudad y Estado	Ciudad de México, México	
Georreferencias	Latitud:	19.41667	
	Longitud:	-99.08333	
	Altitud:	2400	
Número de Cta. Predial		364-371-48-012-0	
Número de Cta. de Agua		30-41-815-008-01-012-2	

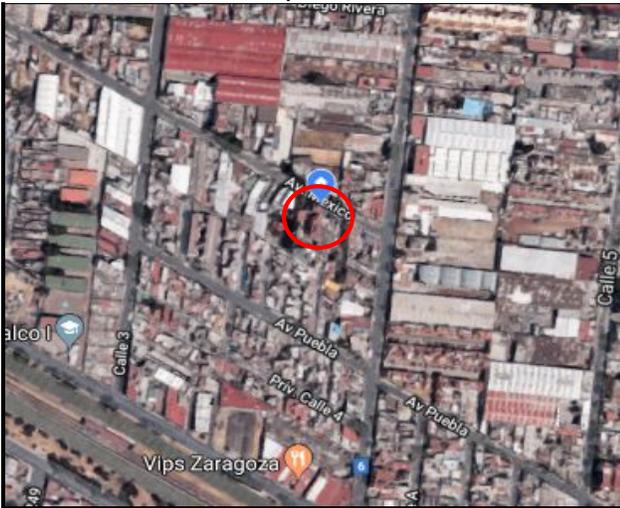
II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

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 cinco niveles con comercio en planta baja
Proximidad Urbana:	Centrica
Índice de saturación en la zona: (%aprox)	95%
Densidad de población en la zona: (hab/ha)	150 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:	Al norte: Avenida Norte, vialidad regional de segundo orden, que va de poniente a oriente con tres carriles de mediano flujo vehicular en un sólo sentido. Al sur. 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 corre la Línea A del Metro ferreo. 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. 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.
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, fibra óptica.
Servicios públicos municipales:	Transporte público inmediato, Recolección de basura, vigilancia policiaca, servicio de correo a domicilio
Equipamiento y mobiliario urbano:	Escuelas de niveles preescolar y escolar primario, secundario y bachillerato, zona industrial, tiendas y comercios de diferentes giros, bancos, mercados, clínicas de tercer nivel, parques
USO DE SUELO permitido en Zona:	Habitacional mixto
C.O.S.:	0.80 v.a.t. (Observado):
C.U.S.:	2.40 v.a.t.

III.- DATOS DEL TERRENO

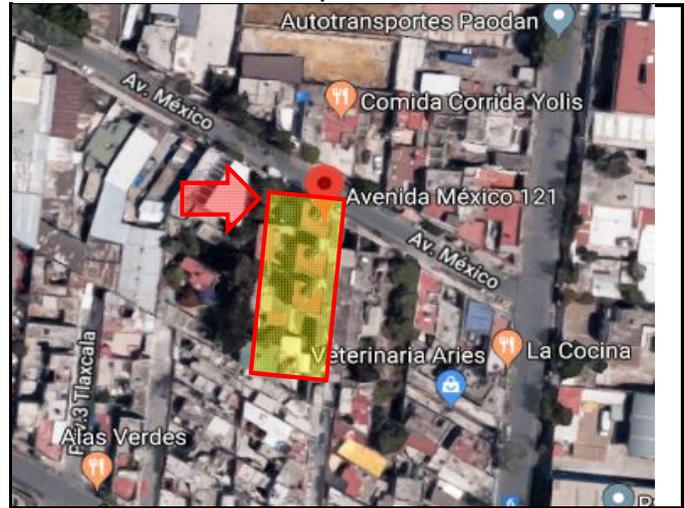
Croquis de Localización:

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:

Sobre la calle :
 entre
 y

Completa la Manzana

Distancia a la esquina más Próxima

Terreno plano de forma Regular, el cual se encuentra localizado en la acera que ve al norte con Avenida México, al sur con Avenida Puebla, al noreste con calle tres y cierra al oeste con calle cuatro Norte

Sobre la calle : Norte
 entre Calle tres Noreste
 y Calle cuatro Oeste

Completa la Manzana Av. Puebla
 Distancia a la esquina más Próxima 62 m con Calle cuatro

Medidas y colindancias del terreno según:

Norte 9.75 m
 Sur 9.75 m
 Oriente 56.73 m
 Poniente 56.76 m

Escritura Pública

Con Avenida México
 Con lote ocho
 Con Fracción B del mismo lote
 Con lote cuatro

Área total del terreno:

525.20 mts

Fuente de referencia:

Escritura Pública

Configuración y topografía:

Terreno plano de forma regular

Tipo de calle:

Sup. Moda

Número de frentes a calles:

1

Características panorámicas:

Predios similares al que se valúa

Intensidad de construcción permitida:

100 a 200 hab/ha una vivienda por lote de 250 m²

Área total del departamento: 64.85 mts Según Escritura de Regimen de Propiedad en Condominio
 70.95 mts Según levantamiento realizado en campo

Norte	3.02 m	Con escalera común 2
Sur	9.00 m	Con área libre
Oriente	7.42 m	Con propiedad privada
Poniente	7.42 m	Con propiedad privada

Viviendas unifamiliares y plurifamiliares de hasta cinco niveles con comercio en planta baja

Características panorámicas:

Intensidad de construcción permitida:

100 a 200 hab/ha una vivienda por lote de 250 m²

No se tiene conocimiento de alguna que afecte al Inmueble, por lo tanto solo aplican las del Reglamento de Construcciones o las dictadas por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México

Servidumbres y/o restricciones del terreno:

Uso de Suelo Generalizado en la Zona

Plurifamiliar

Uso de Suelo Autorizado para el Terreno

Plurifamiliar

Clasificación según Plan de desarrollo Urbano Vigente

Habitacional mixto HM3/20/MB

Comentario (en su Caso)

Nomenclatura catastral de Área de valor:

A0080023

Consideraciones Adicionales:

En caso de CONDOMINIO señalar:

Departamento en Condominio mixto

Superficie del Terreno del Conjunto:	525.20 m2
INDIVISO:	5.160%
Superficie del terreno, correspondiente según indiviso:	27.10 m2
Superficie de terreno Privativa:	288.59 m2

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.

Comentario en su caso:

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual del inmueble: Departamento en Condominio
 En un terreno intermedio con topografía plana y figura regular se edificaron 12 departamentos y una casa habitación de dos niveles destinados a conformar un Condominio mixto. Los departamentos están distribuidos en tres edificios. Existen dos núcleos de escaleras que comunican a los dos edificios. El primer núcleo comunica al edificio A y el edificio B. El segundo núcleo de escaleras comunica al edificio C. Cada edificio cuenta con 4 departamentos. Cada departamento cuenta con sala, comedor, cocina, zotehuela, dos recamaras, un baño y un lugar de estacionamiento en la planta baja.

1. No. De Recamaras	2	5. No. De Medios Baños	0
2. No. De Baños	1	6. Espacio Uso Múltiple	0
3. No. De Estacionamientos	1		
4. Elevador	0. No tiene		

Tipos de construcción:	Descripción	Edad aproximada	Vida Probable
	Tipo 1 Departamento	12 años	80 años
	Tipo 2 Balcón	12 años	80 años
	Tipo 3 Estacionamiento	12 años	80 años
	Tipo 4 Área común cubierta	12 años	80 años
	Tipo 5 Área común descubierta	12 años	80 años

	Sup. en m ²	Clasificación y calidad	Vida Útil Remanente (V.U.R.)
	Tipo 1 70.95	H/5/3	68 años
	Tipo 2 3.37	H/5/3	68 años
	Tipo 3 9.24	H/5/3	68 años
	Tipo 4 8.85	H/5/3	68 años
	Tipo 5 3.76	H/5/3	68 años
Total	96.17 m²	los datos se obtuvieron mediante medición in 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: Cinco
Calidad del proyecto: Bueno ejecutado por un profesional.
Estado de Conservación: El inmueble presenta buen estado de conservación.
Clase General del Inmueble: 03-Media
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 una casa)
Unidades Rentables del Inmueble: 1 (1 Departamento en Condominio)

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA.

Cimentación: Probable cajón de cimentación de concreto armado
Estructura: A base de marcos rígidos de concreto armado en uno o ambos sentidos con traves de liga.
Muros: A base de tabique aparente de barro rojo prensado hueco con refuerzos horizontales y verticales

Entrepisos: Losas de concreto armado en claros medianos
Techos: Losas de concreto armado en claros medianos
 y Losas de concreto armado en claros cortos
Azoteas: Con relleno para dar pendiente e impermeabilizado con membrana acrílica
Bardas: A base de tabique aparente de barro rojo prensado hueco vertical y 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	Tirol sobre cama de yeso y Pintura Vinílica	Tirol sobre cama de yeso y Pintura Vinílica
Comedor:	Piso laminado	Tirol sobre cama de yeso y Pintura Vinílica	Tirol sobre cama de yeso y Pintura Vinílica
Cocina:	Loseta cerámica	Loseta cerámica	Loseta cerámica
Baños:	Loseta cerámica	Loseta cerámica	Loseta cerámica
Circulaciones:	Piso laminado	Tirol sobre cama de yeso y Pintura Vinílica	Tirol sobre cama de yeso y Pintura Vinílica
Recamaras:	Piso laminado	Tirol sobre cama de yeso y Pintura Vinílica	Tirol sobre cama de yeso y Pintura Vinílica
Cuarto de Servicio:	Firme de concreto acabado escobillado	Tirol sobre cama de yeso y Pintura Vinílica	Tirol sobre cama de yeso y Pintura Vinílica
Escaleras:			
Otro:			

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.

- Aplanados en muros interiores: Tirol planchado a base de pasta.
- Aplanados en plafones y falsos: Tirol sobre cama de yeso.
- Lambrines: Azulejo de 20 X 30 cm en baño y azulejo 30 X 40 cm en cocina
- Pisos Loseta cerámica antiderrapante de 30x30 cm.
- Zoclos: Acorde a los pisos de áreas públicas
- Aplanados en muros exteriores: Material aparente
- Escaleras: N/A
- Acabado de Escaleras: N/A
- Pintura y pastas: Pintura vinílica interior
- Recubrimientos especiales: no aplica

c) CARPINTERÍA Y HERRAJES.

- Calidad: Buena
- Puertas/Ventanas: Puertas de comunicación de tambor de pino con forro de triplay de pino con marco completo.
- Guardarropas y libreros fijos: N/A
- Otros: No tiene

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 B"
Muebles de cocina y lavandería: Cocina Integral sobre diseño de buena calidad
Calentador: De paso, marca comercial. A base de gas L.P.
Tinacos: De fibra de vidrio de 1100 Lts.
Accesorios Metálicos de sobre poner.

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Redes de alimentación: Ocultas con conductores termoeléctricos, interruptores de tapa metálica con número de salidas normales
Accesorios y lámparas fijas: Salidas Normales con Contactos y Apagadores para lamparas incandescentes y spots en un numero medio

f) HERRERÍA.

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

g) VIDRIERIA.

Material: Cristal claro de 6 mm. en claros medianos.
Espejos: No tiene
Domos: No tiene
Otros: No tiene

h) CERRAJERÍA.

Nacional de Buena calidad

i) FACHADAS.

Fachada de block aparente
Número de fachadas: Una del edificio

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ELEMENTOS ACCESORIOS:

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

INSTALACIONES ESPECIALES:

CLAVE:	CONCEPTO:
IE14	SISTEMAS DE INTERCOMUNICACIÓN (INTERFON, PORTERO ELÉCTRICO)
IE17	EQUIPOS DE SEGURIDAD Y CIRCUITOS CERRADOS DE T. V.

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CLAVE:	CONCEPTO:
OC01	BARDAS, CELOSIAS
OC08	TERRAZAS Y BALCONES
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 equiparlos 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 equiparlos 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 valorar, 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.

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)

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

N°	Precio de VENTA Terrenos	Área [m²]	Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN								F.Ho. Re.	Valor Unit. resul-tante [\$/m²]
				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									Dispersión final	\$ 3,170.35
Área del sujeto: 525.20 m²												Valor Unitario Promedio [\$/m²]:	\$ 8,894.31
												Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:	\$ 8,900.00
												Valor del terreno:	\$ 4,674,280.00

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 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

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

RI_t = Relación con el lote tipo
 SLo = Superficie del lote que se está Valuando
 SL_t = 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 (Terreno + Construcciones)

N°	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Ubicación:	Oferta : \$
1	 Calle Calle 6 Número 96 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref Andrea Ruiz	Intermedio	1,300,000.00
		Edad 23 años	m² terreno \$ -
		Conservación Normal	m² const. \$ 68.00
		Teléfono 557188-8355	[\$/m²] \$ 19,117.65
			NIVEL 4 Área verde y salón de usos REC. 3 BAÑOS 1 EST. 1 40 Departamentos
2	 Calle Calle 6 Número 169 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref Alejandro	Intermedio	1,200,000.00
		Edad 28 años	m² terreno \$ 74.00
		Conservación Normal	m² const. \$ 74.00
		Teléfono 554381-3648	[\$/m²] \$ 16,216.22
			NIVEL 4 Área verde REC. 3 BAÑOS 1 EST. 1 70 Departamentos
3	 Calle Av. México Número 42 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref Karina Zamudio	Esquina	1,100,000.00
		Edad 25 años	m² terreno \$ 86.00
		Conservación Normal	m² const. \$ 86.00
		Teléfono 4712-4040	[\$/m²] \$ 12,790.70
			NIVEL 1 Área verde REC. 3 BAÑOS 1 EST. 1 Menos de 125 Deptos
4	 Calle Calle 3 Número 173 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref Capital 7	Intermedio	1,180,000.00
		Edad 15 años	m² terreno \$ 53.00
		Conservación Normal	m² const. \$ 53.00
		Teléfono 5674-1126	[\$/m²] \$ 22,264.15
			NIVEL 2 REC. 2 BAÑOS 1 EST. 1 Menos de 100 Departamentos
5	 Calle Avenida Puebla Número 12 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref Tania Morales	Intermedio	1,100,000.00
		Edad 25 años	m² terreno \$ 74.00
		Conservación Normal	m² const. \$ 74.00
		Teléfono 554599-2859	[\$/m²] \$ 14,864.86
			NIVEL 2 Áreas verdes REC. 3 BAÑOS 1 EST. 1 48 Departamentos
6	 Calle Laurel Número 10 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref Susana Suárez	Intermedio	1,240,000.00
		Edad 15 años	m² terreno \$ 60.00
		Conservación Normal	m² const. \$ 60.00
		Teléfono 555334-6262	[\$/m²] \$ 20,666.67
			NIVEL PB REC. 2 BAÑOS 1 EST. 1 80 Departamentos

N°	Precio de VENTA Inmuebles	Área [m²]	Precio Unit. [\$/m²]							F.Ho. Re.	Valor Unit. resul-tante [\$/m²]
				FRec.	FEd.	FDen.	FSup.	FNiv.	FNeg.		
1	\$ 1,300,000.00	68.00	\$ 19,117.65	0.85	1.07	0.85	1.00	1.00	0.95	0.73	\$ 13,944.60
2	\$ 1,200,000.00	74.00	\$ 16,216.22	0.85	1.09	0.90	1.00	1.00	0.95	0.79	\$ 12,881.31
3	\$ 1,100,000.00	86.00	\$ 12,790.70	0.85	1.08	1.00	1.02	1.20	1.00	1.12	\$ 14,312.81
4	\$ 1,180,000.00	53.00	\$ 22,264.15	1.00	1.02	0.95	0.97	1.10	0.95	0.99	\$ 21,951.76
5	\$ 1,100,000.00	74.00	\$ 14,864.86	0.85	1.08	0.85	1.00	1.10	1.00	0.86	\$ 12,767.19
6	\$ 1,240,000.00	60.00	\$ 20,666.67	1.00	1.02	0.95	0.98	1.25	0.95	1.13	\$ 18,395.76
	Media		\$ 17,653.37								
	Dispersión inicial		\$ 9,473.45								Dispersión final \$ 9,184.57

Area del sujeto: m² Edad: Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$ 15,708.91
Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: \$ 15,710.00

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	NOTA IMPORTANTE: <i>Los Valores Unitarios Homologados resultantes no deben tener una variación mayor de ± 30%, antes del F.C.</i>
Mínima (estimada)	0.95	Alta (estimada)	0.80	
Media (estimada)	0.9	Muy Alta (estimada)	0.70	

FRec. Recamaras

1 recámara	1.15
2 recámaras	1.00
3 recámaras	0.85

FNiv. Nivel

PB	1.25
1er nivel	1.20
2o. Nivel	1.10
3er. Nivel	1.05
4o. Nivel	1.00

Se usaron los mismos factores empleados en el desglose del Factor Interno de Comercialización para el cálculo de indivisos.

4. FÓRMULAS:

Fórmula de la línea recta ponderada para Depreciación por EDAD de las construcciones (T.D.F.):			
Vida Util Total (n):	años	FD =	$(0.1 \times n + 0.9 * (n - e)) / n =$
Edad (e):	años	Donde:	e = Edad en años de las construcciones
Nota: Esta fórmula no considera el Estado de Conservación.			n = Vida Util Total estimada (V.U.T.)

FDen. Densidad

Menos de 25 departamentos	0.8
De 26 a 50 departamentos	0.85
De 51 a 75 departamentos	0.9
De 76 a 100 departamentos	0.95
De 101 a 125 departamentos	1

VII.- MÉTODO COMPARATIVO (ENFOQUE DE MERCADO)

c) COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se valúa (Terreno + Construcciones)

N°	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Ubicación:	Oferta : \$										
1	 Calle Calle 1 Número 318 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref www.metroscubicos.com	Intermedio	8,000.00										
		Edad 03 años Conservación Bueno Teléfono 555919 1666	<table border="1"> <tr><td>m² terreno</td><td></td></tr> <tr><td>m² const.</td><td>52.00</td></tr> <tr><td>[\$/m2]</td><td>\$ 153.85</td></tr> <tr><td>Est.</td><td>1</td></tr> <tr><td>Clasif.</td><td>H 3 20</td></tr> <tr><td>REC.</td><td>2 BAÑOS 1 NIVEL 3</td></tr> </table> Menos de 125 Departamentos	m² terreno		m² const.	52.00	[\$/m2]	\$ 153.85	Est.	1	Clasif.	H 3 20
m² terreno													
m² const.	52.00												
[\$/m2]	\$ 153.85												
Est.	1												
Clasif.	H 3 20												
REC.	2 BAÑOS 1 NIVEL 3												
2	 Calle Calle 3 Número 331 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref www.metroscubicos.com	Intermedio	6,500.00										
		Edad 08 años Conservación Bueno Teléfono 556843 8870	<table border="1"> <tr><td>m² terreno</td><td></td></tr> <tr><td>m² const.</td><td>\$ 53.00</td></tr> <tr><td>[\$/m2]</td><td>\$ 122.64</td></tr> <tr><td>Est.</td><td>1</td></tr> <tr><td>Clasif.</td><td>H 3 20</td></tr> <tr><td>REC.</td><td>2 BAÑOS 1 NIVEL 3</td></tr> </table> 72 Departamentos	m² terreno		m² const.	\$ 53.00	[\$/m2]	\$ 122.64	Est.	1	Clasif.	H 3 20
m² terreno													
m² const.	\$ 53.00												
[\$/m2]	\$ 122.64												
Est.	1												
Clasif.	H 3 20												
REC.	2 BAÑOS 1 NIVEL 3												
3	 Calle Av. Norte Número 169 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref Manelick	Esquina	7,000.00										
		Edad 18 años Conservación Bueno Teléfono 553269-3616	<table border="1"> <tr><td>m² terreno</td><td></td></tr> <tr><td>m² const.</td><td>\$ 70.00</td></tr> <tr><td>[\$/m2]</td><td>\$ 100.00</td></tr> <tr><td>Est.</td><td>1</td></tr> <tr><td>Clasif.</td><td>H 3 20</td></tr> <tr><td>REC.</td><td>2 BAÑOS 1 NIVEL 4</td></tr> </table> Menos de 100 Departamentos	m² terreno		m² const.	\$ 70.00	[\$/m2]	\$ 100.00	Est.	1	Clasif.	H 3 20
m² terreno													
m² const.	\$ 70.00												
[\$/m2]	\$ 100.00												
Est.	1												
Clasif.	H 3 20												
REC.	2 BAÑOS 1 NIVEL 4												
4	 Calle Calle 6 Número 106 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref www.metroscubicos.com	Intermedio	6,000.00										
		Edad 03 años Conservación Bueno Teléfono 6718 7011	<table border="1"> <tr><td>m² terreno</td><td></td></tr> <tr><td>m² const.</td><td>\$ 57.00</td></tr> <tr><td>[\$/m2]</td><td>\$ 105.26</td></tr> <tr><td>Est.</td><td>1</td></tr> <tr><td>Clasif.</td><td>H 3 20</td></tr> <tr><td>REC.</td><td>2 BAÑOS 1 NIVEL 4</td></tr> </table> Menos de 100 Departamentos	m² terreno		m² const.	\$ 57.00	[\$/m2]	\$ 105.26	Est.	1	Clasif.	H 3 20
m² terreno													
m² const.	\$ 57.00												
[\$/m2]	\$ 105.26												
Est.	1												
Clasif.	H 3 20												
REC.	2 BAÑOS 1 NIVEL 4												
5	 Calle Av. México Número 121 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref Miriam Monroy	Intermedio	8,000.00										
		Edad 12 años Conservación Bueno Teléfono 551051 2729	<table border="1"> <tr><td>m² terreno</td><td></td></tr> <tr><td>m² const.</td><td>\$ 65.00</td></tr> <tr><td>[\$/m2]</td><td>\$ 123.08</td></tr> <tr><td>Est.</td><td>1</td></tr> <tr><td>Clasif.</td><td>H 3 20</td></tr> <tr><td>REC.</td><td>2 BAÑOS 1 NIVEL 1</td></tr> </table> Menos de 25 Departamentos	m² terreno		m² const.	\$ 65.00	[\$/m2]	\$ 123.08	Est.	1	Clasif.	H 3 20
m² terreno													
m² const.	\$ 65.00												
[\$/m2]	\$ 123.08												
Est.	1												
Clasif.	H 3 20												
REC.	2 BAÑOS 1 NIVEL 1												
6	 Calle Av. Puebla Número 28 Colonia Agrícola Pantitlán Fuente de Ref Carlos Sánchez	Intermedio	5,500.00										
		Edad 05 años Conservación Bueno Teléfono 5646-1085	<table border="1"> <tr><td>m² terreno</td><td></td></tr> <tr><td>m² const.</td><td>\$ 62.00</td></tr> <tr><td>[\$/m2]</td><td>\$ 88.71</td></tr> <tr><td>Est.</td><td>1</td></tr> <tr><td>Clasif.</td><td>H 3 20</td></tr> <tr><td>REC.</td><td>2 BAÑOS 1 NIVEL 2</td></tr> </table> 28 Departamentos	m² terreno		m² const.	\$ 62.00	[\$/m2]	\$ 88.71	Est.	1	Clasif.	H 3 20
m² terreno													
m² const.	\$ 62.00												
[\$/m2]	\$ 88.71												
Est.	1												
Clasif.	H 3 20												
REC.	2 BAÑOS 1 NIVEL 2												

N°	Precio de VENTA Inmuebles	Área [m²]	Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN								F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
				FZo.	FUb.	FEd.	Fden	Fsup.	Fnivel	Fneg.			
1	\$ 8,000.00	52.00	\$ 153.85	1.00	1.00	0.87	1.00	0.96	1.10	1.00	0.92	\$ 141.05	
2	\$ 6,500.00	53.00	\$ 122.64	1.00	1.00	0.96	0.95	0.96	1.10	1.00	0.96	\$ 118.14	
3	\$ 7,000.00	70.00	\$ 100.00	1.00	1.15	0.96	0.90	1.00	1.05	1.00	1.04	\$ 104.16	
4	\$ 6,000.00	57.00	\$ 105.26	1.00	1.00	0.87	0.95	0.97	1.05	1.00	0.84	\$ 88.65	
5	\$ 8,000.00	65.00	\$ 123.08	1.00	1.00	1.00	0.80	0.99	1.20	1.00	0.95	\$ 116.71	
6	\$ 5,500.00	62.00	\$ 88.71	1.00	1.00	0.92	0.85	0.98	1.15	1.00	0.88	\$ 77.96	

Media \$ 115.59
Dispersión inicial \$ 65.14
Dispersión final \$ 63.09

Area del sujeto: **70.95** m²

Edad: **12** Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$ 107.78
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.

2. Factor de Comercialización [F.C.] según CUADRO:

Operación (real)	1.00	Media Alta (estimada)	0.85
Minima (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 ± 30%, antes del F.C.

3. Ubicación

Interior	1.00
Esquina	1.15
2 frentes	1.15
Avenida	1.20

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

FDen. Densidad

Menos de 25 departamentos	0.8
De 26 a 50 departamentos	0.85
De 51 a 75 departamentos	0.9
De 76 a 100 departamentos	0.95
De 101 a 125 departamentos	1

FNiv. Nivel

PB	1.20
1er nivel	1.20
2o. Nivel	1.15
3er. Nivel	1.10
4o. Nivel	1.05

Se usaron los mismos factores empleados en el desglose del Factor Interno de Comercialización para el cálculo de indivisos.

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	Departamento	70.95	\$ 15,710.00	1.00	15,710.00	\$ 1,114,624.50
Area Total :		70.95	m ²			\$ 1,114,624.50

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

VALOR COMPARATIVO (MERCADO)	\$ 1,115,000.00
------------------------------------	------------------------

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.



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	5.160%							
SUB-TOTAL a):		525.20	m²						\$ 241,192.85

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	Departamento	70.95	\$ 6,570.00	0.85	1.00	1.00	0.85	\$ 5,556.34	\$ 394,222.53
2	Balcón	3.37	\$ 6,570.00	0.85	1.00	1.00	0.85	\$ 5,556.34	\$ 18,724.88
3	Estacionamiento	9.24	\$ 6,570.00	0.85	1.00	1.00	0.85	\$ 5,600.93	\$ 51,752.55
4	Área común cubierta	8.85	\$ 6,570.00	0.85	1.00	1.00	0.85	\$ 5,556.34	\$ 49,173.63
5	Área común descubierta	3.76	\$ 6,570.00	0.85	1.00	1.00	0.85	\$ 5,556.34	\$ 20,891.85

Fuente: Leopoldo Varela, "Costos por metro cuadrado de construcción", 2019

SUB-TOTAL b):	96.17	m²							\$ 534,765.43
----------------------	--------------	----------------------	--	--	--	--	--	--	----------------------

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	Fco	Fre			
c.1. ELEMENTOS ACCESORIOS:											
EA07	12 años	PORTONES DE OPERACIÓN ELECTRICA	1	pza.	\$ 20,000.00	0.60	1.00	0.60	5.16%	\$ 619.20	\$ 619.20
EA10	12 años	EQUIPOS DE BOMBEO	1	pza.	\$ 25,000.00	0.60	1.00	0.60	5.16%	\$ 774.00	\$ 774.00
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):

IE14	12 años	SISTEMAS DE INTERCOMUNICACION (INTERFON, PORTERO ELECTRICO)	1	lote	\$ 16,000.00	0.60	1.00	0.60	5.16%	\$ 495.36	\$ 495.36
IE17	6 años	EQUIPOS DE SEGURIDAD Y CIRCUITOS CERRADOS DE T. V.	1	lote	\$ 15,000.00	0.78	1.00	0.78	5.16%	\$ 606.82	\$ 606.82

c.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS

OC01	12 años	BARDAS, CELOSIAS	187.5	m2	\$ 2,000.00	0.85	1.00	0.85	5.16%	\$ 87.28	\$ 16,364.57
OC08	12 años	TERRAZAS Y BALCONES	3.37	m2	\$ 2,000.00	0.85	1.00	0.85	100%	\$ 1,691.43	\$ 5,700.11
OC09	12 años	COCINAS INTEGRALES HECHAS EN OBRA	1	lote	\$ 25,000.00	0.60	1.00	0.60	100%	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00
OC10	12 años	CISTERNAS O ALJIBES	12	m3	\$ 22,000.00	0.85	1.00	0.85	5.16%	\$ 960.05	\$ 11,520.66

SUB-TOTAL c): 9.17568 \$ **58,280.72**

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c], en números redondos: \$ 834,000.00

NOTA:

El costo paramétrico se obtuvo del valor de departamentos de interés social clase 3 de 1 a 6 niveles

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

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

1. Vacíos	\$ 394.17	5.56%	5. Administración	\$ 234.00	3.00%
2. Impuesto Predial	\$ 243.08	3.11%	6. Energía (a. comunes)	\$ -	0.00%
3. Agua	\$ 90.00	1.27%	7. Seguros (daños)	\$ 117.00	1.50%
4. Conserv./mantenimiento	\$ 203.83	2.61%	8. Otros (ISR)	\$ 88.85	1.31%
			SUMAN DEDUCCIONES:	\$ 1,370.93	18.36%

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 iliquidez 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 (m²)	V.U. (\$/m²)	V.U. Ajustado	Renta Bruta Mensual
1	Departamento	1.00	70.95	\$ 110.00	\$ 110.00	\$ 7,804.50

TOTAL RENTA ESTIMADA DE MERCADO 70.95 \$ 110.00 \$ **7,804.50**

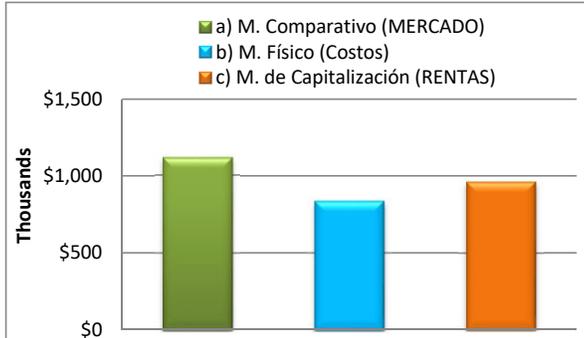
RENTA REAL ó RENTA EFECTIVA:

RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.), en números redondos: \$ **7,800.00**

SUMAN DEDUCCIONES (D): **18.00%** \$ 1,404.00
 RENTA NETA MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]: \$ 6,396.00
 RENTA NETA ANUAL (R.N.A.) [R.N.M. x 12]: \$ 76,752.00

Capitalizando la Renta Neta Anual RNA al **8.00%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de Rentas de: \$ **959,400.00**

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:	\$ 1,115,000.00
Resultado por el Método Físico o de COSTOS:	\$ 834,000.00
Resultado por Capitalización de RENTAS:	\$ 959,400.00

XI. CONSIDERACIONES PARA CONCLUIR AL VALOR COMERCIAL

- 1.- Debido a las características propias del inmueble, el Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante el **Método Comparativo de Mercado, o en su caso el más alto.**
- 2.- 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 ____:	\$ 1,115,000.00
UN MILLON CIENTO QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.	

ESTE VALOR ESTÁ REFERIDO AL DÍA _____: **06 de julio de 2019**

Valor Unitario Vendible resultante: \$ **15,715.29**

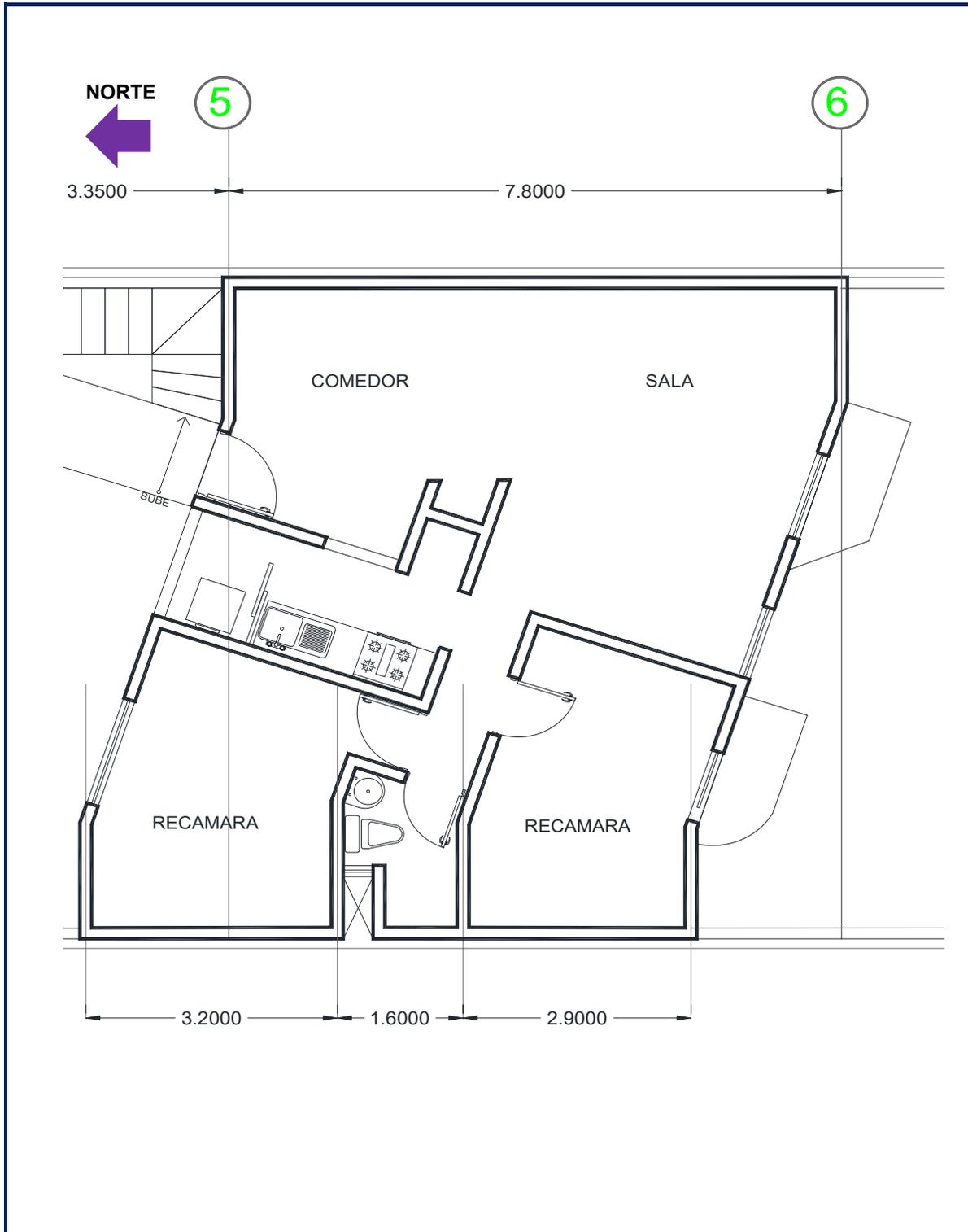
Valuador:

Arq. Brenda Rosaura Torres Tovar

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

DATOS PARA GRAFICA:	
a) M. Comparativo (MERCADO)	\$1,115,000
b) M. Físico (Costos)	\$834,000
c) M. de Capitalización (RENTAS)	\$959,400

ANEXO 2 (CROQUIS)



ANEXO 1 FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE

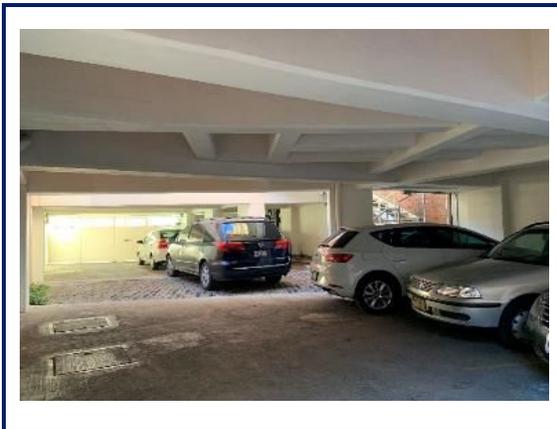
FOTOGRAFÍAS DE FACHADAS Y ÁREAS COMUNES



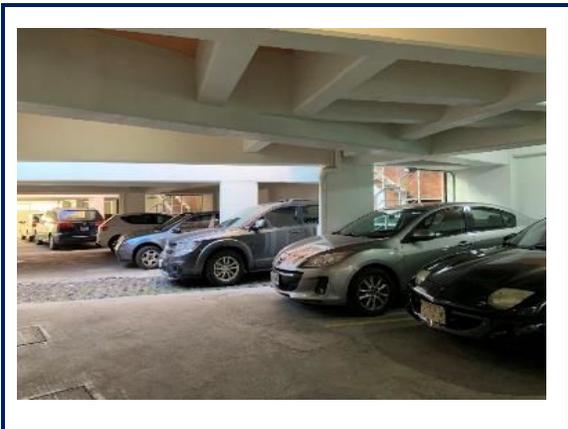
VISTA DE FACHADA PRINCIPAL



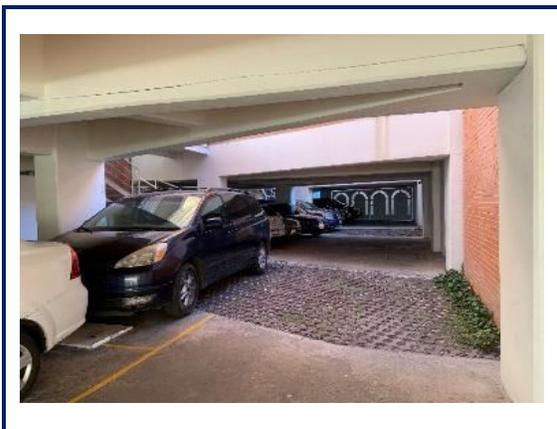
VISTA DE FACHADA POSTERIOR



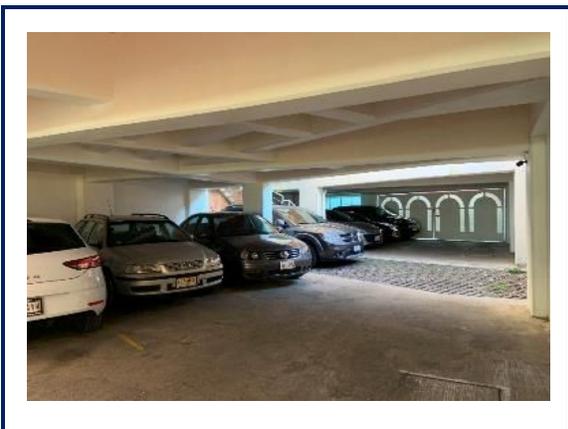
ESTACIONAMIENTO DE USO COMÚN



ESTACIONAMIENTO USO COMÚN



ESTACIONAMIENTO USO COMUN



ESTACIONAMIENTO USO COMUN

ANEXO 1 FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE

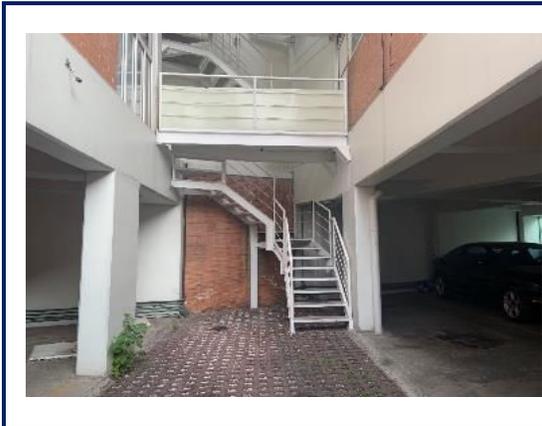
FOTOGRAFÍAS AREAS COMUNES Y FACHADA DEPARTAMENTO



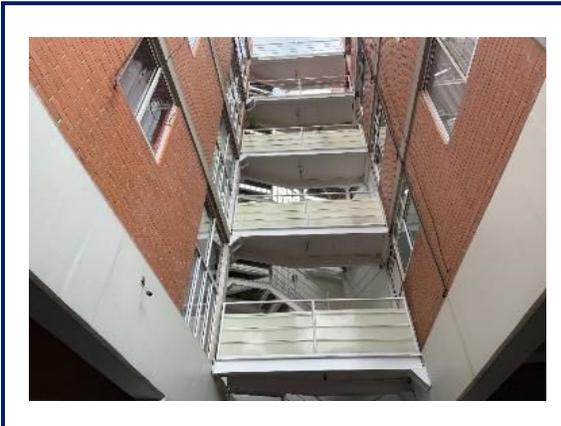
ESCALERAS 1



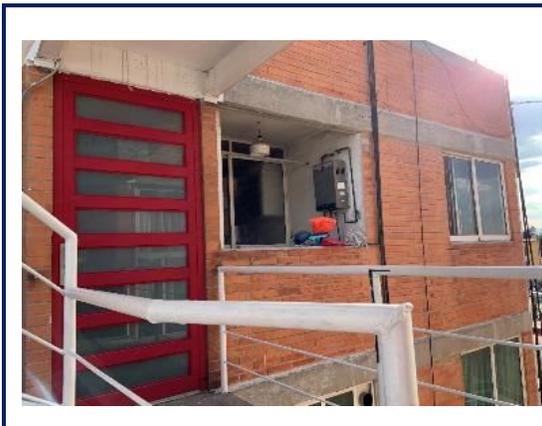
CUBO ILUMINACIÓN 1



ESCALERAS 2



CUBO ILUMINACIÓN 2



FACHADA INTERIOR



FACHADA INTERIOR

ANEXO 1 FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍAS INTERIORES DEL DEPARTAMENTO



SALA



SALA



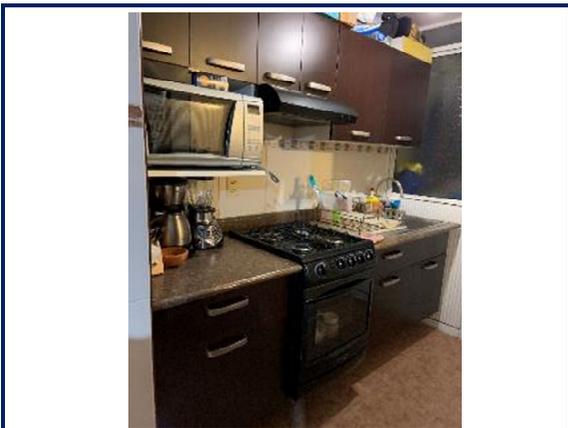
COMEDOR



COMEDOR



COCINA



COCINA

ANEXO 1 FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍAS INTERIORES DEL DEPARTAMENTO



BAÑO



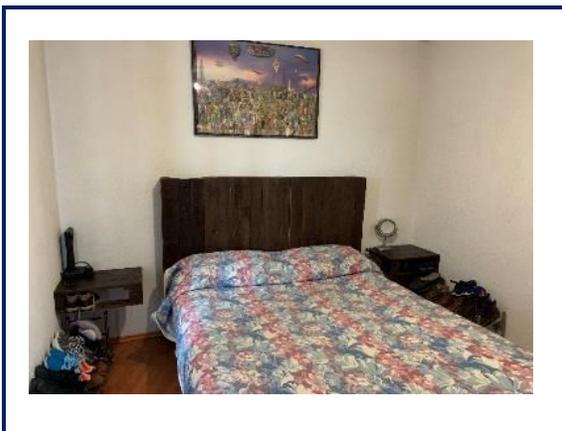
BAÑO



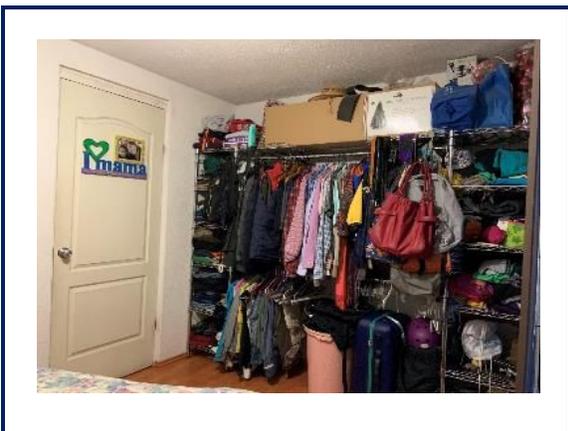
PATIO DE SERVICIO



PATIO DE SERVICIO



RECAMARA PRINCIPAL



RECAMARA PRINCIPAL

ANEXO 1 FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE



RECAMARA



RECAMARA

FOTOGRAFÍAS CONTEXTO INMEDIATO



VISTA HACIA ESQUINA MÁS CERCANA DEL INMUEBLE



VISTA FACHADA INMEDIATA ORIENTE



VISTA FACHADA INMEDIATA PONIENTE



VISTA HACIA ESQUINA MÁS CERCANA



VISTA HACIA ESQUINA MÁS CERCANA (FRENTE AL INMUEBLE)



VISTA FRONTAL DEL INMUEBLE

FOTOGRAFIAS CONTEXTO INMEDIATO



VISTA FRONTAL DEL INMUEBLE INMEDIATA PONIENTE



VISTA HACIA ESQUINA MÁS LEJANA

8. AVALÚO CATASTRAL

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	4.953%	\$ 2,263.93/m ²	1.00	\$ 58,891.96

Sub-Total (a): \$ 58,891.96

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4	Tipo 5
CLAVE DE USO DE CONSTRUCCIÓN	H	H	H	H	H
CLAVE DE RANGO DE NIVEL	05	05	05	05	
CLAVE DE CLASE DE CONSTRUCCIÓN	3	2	2	2	

Tipo	Area	V.R.N. Unit.	V.R.N. Total	Demérito Fed	V.N.R. Unit.	Valor Parcial
T1 (departamento)	70.95 m ²	\$ 4,142.32 /m ²	\$ 293,897.60	0.900	\$ 3,728.09 /m ²	\$ 264,507.8436
T3 (estacionamiento, área común cubierta)	9.24 m ²	\$ 2,460.05 /m ²	\$ 22,730.86	0.900	\$ 2,214.05 /m ²	\$ 20,457.78
T3 (circulaciones, área común cubierta)	8.85 m ²	\$ 2,460.05 /m ²	\$ 21,771.44	0.900	\$ 2,214.05 /m ²	\$ 19,594.30
	89.04 m ²			2.70	\$ 8,156.18 /m ²	\$ 304,559.9177

Ed= Edad=

Factor = 1 - Dem.

Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3
12 años	12 años	12 años
0.900	0.900	0.900

Sub-Total (b): \$ 304,559.92

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

Se considera el 8% del valor de las construcciones

\$ 24,364.79

Sub-Total (c): \$ 24,364.79

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES a + b + c \$ 387,816.67

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	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

Fuente: Elaboración propia de acuerdo al levantamiento arquitectónico

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	ENTREPSOS	CUBIERTAS	ACABADOS EN MUROS	ACABADOS EN PSOS	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 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 tabique 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 85 m ² de construcción	Tabique y/o block aparente y/o aplinado de yeso con pintura y/o mezcla con pintura.	Firme de concreto simple pulido y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "A"	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de fierro 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		X	X	X	X	X	X	X	X			X
	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 para vivienda 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	Aplinado de yeso con pintura y/o aplinado de mezcla con pintura.	Firme de concreto simple pulido 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.	Aplinado de mezcla y/o pasta con pintura.	Perfil de aluminio natural de hasta 2" y/o perfil de fierro 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.	Mediana Calidad
3							X	X		X	X	
	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	Aplinado de mezcla con pintura y/o aplinado 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.	Aplinado de mezcla y/o pasta con aplicaciones de cantera y/o losas inclinadas 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.
4												
	Sala y comedor, cocina, desayunoador, 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 tablaroca para vivienda de hasta 450 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 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	Aplinado de mezcla con pintura y/o aplinado de yeso con tiro y pintura y/o pasta texturizada con 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	Aplinado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera y/o mármoles 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". Lujos.
5											X	
	Sala y comedor, cocina, desayunoador, estudio, 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 tablaroca 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	Aplinado de mezcla con pintura, y/o aplinado de yeso con tiro y pintura y/o pasta texturizada con color integral y/o tapiz 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 finas 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.	Aplinado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos 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 policarizado 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 Lujos.
6												
	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 tablaroca 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	Aplinado de mezcla con pintura, y/o aplinado 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 finas y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos de 50 X 50 o mayores.	Aplinado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos 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 policarizado de hasta 9 mm. inteligente laminado inastillable, 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 Lujos.
7												
SUMAS		1	8	11	4	5	5	4	3	4	15	8

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	
68	3

LA CLASE CORRESPONDIENTE SEGÚN LA MATRÍZ DE CARACTERÍSTICAS ES

* En el caso de vivienda multifamiliar (como vecindades) la superficie a considerar es la correspondiente a cada unidad habitable.

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	ENTREPSOS	CUBIERTAS	ACABADOS EN MUROS	ACABADOS EN PSOS	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 tabique 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 85 m ² de construcción	Tabique y/o block aparente y/o aplinado de yeso con pintura y/o mezcla con pintura.	Firme de concreto simple pulido y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "A"	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de fierro 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 para vivienda 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	Aplinado de yeso con pintura y/o aplinado de mezcla con pintura.	Firme de concreto simple pulido y/o mosaico terrazo en placas o colado en sitio 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.	Aplinado de mezcla y/o pasta con pintura.	Perfil de aluminio natural de 2" y/o perfil de fierro 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	Aplinado de mezcla con pintura y/o aplinado 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.	Aplinado de mezcla y/o pasta con aplicaciones de cantera 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.	X	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, 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 tablaroca para vivienda de hasta 450 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 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	Aplinado de mezcla con pintura y/o aplinado de yeso con tiro y pintura y/o pasta texturizada con 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	Aplinado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera y/o mármoles y/o losas inclinadas y/o piedra 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.	X	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, estudio, 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 tablaroca 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	Aplinado de mezcla con pintura, y/o aplinado de yeso con tiro y pintura y/o pasta texturizada con color integral y/o tapiz 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 finas 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.	Aplinado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos 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 policarizado y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	X	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 tablaroca 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	Aplinado de mezcla con pintura, y/o aplinado 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 finas y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos de 50 X 50 o mayores.	Aplinado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos 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 policarizado de hasta 9 mm. inteligente laminado inastillable, y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico, y/o terrazas techada	X	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	3	0	9	0	

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	CLASE
47	2

LA CLASE CORRESPONDIENTE SEGÚN LA MATRÍZ DE CARACTERÍSTICAS ES

* En el caso de vivienda multifamiliar (como vecindades) la superficie a considerar es la correspondiente a cada unidad habitable.

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	\$	387,816.67		
RANGO "C"	\$	180,602.46		
EXCEDENTE	\$	207,214.21		
FACTOR		0.0010089		
CUOTA FIJA	\$	277.11		
EXCEDENTE	\$	209.06		

PREDIAL BIMESTRAL	\$	486.17
PREDIAL ANUAL	\$	2,917.01

\$ 243.08

9. CONCLUSIONES

La principal conclusión a la que se llegó al finalizar el presente trabajo terminal fue que el valor nominal, es un parámetro confiable para determinar los indivisos en una tabla de indivisos de una Memoria descriptiva de un Régimen de Propiedad en 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, creo que la obtención del mismo, debe acompañarse y justificarse a través de:

- i) *un valor promedio de mercado*, resultado de un avalúo comercial, pues éste engloba un estudio minucioso del mercado inmobiliario de cierta zona y refleja la oferta y demanda de inmuebles y,
- ii) *un factor interno de comercialización*, el cual responde a las cualidades de cada unidad privativa dentro de un condominio e influye directamente en el valor del inmueble.

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 del inmueble presentados. Debido a que el indiviso se calculó como porcentaje y no en base a un valor nominal, 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.

Respecto al valor de cada unidad privativa de la tabla original del Régimen de Condominio, se aprecia que éste corresponde al costo de construcción del mismo y no al 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

Nótese que los indivisos y valores obtenidos en este trabajo muestran diferencias entre las unidades privativas, pues cada una se vio afectado por el factor interno de comercialización (que corresponde a las cualidades de cada unidad privativa) propuesto en esta investigación.

Cabe mencionar que irónicamente, el levantamiento físico del Condominio fue la base para elaborar y desarrollar el presente trabajo, pues los datos obtenidos se usaron tanto para proponer la nueva tabla de indivisos, para realizar la Memoria Descriptiva del Condominio, y también para resolver la minusvalía de las unidades privativas, afectada por la alteración de superficies construidas. De acuerdo a lo anteriormente descrito, quedó subsanada la deficiencia encontrada en cuanto a la alteración de superficies construidas reportada del Condominio.

Finalmente, teniendo la superficie real de construcción, se está en posibilidad de realizar el ajuste de metros cuadrados ante la Tesorería del Distrito Federal, subsanando de esta forma, la evasión fiscal referente al pago del impuesto predial.

10. BIBLIOGRAFÍA

- Almaguer Monroy, Víctor Manuel, “La Estructura de la Escritura Constitutiva de Condominio”, Material de apoyo para la Asignatura Valuación de Condominios, 2018.
- Código Civil Federal.
- Código Fiscal de la Ciudad de México
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
- Norma de Ordenación General No. 26, www.data.se.duvi.cdmx.gob.mx.
- Raffino, María Estela. “Derecho de propiedad”, <https://concepto.de/derecho-depropiedad/>
- Riveros Moreno, Miguel Ángel, Apuntes de clase de la asignatura “Marco Jurídico de la Propiedad Inmobiliaria”, 2018
- https://data.finanzas.cdmx.gob.mx/atencion_ciudadana/cedulas/modificacion_regimen.html