



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE
POSGRADO**

**ESPECIALIZACION EN VALUACION
INMOBILIARIA**

**METODO PARA EL CAMBIO DE COPROPIEDAD
A CONDOMINIO EN
PUEBLOS DEL DISTRITO FEDERAL**

TESINA QUE PARA OBTENER EL GRADO DE ESPECIALIZACION EN:

VALUACION INMOBILIARIA

PRESENTA:

ARQ. VICTOR MANUEL ALMAGUER MONROY



OCTUBRE DE 2007





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DIRECTOR DE TESINA:

E. V. I. Arq. Daniel Silva Troop.

SINODALES:

Dra. Esther maya Pérez.

Arq. Lorenzo Fernando Barragán Estrada.

E. V. I. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez.

Ing. Manuel García Córdova.

**METODO PARA EL CAMBIO DE COPROPIEDAD A CONDOMINIO
EN PUEBLOS DEL DISTRITO FEDERAL**

I N D I C E

1.0.- INTRODUCCION	1
CAPITULO I EL PROYECTO	
1.1.- Hipótesis del trabajo	3
1.2.- Origen y fundamento del proyecto	4
1.3.- Objetivo general	5
1.4.- Objetivo específico	5
CAPITULO II METODOLOGIA	
2.0 Planteamiento de la metodología	7
CAPITULO III CONTENIDO Y ALCANCES	
3.0 Contenido y alcances	10
3.1 Bienes raíces	10
3.2 El derecho de propiedad	11
CAPITULO IV EL CONDOMINIO	
4.0 El condominio	13
4.1.- Características de los condominios	15
4.2.- Naturaleza jurídica del condominio	16
4.3.- Ley de propiedad en condominio de inmuebles	20
4.4.- documentación requerida para el cambio de régimen	24
CAPITULO V ZONA DE TRABAJO	
5.1.- Ubicación de la zona de trabajo	27
5.2.- Localización	28
5.3.- Vías de comunicación	29
5.4.- Traza del pueblo	31

CAPITULO VI ESTUDIO DE CASO

6.0.- Antecedentes	32
6.1.-Localización del inmueble	34
6.2.- Análisis de zonificación y uso del suelo	37

CAPITULO VII APLICACIÓN DE LA METODOLOGIA

7.0 Metodología	40
7.1.- Investigación de mercado	40
7.2.- Desarrollo de resifuales	41
7.3.- Tabla de homologación	43
7.4.- Valor del terreno	44
7.5.- Clasificación de la construcción	44
7.6.- Valor del inmueble	44
Avalúo físico	45
7.7.- Obtención del indiviso	46
7.8.- Avalúo catastral en copropiedad	50
Bajo el régimen de condominio	55
Tabla para cálculo de impuesto predial en copropiedad	59
Tabla para cálculo de impuesto predial en condominio	60
7.9.- Investigación de mercado de inmuebles en condominio	61
7.10.- Desarrollo de residuales	62
7.11.- Tabla de homologación	64
7.12.- Valor del terreno	65
7.13.- Avalúo comercial del inmueble bajo régimen en condominio	65
7.14.- Método para obtener la tasa de capitalización	68
7.15.- Avalúo por capitalización de rentas por casa	72
7.16.- Cuadro comparativo de características de los dos tipos de propiedad	73
7.17.- Cuadro comparativo de valores en copropiedad y en condominio	75
7.18.- Erogaciones para llevar a cabo el cambio de régimen	77

CAPITULO VIII

CONCLUSIONES	83
GLOSARIO	85
BIBLIOGRAFIA	89

METODO PARA EL CAMBIO DE COPROPIEDAD A CONDominio EN PUEBLOS DEL DISTRITO FEDERAL

INTRODUCCIÓN.

En los Pueblos y Barrios del Distrito Federal se presentan problemas de tenencia de la tierra, subdivisiones no autorizadas, producción de vivienda no asistida por ende fuera de toda reglamentación, hacinamiento de viviendas en un sólo predio, terrenos mal aprovechados, régimen de propiedad irregular por lo tanto inseguridad de la misma, etc. Todo esto incide en el valor de la propiedad que en la sociedad actual es medido en dinero.

Los inmuebles de los Pueblos presentan características de singularidad con respecto a otros ubicados fuera de éstos a pesar de su cercanía y mismas vías de comunicación ya que los elementos de carácter sociológico, psicológico. y jurídico - político son diferentes, por lo que al realizar el análisis de homogenización de elementos y la escasa oferta en la zona, requiere de un estudio minucioso para obtener valores.

Existe poca oferta ya que la mayoría de familias desea continuar formando parte de este Pueblo y de sus costumbres, motivo por el cual las familias nucleares al desdoblarse asignan (heredan de palabra) a sus hijos, superficies dentro de su mismo terreno para que construyan su vivienda, generándose la copropiedad con los problemas que esto conlleva, es frecuente encontrar éste tipo de situaciones en predios de pequeñas y grandes superficies.

La sociedad de estos Pueblos no permite fácilmente la llegada de personas ajenas a sus costumbres y tradiciones, mismas que fomentan y participan en tareas para beneficio de la comunidad existiendo una muy organizada estructura para estos fines así como para mantener su representatividad en la Delegación Política correspondiente para evitar que se cometan atropellos en las medidas tomadas por la autoridad y que se les mantenga dentro de los programas que benefician a la misma.

Por lo expuesto, se propone la disolución de la copropiedad haciendo la conversión a régimen de propiedad en condominio con los beneficios que se obtienen al final del presente estudio.

Para llevar a cabo la conversión citada, se aplica la metodología señalada en el apartado No. 5, del presente trabajo a partir de la situación actual del inmueble, en cuanto a régimen de propiedad y valor del mismo, la integración adecuada del expediente en cuanto a la documentación requerida y realizar los pagos correspondientes para la constitución del condominio.

La aprobación del gobierno del Distrito Federal de la figura jurídica de **CONDominio EN LOTE FAMILIAR**, permite dicha conversión limitativamente, ya que se deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal .

Por último se desarrolla un cuadro comparativo para conocer el valor del inmueble ANTES y DESPUES de la conversión, así como el costo en términos económicos para llevarla a cabo.

CAPITULO I

El Proyecto

1.1.- HIPOTESIS DE TRABAJO

Al disolver la copropiedad constituyendo el Régimen de Propiedad en Condómino, en una propiedad que creció desordenada y que por lo tanto tiene un valor bajo, al modificarse ese desorden haciendo uso del Régimen en Condominio, permite que una vivienda que anteriormente su valor era bajo (ANTES), al llevar a cabo la conversión a condominio incrementa su valor (DESPUES), más adelante, el mercado fijará sus condiciones.

Los habitantes de estos inmuebles obtienen además de la individualidad, la seguridad jurídica de su propiedad quedando en condiciones de ejercer este derecho plenamente o asimismo al regularizar la propiedad se da lugar a un crecimiento ordenado y controlado de la zona para rescatar y preservar sus patrones culturales revalorizando el lugar y evitando el deterioro de su imagen urbana.

1.2.- ORIGEN Y FUNDAMENTO DEL PROYECTO

Con el deseo de contribuir a la integración de las Especialidades impartidas en El Centro de Investigaciones y Estudios de Pos-grado de la facultad de Arquitectura de la U. N. A. M. al abordar problemas existentes en el País, se retoma un tema analizado en la Especialidad de Vivienda¹ en donde se plantea como propuesta la **CONSTITUCIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN LOTE FAMILIAR** .

En el año 1994 se tuvo la oportunidad de participar como integrante del COMITÉ EN COYOACAN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, coordinando un módulo integrado por 15 arquitectos prestando atención a los habitantes de los “Pedregales” dentro de un programa de regularización de construcción y asesoría para la ampliación de vivienda, en ese entonces se toma conciencia del problema que existe en los Pueblos y Barrios de Coyoacán (como en otras delegaciones de nuestra ciudad) sobre la necesidad de suelo para construir vivienda según se va dando el desdoblamiento de la familia nuclear .

Cuando el padre de familia va asignando a sus hijos, que ya son mayores, pequeñas superficies del mismo lote para que éstos construyan su vivienda, cada uno de ellos reclama sus derechos del lugar asignado al llevar a cabo la construcción o bien al fallecimiento del padre generándose la copropiedad y con ello fuertes problemas familiares.

Estos pueblos son grandes constructores, trabajadores y organizados produciendo la arquitectura que vemos actualmente en estos lugares, construcciones de dos, tres o más niveles, esta construcción se lleva a cabo sin la asesoría de arquitectos o ingenieros, originando no sólo el incumplimiento a la reglamentación vigente sino además el mal aprovechamiento que se tiene del terreno, la aplicación de sistemas constructivos no siempre adecuados y en algunos casos poniendo en riesgo la estabilidad de la construcción, esto provoca que se tengan inmuebles de bajo valor, mal construidos, a altos costos, creando además problemas

¹ Colchado Valenzuela D.(Marzo 2007) “Importancia de preservar el patrimonio del pueblo de los Santos Reyes en la delegación Coyoacán”. Tesina de la Especialidad en vivienda. Facultad de Arquitectura U.N.A.M.

jurídicos de difícil solución que propician en muchos casos la destrucción de la célula familiar.

Cabe hacer notar que de las viviendas que se construyen en un mismo terreno, no todas son construcciones que denominamos definitivas, ya que existen muchas de tipo provisional, por que quienes las habitan tienen ingresos económicos bajos debido muchas veces a su ocupación, no siendo además sujetos de crédito para vivienda o mejoramiento de la misma, ya que los organismos correspondientes para brindar subsidios financieros para la vivienda, otorgan los créditos para construcción de vivienda nueva , ampliación o mejoramiento de vivienda, entre otros requisitos sólo a personas que cuenten con terreno propio a excepción claro está, del crédito para casa y terreno .

1.3.- OBJETIVO GENERAL

Se propone desarrollar un modelo que sea aplicable en gran número de casos existentes en Pueblos y Barrios del Distrito Federal (se toma como caso el Pueblo de Los Santos Reyes en la Delegación Coyoacán) pretendiendo colaborar al proponer soluciones que permitan a sus habitantes contar con los beneficios que con el cambio a régimen de propiedad en condominio se obtienen , entre otras no menos importantes la de estabilidad jurídica de su propiedad y que su inversión se vea beneficiada para los fines que a ellos convengan como el ser sujetos de crédito para mejorar su vivienda , el poder vender con independencia, e incluso recuperar su inversión en caso de siniestro. Así mismo es conveniente informar a la comunidad de éstos Barrios y Pueblos, las diferencias entre copropiedad y propiedad en condominio.

1.4.- OBJETIVO ESPECIFICO

Para llevar a cabo esta conversión es conveniente solicitar la participación de las autoridades gubernamentales en la flexibilidad del reglamento de construcción en cuanto a dimensiones de pozos de luz, cajones de

estacionamiento, construcción en tercer nivel (actualmente el uso de suelo es H2-40) para regularizar la misma y manteniendo programas de reducción o condonación en el pago de estos derechos para la constitución del condominio

Enterar debidamente a los involucrados, sobre las características del condominio y sus beneficios ya que la voluntad y aprobación del programa .por parte de de ellos es determinante para llevar a cabo la conversión.

CAPITULO II

Metodología

2.0.- METODOLOGIA

2.1.- Se realiza la investigación de mercado de inmuebles unifamiliares similares

2.2.- Se desarrollan residuales para conocer el valor de la tierra sin construcción.

2.3.- Se elabora una tabla de homologación con el fin de determinar el valor de tierra del inmueble analizado en este momento.

2.4.- Obtenido el valor unitario de tierra, se redesarrolla el avalúo total de la misma al multiplicarse por la superficie de terreno.

2.5.-Se clasifican las construcciones existentes de acuerdo a sus características, se aplican valores de reposición a nuevo, y tomando en cuenta su edad y estado de conservación se analiza el demérito para obtenerle valor neto de reposición, que al ser multiplicado por las diversas superficies construidas nos dará el monto de la construcción.

2.6.-Se suman los valores de tierra y construcción para obtener un estimado físico del inmueble en copropiedad a ésta fecha.

CAMBIO A REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

2.7. Obtención del indiviso.

Para hacer el cambio a régimen de propiedad en condominio, se obtiene el porcentaje indiviso correspondiente a cada vivienda a través de un factor de comercialización interno, así mismo se determinan las áreas privativas del conjunto.

2.8.- Se realiza el avalúo catastral con el fin de obtener el valor de de la totalidad del inmueble con el impuesto respectivo, asimismo se calcula el valor de cada vivienda aplicando el indiviso correspondiente, y su impuesto .

2.9.- Se lleva a cabo la investigación de mercado de inmuebles en **condominio** similares.

2.10.- Se desarrollan residuales a través de la aplicación de la fórmula del Arq.

Daniel Silva Troop,

2.11.- Se elabora una tabla de homologación con el fin de determinar el valor de tierra del inmueble analizado en este momento.

2.12.- Obtenido el valor unitario de la tierra, se desarrolla el avalúo de la misma, al multiplicarse por la superficie del terreno.

2.13.- Se realiza el avalúo el inmueble ya bajo el régimen de condominio aplicando los indivisos correspondientes a cada vivienda y obteniendo el estimado de valor del conjunto y de cada localidad.

2.14.- Desarrollo del avalúo por capitalización de rentas mediante el método del Arq. Juan Manuel Bravo Armejo. Se elaboran las tablas correspondientes para cada localidad.

2.15.- Obtenida la tasa de capitalización para cada localidad, se desarrolla el avalúo correspondiente considerando:

Deducciones, Renta Bruta Mensual, Renta Bruta Anual y Renta Neta Anual
Obteniendo el Valor de Capitalización de cada vivienda.

2.16.- Se elabora un cuadro comparativo entre las características de los dos tipos de Propiedad

2.17.-Se elabora un cuadro comparativo entre el valor del inmueble en copropiedad, como esta actualmente (EL ANTES) y el valor del inmueble ya bajo el régimen de condominio (EL DESPUES).

2.18.-Se analizan las erogaciones necesarias para llevar a cabo el cambio a régimen de condominio del inmueble estudiado.

2.19.-Se presentan conclusiones del estudio y las propuestas correspondientes.

CAPITULO III

Contenido

3.0.- C O N T E N I D O Y A L C A N C E S

Como ya se citó en el origen y fundamento del proyecto. es pertinente analizar el condominio desde su origen, los bienes raíces y el derecho de propiedad, naturaleza jurídica del régimen de condominio, así como la legislación correspondiente, para posteriormente abordar el aspecto económico de éstos inmuebles, por tal motivo se analizan los siguientes puntos :

3.1.- B I E N E S R A I C E S

La rama del derecho privado que tiene mayor incidencia en lo relacionado a los bienes raíces es la del **Derecho Civil**, ya que entre otros aspectos, se encarga del estudio del régimen de los bienes y de los contratos de naturaleza civil.

En el Derecho Civil los bienes raíces se clasifican como bienes inmuebles, donde el término *bienes* se emplea para referir a aquellas cosas cuya propiedad puede ser adquirida por alguien, en tanto que el adjetivo de *inmuebles*, se refiere a aquellos objetos que la ley considera como tal y que por lo general son objetos que no pueden trasladarse (por si mismos o por la fuerza externa) de un lugar a otro sin sufrir deterioro, de ésta forma, los

terrenos y todas las construcciones adheridas a los mismos, como son las casas y edificios se definen como bienes inmuebles.

Dentro del Derecho Civil, el Derecho de la Propiedad resulta ser de particular interés para el estudio de los bienes raíces.

3.2.- EL DERECHO DE PROPIEDAD

El Derecho de la Propiedad bajo la concepción occidental tuvo en su origen una serie de transformaciones en cuanto a su filosofía, por un lado del espectro, se encuentra el enfoque altamente individualista de la propiedad durante la edad media y por otro lado, se encuentra el Código Napoleónico, en donde la propiedad tenía ante todo **una función social**. Las mismas transformaciones se aprecian en los códigos Civiles del México Independiente, en tanto que los Códigos de 1870 y 1884 se limitaban a definir la propiedad como **“el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes“**. La Constitución de 1917 tiene, en cuanto a la propiedad, una clara orientación social.

La socialización del concepto del Derecho de la Propiedad, se debe en parte al déficit en materia de vivienda que ha existido por muchos años en nuestro país, de ésta deficiencia han surgido modificaciones a los regímenes de propiedad, que en la actualidad se clasifican en:

a).- PROPIEDAD INDIVIDUAL

Cuando una persona-propietario adquiere los derechos de propiedad

b).- COPROPIEDAD

Cuando dos o más personas adquieren los derechos de propiedad, siendo cada uno de los copropietarios **dueños de la totalidad del bien** y no de una parte del mismo.

c).- CONDOMINIO

Cuando el inmueble pertenece a distintos propietarios y tiene elementos o partes comunes de carácter indivisible es susceptible de ser aprovechado independientemente, es decir, el condominio tiene elementos tanto de (a) como de (b)

CAPITULO IV

El condominio

4.0.- EL CONDOMINIO

Si entendemos por condominio como una forma de propiedad menor que la totalidad, estaremos aceptando que el concepto "CONDOMINIO" existe en la sociedad, desde sus orígenes más remotos. Sin embargo, si comprendemos la evolución misma de los núcleos sociales, su desmedido crecimiento, la idea prevaleciente que atribuye a la propiedad inmobiliaria una ventaja real de conservación del poder adquisitivo, y por ende el cada día mayor número de interesados en la inversión inmobiliaria, será más fácil entender la proliferación, cada día mayor de formas de propiedad, pudiendo encontrar entre éstas desde las más tradicionales, perfectamente tipificadas conforme al Derecho y plenamente conocidas por la valuación, hasta las más extrañas, ante las cuales aún no existe forma real de entender qué es lo que se adquiere. Sin embargo, lo vemos allí, en el MERCADO, en donde nacen los valores y también curiosamente, quizás por desconocimiento de los adquirientes, de los derechos reales de la propiedad (que abordaremos mas adelante), conducidos hábilmente por una publicidad costosa y amplia, también los hallamos en forma voluminosa de la procuraduría federal del consumidor.

El condominio nace en La ciudad de México cuando surge el primer desarrollo localizado en la esquina de Paseo de la Reforma y la Calle de Río Guadalquivir, Colonia Cuauhtemoc,³ construido por el Arq. Mario Pani, casi al mismo tiempo que en otros países donde como en el nuestro, debieron resolver una necesidad inmediata de vivienda masiva con un cada vez más restringido espacio urbano.

Esta necesidad provocó en consecuencia, la adecuación legal requerida para constituirse una nueva figura de propiedad privada dando origen el 2 de Diciembre de 1954 a la que hoy se denomina “LEY SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL “, donde queda bien establecida la forma de su constitución legal, sus beneficios y obligaciones, así como, su administración, regulación y extinción del condominio en su conjunto.

Es así que, también el Registro Público de la Propiedad tuvo que adecuarse a ésta figura para aceptar el registro individual de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio, con todas las prerrogativas y obligaciones que de éste hecho se originan, como son por ejemplo, la posibilidad de gravar, enajenar y legar la propiedad en forma individual, esto es, sin que se establezca mancomunidad o solidaridad con los demás propietarios del condominio o tenga que pedirse su consentimiento para realizar éstos actos, como sería en el caso de que se tratara de la copropiedad y que, precisamente esto es lo que hace la diferencia entre una y otra forma de propiedad .

A partir de el surgimiento del primer condominio en 1955, se han venido sucediendo desarrollos de muy diversos tipos, cabiendo mencionar los más importantes (por ser los más comunes) los tradicionales condominios. edificios divididos en locales con variados destinos, así como los llamados condominios horizontales en los que surgen los inmuebles aislados, construidos en un terreno indivisible.

³ Montaña Sánchez F. (1991) “*Construcción y venta de inmuebles*” México, Trillas

4.1.- CARACTERISTICAS DE LOS CONDOMINIOS.

Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I. - POR SU ESTRUCTURA:

A).- CONDOMINIO VERTICAL.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute.

B).- CONDOMINIO HORIZONTAL.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo a una fracción del terreno y es propietario de la edificación desplantada en el, 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.

D).- CONDOMINIO MIXTO.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas

II.- POR SU USO:

A).HABITACIONAL.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a vivienda.

B).- COMERCIAL O DE SERVICIOS.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad.

C).- MIXTOS.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o mas de los usos señalados en los incisos anteriores.

D).- INDUSTRIAL.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo

4.2.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO

Con el fin de facilitar la comprensión de la **naturaleza jurídica** del condominio se dejarán asentados algunos conceptos elementales en materia de Derecho Civil.

La personalidad es el atributo de ser sujeto o titular de derechos y obligaciones, tiene cinco elementos que son: el estado civil, la capacidad, el nombre, el domicilio y **el patrimonio**, ahora sólo nos interesa éste último.

El patrimonio es el conjunto de derechos y obligaciones pertenecientes a una persona, apreciables en dinero. Por otra parte, el conjunto de derechos que forman el patrimonio de una persona se dividen en **Derechos Reales** y **Derechos Personales**.

Derecho Real es una relación que se establece entre personas con relación a un bien y que origina para todos, como sujeto pasivo, la obligación de respetar ese derecho absteniéndose de perturbar al titular en el goce del mismo, esto es originando para todo el mundo , una obligación negativa de respeto hacia el ejercicio del derecho.

Derecho Personal es una relación que se establece entre personas, uno como sujeto activo, acreedor y otra como sujeto pasivo, deudor, por medio de la cual el primero puede exigir al segundo, no ya la cosa en si misma, sino una acción que bien puede ser positiva: dar o hacer una cosa, o bien negativa: no hacer una cosa .

El **Derecho de Propiedad**, es un Derecho Real; es la facultad reconocida por la ley a una persona para gozar, esto es, usar y disfrutar de una cosa, y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que la misma ley establece.

Este concepto se identifica con el artículo 830 del Código Civil que dice que un propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijen las leyes.

El **Derecho de Propiedad** tiene tres elementos: **el derecho de usar** (servirse de la cosa); **el derecho de disfrutar** (recibir los productos) y **el derecho de disponer** (consumir, enajenar).

Las características del Derecho de Propiedad son tres:

A).- Es un elemento limitado, porque constitucionalmente se otorga al poder público la facultad de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público (Art. 27 constitucional)

B).- Es un derecho exclusivo porque sólo puede usar de él el titular a quien sus derechos represente.

C).- Es un derecho perpetuo porque generalmente no está limitado en cuanto al tiempo.

El Derecho de Propiedad puede sufrir una separación en el derecho de usar, disfrutar y disponer lo que en materia jurídica se denomina **desmembramiento de la propiedad**.

Esto quiere decir que el titular del derecho de propiedad cede temporalmente a otra persona el derecho de uso o el derecho de disfrutar, o ambos a la vez. El desmembramiento de la propiedad crea los derechos reales: usufructo, uso y habitación, y también las llamadas servidumbres.

El usufructo es el derecho real y temporal de usar los bienes ajenos (Art. 980 a.C.) .

El uso de derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia aunque ésta aumente (Art.1049 CC).

La habitación da a quien tiene éste derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí o para las personas de su familia (Art.1050 a.C.).

La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro, perteneciente a distinto dueño (art. 1057 C. C.) .

Por último, **la copropiedad** existe cuando una cosa o un derecho pertenecen **pro indiviso** a varias personas (Art. 938 C. C.) ,

Nuestro derecho denomina al condominio como REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES.

. Los principios básicos de esta figura descansan en una amalgama de las reglas de la propiedad individual y las reglas de la copropiedad

El condominio contiene varias características que lo distinguen: es un sistema definido de propiedad que regula inmuebles construidos o por construir; es una amalgama de la forma tradicional de propiedad privada y de la conocida como copropiedad; es requisito indispensable que la salida de la propiedad privada (departamento) no sea hacia otra propiedad privada; que la propiedad privada del inmueble y la propiedad común estén claramente descritas: que se defina que proporción de los bienes comunes corresponden a cada una de las partes privadas, y que se constituya y se administre de acuerdo a las normas legales aplicables sobre la materia.

El régimen de condominio se origina por:

- a).- Departamentos construidos o por construir que cambian el régimen a condominio con la intención de habitar o conservar.
- b).- Construir departamentos para enajenar (se construyen departamentos dentro de un inmueble se enajenan a personas distintas).
- c).- Cambiar el régimen a condominio de un edificio para enajenarlo como departamentos

Por tanto, la ley se refiere a inmuebles construidos o por construir, entonces quedan excluidos los terrenos, es decir, no se puede constituir el régimen de condominios sobre terrenos, salvo en el caso en que se pretenda construir. Sin embargo, en la práctica se ha dado éste caso, lo cual es una deformación a sistema, pero de acuerdo con el segundo punto, puede constituirse el condominio teniendo únicamente el terreno, pero si se va a construir el edificio, construcción que está sujeta a la licencia respectiva necesaria para formalizar ante un notario público la escritura constitutiva del condominio, la licencia tiene un plazo, prorrogable, pero un plazo a final de cuentas.

Lo que en realidad sucede con el condominio de terrenos, es que se obtiene una licencia de construcción y se constituye el condominio, no existe la intención de construir, el promotor vende fracciones de terreno y “obsequia” la licencia y proyectos de construcción, fijándole al adquirente un plazo para edificar.

Hasta aquí no hay mayores problemas, éstos surgen, por ejemplo cuando no se ha construido antes del plazo de la licencia o su prórroga, cuando el adquirente desea modificar el proyecto arquitectónico, cuando no se venden todas las fracciones, cuando algunos de los adquirentes sí construyen y otros no y se desea dar el aviso de terminación de obra de un departamento o casa y los otros no se han concluido, o cuando algunos adquirentes compran con la intención de invertir en terreno.

Tomando en cuenta lo anterior, se puede definir al condominio como: sistema de propiedad inmobiliaria con características propias y definidas que amalgama en forma inseparable un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un inmueble claramente descrito para su identificación, que necesariamente cuente con salidas propia a un elemento común a la vía pública, y un definido y proporcional derecho de copropiedad sobre los diversos elementos y partes comunes, igualmente descritos, necesarios para su adecuado uso o disfrute; constituido legalmente con apego a las disposiciones que marca la ley y guardando las normas que contiene ésta y su reglamento para una adecuada y necesaria convivencia social .⁴

Partiendo de éste concepto se procederá al análisis y desarrollo del trabajo aplicándolo a un **estudio de caso**

⁴ Montaña Sánchez F. (1991) "Construcción y venta de inmuebles" México, Trillas

4.3.- LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Es de vital importancia que el condómino conozca el contenido de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D. F .⁵ la cual esta integrada por los siguientes TITULOS:

TITULO PRIMERO.-

DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPITULO I. De las Disposiciones Generales.

Las disposiciones de esta Ley, tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

CAPITULO II.-Trata sobre la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de propiedad condominal

TITULO SEGUNDO.

DE LA CALIDAD DE CONDOMINIO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN.

CAPITULO I.- Del Condómino y su Propiedad Exclusiva.

Concepto de Condómino y su derechos, elementos anexos que le corresponden y elementos que no sean comunes.

CAPITULO II. De los Bienes Considerados de Propiedad Común.

Elementos que son objeto de propiedad común, su vigilancia, su estabilidad, seguridad y conservación.

⁵ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (2003)

TITULO TERCERO.

DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CAPITULO I.- De la supremacía y Atribuciones de la Asamblea.

La escritura constitutiva es la que establece las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio,

Capítulo II.- De la Administración.

Importancia de la administración y sus responsabilidades.

Sección Primera

Del Nombramiento y Facultades de los Administradores.

Sección Segunda

Del nombramiento y Atribuciones del Comité de Vigilancia

TITULO CUARTO

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL REGIMEN CONDOMINAL.

CAPITULO I.- Del Reglamento del Condominio.

La elaboración del Reglamento será por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, siendo conveniente la participación de condóminos

.

CAPITULO II.- De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes.

CAPITULO III.- De los Gravámenes al Condominio. y sus limitantes

CAPITULO IV.- De las controversias y Procedimientos ante e la Procuraduría Social del Distrito Federal.

TITULO QUINTO

DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y/O POULAR

Estos condominios podrán por medio de su administrador y sin menoscabo de su propiedad, solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota este sujeta a una clasificación económica y de otros beneficios como mejoramiento y reparaciones de áreas comunes, recibir en las áreas comunes servicios públicos básicos tales como: recolección de basura, seguridad pública, protección civil, renovación de mobiliario urbano etc.

TITULO SEXTO

DE LA CULTURA CONDOMINAL.

Se refiere a todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen en propiedad en condominio.

TITULO SEPTIMO

DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO

Acuerdos de la Asamblea General en caso de estado ruinoso del inmueble o de destrucción total o parcial que represente mas de un 35% de su valor sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes

TITULO OCTAVO

DE LAS SANCIONES

La Procuraduría Social en el ámbito de su competencia, sancionará a las violaciones establecidas en la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen.

4.4.- DOCUMENTACION REQUERIDA PARA EL CAMBIO DE REGIMEN

Ante Notario Público, el Régimen de Propiedad en Condominio podrá constituirse en inmuebles ya edificados siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal integrando el expediente respectivo con los elementos de orden legal y técnico siguientes:

- 1.- Original o Copia Certificada de la escritura o título de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- 2.- Original de la (s) licencia(s) de construcción, o de la constancia de regularización de construcción. (Y aviso de terminación de obra, en su caso) y la constancia de alineamiento y número oficial vigentes.
- 3.- Descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados en dicha construcción.
- 4.- Tabla de valores (valor nominal del inmueble) e indivisos de cada unidad privativa (de cada casa)
- 5.- Las características del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5° (condominio horizontal habitacional) y 6° (de interés social o popular) de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como el destino de cada una de las unidades privativas.
- 6.- La descripción de las unidades privativas. Destino, especificaciones, ubicación, medidas y colindancias, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación.
- 7.- La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación medidas y colindancias, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación.
- 8.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento.
- 9.- Es obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por fedatario público, el reglamento y los planos originales y dos copias reducidas de los planos siguientes:

- A).- General. (Conjunto, plantas cortes y fachadas)
- B).- Memoria Técnica.
- C).- Los correspondientes a cada unidad privativa
- D).- Los de Instalaciones Hidráulicas
- E).-Eléctricas
- F).- Estructurales
- G).- Gas
- H).- Áreas comunes

10.- Indicar el nombre completo de la persona que fungirá como primer administrador del condominio.

11.- Tres tantos del reglamento de condominio certificado por fedatario público

12.- Copia certificada del acta de matrimonio (en su caso)

13.- En caso de que la propietaria del inmueble sea una Persona Moral (Sociedad):

a.- Nombre, generales, poder o personalidad del representante de la sociedad.

b.- Domicilio fiscal y R. F. C. de la sociedad.

14.- Boleta predial vigente pagada.

15.- Boleta de agua vigente pagada.

16.- Generales del (os) propietario (s)

17.- Anexar copia de una identificación oficial con fotografía (pasaporte vigente, credencial de elector o cartilla militar)

INTEGRACION DEL EXPEDIENTE

Con el fin de integrar debidamente el expediente, se lleva a cabo la revisión de cifras de los valores y elementos técnicos producto de la información recabada y de la memoria de cálculo.

El valor de cada unidad del condominio se obtiene sumando el valor de la tierra, más el de construcción, tomando en cuenta las áreas privativas y la parte proporcional de las áreas comunes.

Para la tierra se obtiene el valor: multiplicando el valor unitario del suelo o de tierra previamente analizado mediante tablas de homologación, por los factores: frente, fondo, topografía e irregularidad cuando procedan y con el valor obtenido se multiplicará por la superficie del terreno

Para la construcción se considera la suma de valores de las construcciones privativas, multiplicando para cada una, de acuerdo a su tipología, la superficie por el valor unitario acorde a dicha tipología y por el factor de ajuste por edad y estado de conservación básicamente. Para las construcciones comunes, se considera: el valor unitario de construcción de acuerdo a su tipo y por el factor de ajuste por edad, y estado de conservación, y a la suma de éstos productos se le aplica el indiviso que le corresponde asignando así a cada unidad del condominio la parte proporcional del valor de éstas construcciones.

CAPITULO V

Zona de trabajo

5.1.- UBICACIÓN DE LA ZONA DE TRABAJO

DELEGACION COYOACAN

Situada en la porción central del Distrito Federal, Coyoacán colinda con las siguientes Delegaciones:

AL NORTE:

Álvaro Obregón, Benito Juárez e Ixtapalapa, teniendo como límites la Avenida Río Churubusco y la Calzada Ermita Iztapalapa.

AL ESTE:

Ixtapalapa y Xochimilco, limitando con Canal Nacional, Calzada del Hueso y Calzada Acoxta.

AL OESTE:

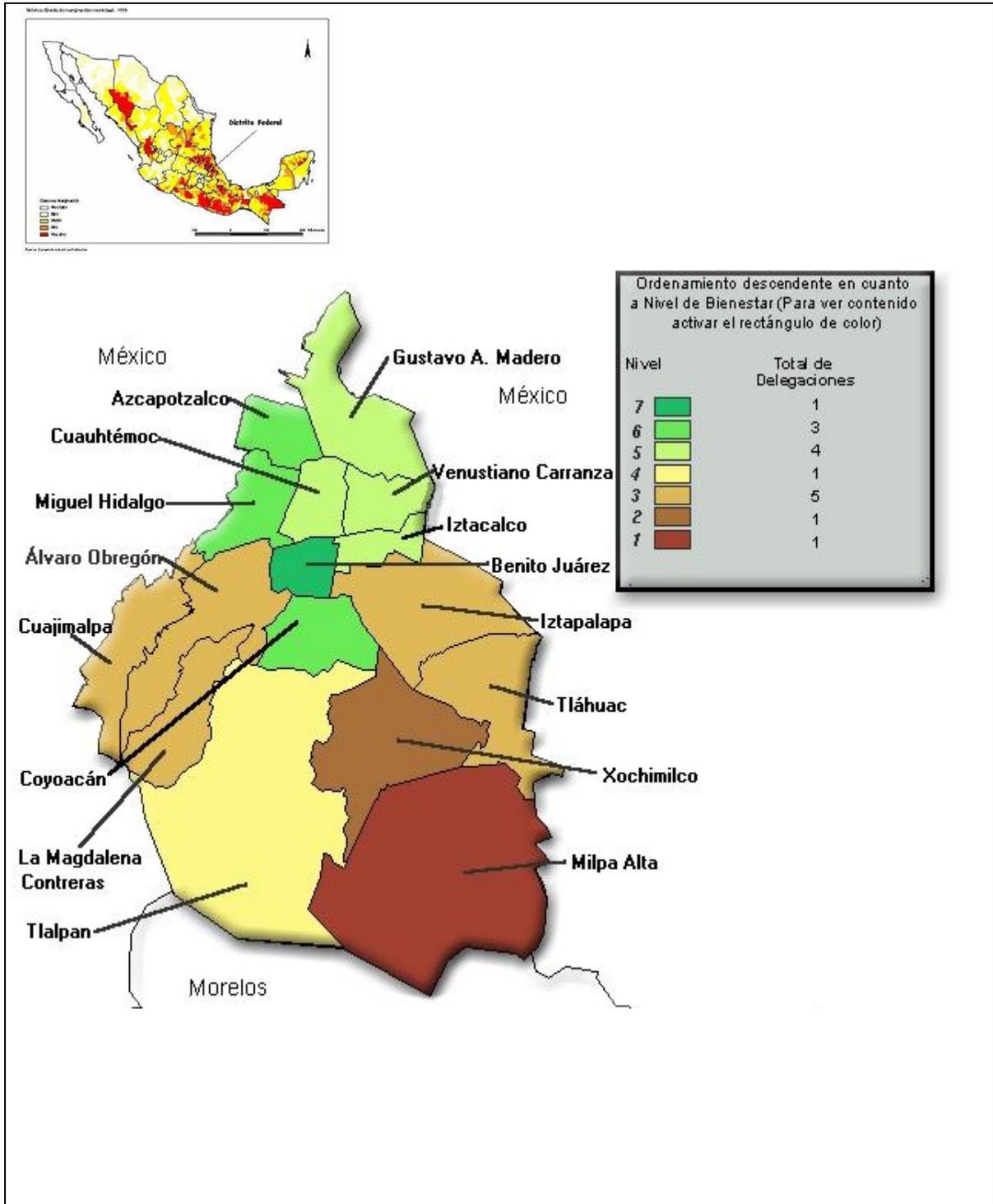
Álvaro Obregón, limitando con Boulevard Cataratas, Río de la Magdalena y Av. Universidad.

AL SUR:

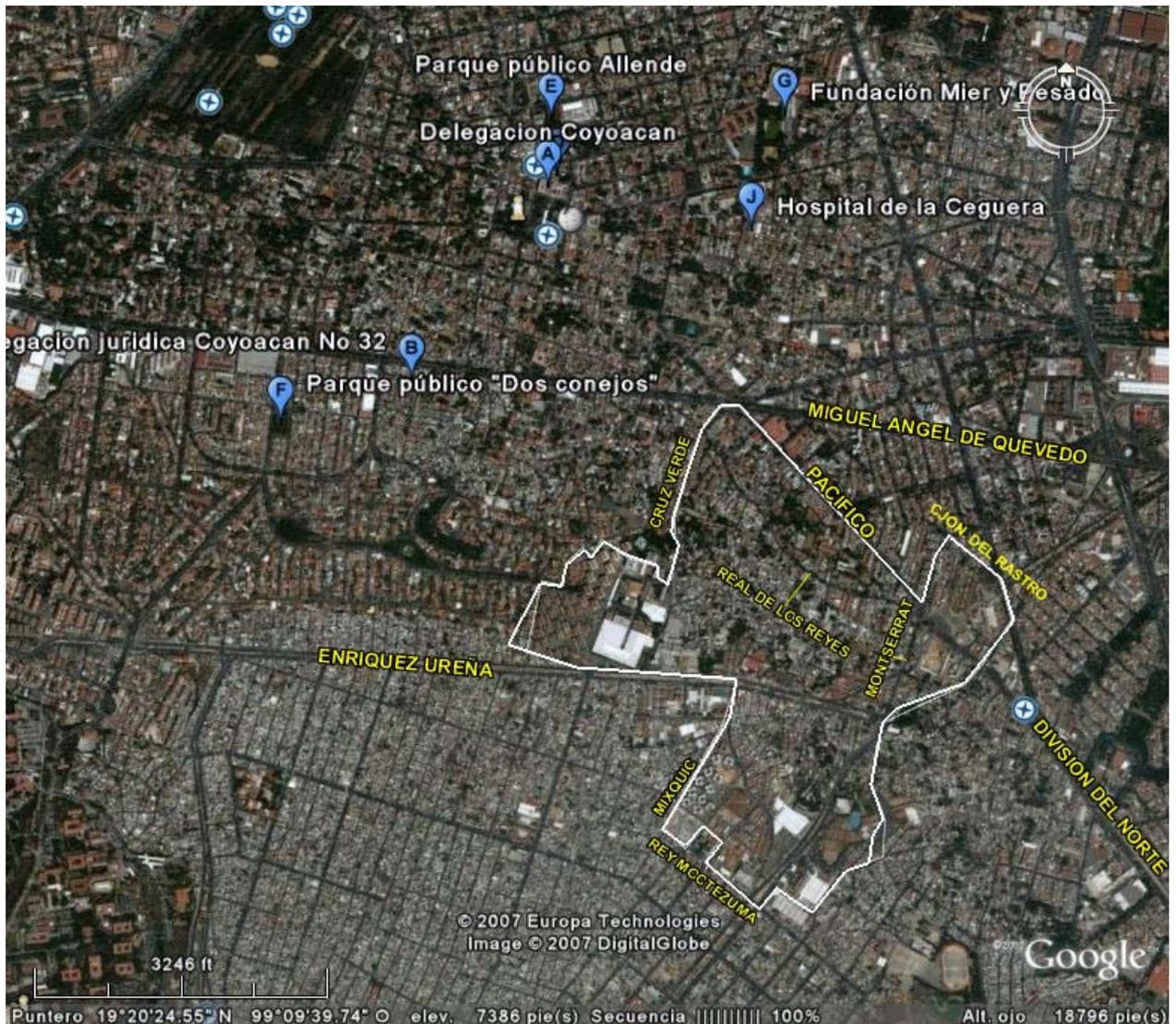
Tlalpan, limitando con Anillo Periférico

La delegación Coyoacán tiene una superficie de 54.4 Km.² que equivalen al 3.6% del territorio que ocupa el Distrito Federal (de los cuales el 45% está urbanizado)

5.2.- Localización



5.3.-Vías de comunicación



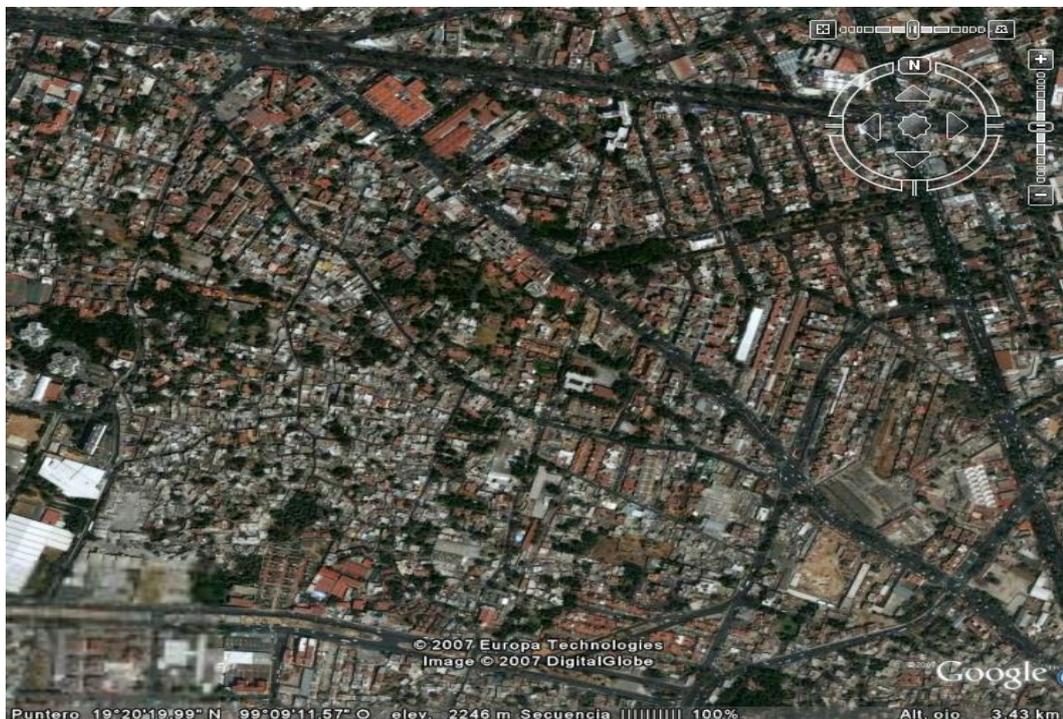
El Pueblo de Los Reyes , cuenta con vías de comunicación importantes de fácil acceso como son : Av. Miguel Angel de Quevedo y Av. Pacífico al Norte; Av. Pedro Enríquez Breña (Eje Diez) al Sur , y Av. División del norte al Oriente y un poco mas alejada Calzada de Tlalpan.

Como se puede observar, el Pueblo de los Reyes, se encuentra formando parte de la mancha urbana con todos los servicios **rodeado** de un mercado inmobiliario dinámico por lo cual se han

desarrollado conjuntos habitacionales en condominio de mediana y buena calidad. que se ven “afectados “ por la vecindad con el pueblo por sus costumbres, festividades, nivel socioeconómico, tipo de vivienda etc. lo cual no hace deseable para personas ajenas al pueblo vivir dentro de éste, además de que no son aceptados por la comunidad .misma que no desea que se pierdan sus costumbres y forma de vida, por lo cual no les interesa vender su propiedad y que ya han heredado a sus hijos parte del terreno donde viven, generando así la copropiedad con los problemas que conlleva.

La oferta dentro del pueblo no existe, pero sí se construye vivienda de diferentes tipos en forma irregular y no asistida por profesionales, por el crecimiento de las familias lo cual acrecenta el problema.

Vista general de la zona



5.4.-TRAZA DEL PUEBLO DE LOS REYES



La traza dentro del pueblo es irregular, de plato roto, con calles y callejones angostos, algunas veces sólo peatonales, los terrenos son en su mayoría de forma irregular, pero con alta intensidad de construcción hay que recordar que un gran problema en la Ciudad de México es la carencia de suelo y que de acuerdo a la tesis que sostiene el Arq. José María Gutiérrez Trujillo⁶ en estas zonas “ Hay que construir una nueva ciudad sobre la ya existente “ ; utilizar las azoteas, es decir cambiar el uso de suelo a H3 lo cual permitiría un mejor aprovechamiento del mismo ya que en ésta zona es de tipo volcánico de muy baja compresibilidad ; cabe mencionar que hay un fuerte número de viviendas que son de tres niveles por la misma necesidad de suelo



⁶ Gutiérrez Trujillo José Ma. (2007) Catedrático de la Especialidad en vivienda en el centro de Investigaciones y estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura . U. N. A. M.

CAPITULO VI

Estudio de caso

6.0.- ANTECEDENTES.

Se seleccionó como estudio de caso el de una familia extensa que habita en el inmueble compartiendo muchas actividades de la vida diaria en áreas comunes a pesar de que cada una tiene su vivienda completa con los servicios integrados como baño, cocina , zona de lavado y tendido en forma independiente .

La familia se compone por la madre, (1ª.generación) que vive en la casa "A", cada uno de sus hijos (2ª. generación) habita una vivienda ("B", "C", "D", y "E").

El inmueble está ubicado en la Calle Real de los Reyes número XX. en el pueblo de Los Reyes en la delegación Coyoacán, en un terreno con superficie de 437.00m², con cinco casas construidas en uno, dos y tres niveles con un total de construcción 506.00m² .:

Existe un contrato de Donación del Departamento del Distrito Federal número xxx con fecha xxx. del año 1994 mediante decreto expropiatorio de escritura número xxx. con fecha xxx. de 1994 en el que aparecen únicamente: Sra. madre de los cuatro hijos citados anteriormente, y los hijos de la casa "C" y "D"

como **copropietarios**, lo cual ignoraban todos ya que no habían puesto atención en lo que señalaba el contrato estando en la creencia que todos (la Sra. Madre y los cuatro hijos) eran copropietarios y cada uno de ellos construyó su casa con recursos propios en la superficie que sus padres (Sra. Madre y su finado esposo) les asignaron con diferentes superficies a cada uno de ellos sin embargo todos tienen la **voluntad** de que se lleve a cabo el cambio a régimen de condominio con las superficies que ocupan actualmente las cinco familias, aceptándolo así los hermanos que aparecen como copropietarios en el contrato.

6.1.-LOCALIZACION DEL INMUEBLE



El Inmueble en estudio se encuentra al lado sur oeste de la calle Real de los Reyes, se trata de un polígono regular, sin pendientes, con una superficie de 437.00 m², dentro del terreno existe un árbol grande de Pirúl.

Sobre la calle Real de los Reyes del lado noreste, se han desarrollado conjuntos en condominio horizontal debido a la superficie de terrenos que existían, generando así un borde con características diferentes pero dentro del mismo Pueblo. Esta calle es la vialidad principal ya que se inicia a partir de la Av. Miguel Ángel de Quevedo en la calle Buenavista que dos calles más adelante cambia su nombre a Real de los Reyes y termina en la intersección de Av. Pacífico y Montserrat, por lo cual la circulación vehicular es constante en ambos sentidos.



EL INMUEBLE



VISTA DE LA FACHADA A LA CALLE



VISTA DEL INTERIOR DEL INMUEBLE

INTERIOR DEL INMUEBLE



Casa A y B



Casas B y C



Casas B, C y D



Casa D



Casas D y E



Casa E



Casa A



Casa A



Casas B, A y E



Casa E



Casa B, E y A



Casas E

Dentro del Programa General de Desarrollo Urbano de Distrito Federal, en la Delegación Coyoacán, se identifican áreas con potencial de reciclamiento, con potencial de desarrollo y conservación patrimonial; el predio en cuestión se ubica dentro del área de conservación patrimonial; éstas zonas tienen valores históricos, arqueológicos, artísticos y típicos, protegiendo el Instituto Nacional de Antropología e Historia tanto la traza de sus calles como también algunos de sus edificios como por ejemplo la Iglesia del Pueblo y su Atrio, a fin de conservar y consolidar la fisonomía propia incluyendo aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen conservarse ; la delimitación para dichas zonas se establece a partir de las determinadas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de 1987 , actualizado mediante inspecciones en campo y como resultado de la consulta pública , quedando comprendida en ésta zona el Barrio de Los Reyes y el Niño Jesús con una superficie aproximada de 22 hectáreas .

La delimitación del polígono comprende 7 manzanas formadas por las calles Real de los Reyes, Eje 10 Sur, Las Flores, Rosales y Ciénegas .

Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de Utilización del suelo (CUS)

El uso del suelo es H2 / 40 lo cual nos indica que el uso permitido es habitacional con 2 niveles máximos de construcción y el 40 % de su superficie deberá de quedar libre de construcción.

COS= AREA DE DESPLANTE 60% DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO

CUS= 60% X 2 NIVELES, SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA

El inmueble en estudio consta de 5 casas, tiene una superficie de terreno de 437.00 m² y 506.00 m² de construcción, con la superficie de desplante siguiente:

Casa A: 86.00m²

Casa B: 44.00m²

Casa C: 52.00m²

Casa D: 41.00m²

Casa E: 31.00m²

Total: 254.00m²

Superficie común: 183.00m² (área libre)

$COS = 437.00 * 60\% = 262.20m^2$ es el área de desplante permitida,

la huella de las construcciones es de 254.00m² . por lo tanto SI se cumple ya que no excede.

$CUS = 262.20 * 2 = 524.40 m^2$. de superficie permitida, se tienen 506.00 m² de superficie construida, por lo tanto SI se cumple ya que no excede.

En las casas A y C la construcción del nivel III no rebasa el 20% de superficie de la planta inmediata anterior, por lo tanto se considera Tipo H02.

En las casas B, D y E la construcción del nivel III sí rebasa el 20% de la superficie de la planta inmediata anterior, por lo tanto se considera Tipo H05.

CAPITULO VII

Aplicación de la metodología

7.0.- METODOLOGIA.

Sin olvidar que la valuación de cada predio o inmueble es diferente por las características propias del mismo, se desarrollará el trabajo refiriéndose al **estudio de caso**

7.1.- Se realiza la investigación de mercado de inmuebles unifamiliares similares

Para la obtención del valor del terreno, se lleva a cabo una investigación de mercado de predios o inmuebles similares.

VALOR DE MERCADO DE TERRENOS CONSTRUIDOS (UNIFAMILIAR)								
	UBICACIÓN	COLONIA	OFERTA	F. DE NEG.	V. INMOB.	SUP. TIERRA	SUP. CONST.	INFORMO
A	Ixpatenco	Pblo.. Los Reyes	3,800,000	0.9	3,420,000	436	240	m3
B	Montserrat	Pblo.. Los Reyes	7,500,000	0.9	6,750,000	1452	573	m3
C	Heliótopo No. 35	Barrio del Niño Jesús	8,400,000	0.9	7,560,000	1168	553	m3
D	Buena Vista 31	Barrio del Niño Jesús	8,950,000	0.9	855,000	1293	580	m3
E	Buena Vista 75	Barrio del Niño Jesús	10,500,000	0.9	9,450,000	1401	500	m3

CONSTRUCCIONES								
	UBICACIÓN	COLONIA	SUP CONST	VRN	EDAD	FACTOR	VNR	V. TOTAL DE LA C.
A	Ixpatenco	Pblo. Los reyes	240	6,000	20	0.8	4,800	1,152,000
B	Montserrat	Pblo. Los reyes	573	5,000	30	0.7	3,500	2,005,500
C	Heliótopo No. 35	Barrio de Niño Jesús	553	5,000	10	0.9	4,500	2,488,500
D	Buena Vista 31	Barrio de Niño Jesús	580	5,000	30	0.7	3,500	2,030,000
E	Buena Vista 75	Barrio de Niño Jesús	500	5,000	15	0.7	3,500	1,750,000

7.2.- Se desarrollan residuales a través de la aplicación de la fórmula del Arq. Daniel Silva Troop,

$V.TIERRA = (((OFERTA * F. Com.) - (V. Unit. Const. * F.Dem. * Sup. Cons.)) / Sup. Tierra) * F. Homologación$

$V.U.INMOBI. = (V. OFERTA * F. COM) / SUP. CONSTRUIDA$

$V.U.T. OFERTA = ((OFERTA) - (V.Unit. Const. * F.Dem.* Sup. Cons.)) / Sup. Terreno$

$V. U. Inmob. = V. U. INMOBILIARIO * Factor de Ajuste$

Donde :

V. U. TIERRA = Valor de la tierra

V. Oferta.= Valor de oferta

F.Com. = Factor de comercialización

V. Unit. Cons..= Valor Unitario de Construcción

F.Dem. = Factor de demérito de la construcción

SUP. C. = Superficie construida

V, U, INMOBI. = Valor unitario Inmobiliario sin factor de comercialización

V. U. inmob. = Valor unitario inmobiliario con factor de comercialización

IXPATENCO 27

$$\begin{aligned} \text{V. U. INMOBI.} &= (3800000 * .9) / 240 = 14250 \\ \text{V. U. T. OFERTA} &= ((3800000) - (6000 * .8 * 240)) / 436 = 6073 \\ \text{V. U. TIERRA} &= (((3800000 * .9) - (6000 * .8 * 240)) / 436) * .94 = 4877 \\ \text{V. U. Nimbo.} &= 14250 * .94 = 13359 \end{aligned}$$

MONTSERRAT 32

$$\begin{aligned} \text{V. U. INMOBI.} &= (7500000 * .9) / 573 = 11780 \\ \text{V. U. T. OFERTA} &= ((7500000) - (5000 * .7 * 573)) / 1452 = 3784 \\ \text{V. U. TIERRA} &= (((7500000 * .9) - (5000 * .7 * 573)) / 1452) * .89 = 2908 \\ \text{V. U. Inmob.} &= 11780 * .89 = 10528 \end{aligned}$$

HELIOTROPO 35

$$\begin{aligned} \text{V. U. INMOBI.} &= 8400000 * .9 / 553 = 13671 \\ \text{V. U. T. OFERTA} &= ((8400000) - (5000 * .9 * 553)) / 1168 = 5061 \\ \text{V. U. TIERRA} &= (((8400000 * .9) - (5000 * .9 * 553)) / 1168) * .99 = 4288 \\ \text{V. U. Inmob.} &= 13671 * .99 = 13500 \end{aligned}$$

BUENA VISTA 31

$$\begin{aligned} \text{V. U. INMOBI.} &= 8950000 * .9 / 580 = 13888 \\ \text{V. U. T. OFERTA} &= ((8950000) - (5000 * .7 * 580)) / 1293 = 5351 \\ \text{V. U. TIERRA} &= (((8950000 * .9) - (5000 * .7 * 580)) / 1293) * .88 = 4106 \\ \text{V. U. Inmob.} &= 13888 * .88 = 12239 \end{aligned}$$

BUENA VISTA 75

$$\begin{aligned} \text{V. U. INMOBI.} &= 10500000 * .9 / 500 = 18900 \\ \text{V. U. T. OFERTA} &= ((10500000) - (5000 * .7 * 500)) / 1401 = 6245 \\ \text{V. U. TIERRA} &= (((10500000 * .9) - (5000 * .7 * 500)) / 1401) * .89 = 4878 \\ \text{V. U. Inmob.} &= 18900 * .89 = 16774 \end{aligned}$$

7.3.- Se elabora una tabla de homologación con el fin de determinar el valor de tierra del inmueble analizado en este momento, bajo el régimen de copropiedad

Después de conocer la oferta de predios similares en el mercado, se desarrolla una tabla de homologación con el fin de obtener un factor de ajuste el cual permitirá llegar a un estimado de valor mas real de acuerdo a lo que demanda el mercado, así mismo obtendremos el valor inmobiliario por m² de edificaciones similares

Cabe mencionar que cada predio es diferente, por lo que las variables para obtener los factores aquí señalados pueden no ser los adecuados para otro caso.

Para el diseño de esta tabla de homologación se toman en cuenta factores y elementos urbanos que inciden en el valor del inmueble al compararlos con otros similares que se encuentren en venta aun fuera de la zona tales como: ubicación, uso de suelo, vecindad, contaminación (ambiental y/o auditiva), calidad de la construcción, estado de conservación de la construcción etc. aplicando la convención siguiente:

Las homologaciones de Mercado para determinar el Valor unitario de Mercado de Terreno, se realizan directamente con las ofertas y el inmueble analizado, por consiguiente, cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que la oferta es mejor que el inmueble analizado, esto es: Si el inmueble (el objeto "a") es mejor que el inmueble (sujeto "b") con el cual lo comparamos, el factor será

igual a 1 o mayor a la unidad (lo subimos).

Si el inmueble (objeto "a") es peor que el inmueble (sujeto "b") con el cual se compara, el factor será menor la unidad. (lo bajamos)

INVESTIGACION DE MERCADO INMOBILIARIO UNIFAMILIAR

UBICACIÓN	NO.	OFERTA	SUPERFICIE	F. COM.	F. FECHA	EDAD	Dem. Con	V.U. CONST.	V.U. INMOBI.	F. HOMO.	V.U. T OFER.	V.U. TIERRA
IXPATENCO		3800000	TIERRA 436									
PBLO. LOS REYES	27		CONST. 240	0.9	22 Feb.	20	0.8	6,000	14,250	0.90	6,073	4,682
MONTSERRAT		7500000	TIERRA 1452									
PBLO. LOS REYES	32		CONST. 573	0.9	22 Feb.	30	0.7	5,000	11,780	0.87	3,784	2,839
HELIOTROPO		8400000	TIERRA 1188									
B. NINO JESUS	35		CONST. 553	0.9	12 Feb.	10	0.9	5,000	13,671	1.03	5,061	4,451
BUENA VISTA		8950000	TIERRA 1293									
B.NINO JESUS	31		CONST. 580	0.9	12-Feb.	30	0.7	5,000	13,888	0.83	5,352	3,873
BUENA VISTA		10500000	TIERRA 1401									
B. NINO JESUS	75		CONST. 500	0.9	12-Feb.	15	0.7	5,000	18,900	0.84	6,246	4,603

VALOR UNITARIO FINAL DE TIERRA	4,089
VALOR UNITARIO INMOBILIARIO HOMOLOGADO	12,889

UBICACIÓN	No.	F. Com	F. Fecha	V.U. Con	Cal. Con.	Zona	Uso suelo	Vecindad	Ubicación	Contam.	F. Edad	Dem. Con	F. AJUSTE	V.U. Inmob.	V. Tierra	Clasif.
IXPATENCO	27	0.9	1	6000	0.7	0.9	1	0.9	1.1	0.9	0.9	0.8	0.90	12,825	4,682	H
MONTSERRAT	32	0.9	1	5000	0.8	0.9	1	0.8	0.8	1.1	0.85	0.7	0.87	10,234	2,839	H
HELIOTROPO	35	0.9	1	5000	1.1	1.1	1	1.2	1.2	0.8	0.9	0.9	1.03	14,013	4,451	H
BUENA VISTA	31	0.9	1	5000	0.7	0.8	1	0.8	0.9	0.9	0.85	0.7	0.83	11,544	3,873	H
BUENA VISTA	75	0.9	1	5000	0.7	0.8	1	0.8	0.9	0.9	0.9	0.7	0.84	15,829	4,603	H

7.4.- Obtenido el valor unitario del terreno, se desarrolla el avalúo del mismo multiplicando el valor por la superficie.

7.5.-Se clasifican las construcciones existentes tomando en cuenta lo señalado en el Código financiero del D.F.

De acuerdo a sus características, se aplican valores de reposición a nuevo, y tomando en cuenta su edad y estado de conservación se aplican factores de demérito que al multiplicarlos con el valor de reposición a nuevo obtendremos el valor neto de reposición, que al ser multiplicado por la superficie construida nos dará el valor de la construcción

7.6.-Se suman los valores de tierra y construcción para obtener un estimado de valor del inmueble en copropiedad a ésta fecha. (Como lo indica el avalúo físico)

AVALUO FISICO

A.- AVALÚO DEL TERRENO						
AREA DE VALOR	FRAC.	SUPERFICIE	V U / M2	COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR DEL TERRENO
A04 010	UNICA	437	3357.44	1	4100	1,791,700

B.- OBRAS COMPLEMENTARIAS								
BARDA DE COLINDANCIA								
OC 01		64		700	20	20%	560	\$35,840
PAVIMENTO EXTERIOR								
OC 03		182		500	20	20%	400	\$72,800
PORTON DE ACCESO								
EA 07		1		8000	20	20%	6400	\$6,400
MARQUESINA								
OC 04		3		500	20	20%	400	\$1,200
VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$116,240	

C.- LAS CONSTRUCCIONES								
CASA A								
TIPO	CLASE	SUPERFICIE	NIVEL	VRN	EDAD	DEMERITO	VNR	V. PARCIAL
H02	3	86	I	4600	20	26%	3404	\$292,744
H02	3	86	II	4600	20	26%	3404	\$292,744
H02	2	14	III	4200	20	30%	2940	\$41,160
							VALOR DE LA CONSTRUCCION	\$626,648
CASA B								
H05	3	44	I	5200	7	9%	4732	\$208,208
H05	3	44	II	5200	7	9%	4732	\$208,208
H05	2	9	III	4800	7	15%	4080	\$36,720
							VALOR DE LA CONSTRUCCION	\$453,136
CASA C								
H02	2	52	I	4200	10	13%	3654	\$190,008
							VALOR DE LA CONSTRUCCION	\$190,008

CASA D								
H05	3	41	I	5200	10	13%	4524	\$185,484
H05	3	41	II	5200	10	13%	4524	\$185,484
H05	2	17	III	4800	10	18%	3936	\$66,912
							VALOR DE LA CONSTRUCCION	\$437,880
CASA E								
H05	2	31	I	4800	15	30%	3360	\$104,160
H05	2	31	II	4800	15	30%	3360	\$104,160
H05	2	10	III	4800	15	30%	3360	\$33,600
							VALOR DE LA CONSTRUCCION	\$241,920

RESUMEN		
	CASA	
	A	626,648
	B	453,136
	C	190,008
	D	437,880
	E	241,920
	OBRAS COMPLEMENTARIAS	116,240
	VALOR DE LA CONSTRUCCION	2,065,832
	VALOR DEL TERRENO	1,791,700
	ESTIMADO DE VALOR	3,857,532

7.7.-Obtención del indiviso

Para hacer el cambio a régimen de propiedad en condominio del conjunto se obtiene el porcentaje indiviso correspondiente a cada vivienda a través de un factor de comercialización Interno, así mismo se determinan las áreas privativas del conjunto.

El porcentaje de indiviso casi nunca concuerda con la realidad ya que generalmente es asignado por el propietario, promotor o proyectista, sin tomar en consideración los aspectos realmente importantes como son: ubicación dentro del conjunto, áreas útiles, empleo de servicios comunes, etc. conformándose en algunos casos con dividir el 100% entre el número de locales lo cual no se considera sea el camino adecuado, por lo que se determinará mediante un Factor de Comercialización interno estableciendo un valor hipotético de 1.0 a cada una de las casas o departamentos bajo las siguientes premisas:

El Factor Comercial, es únicamente interno, para el inmueble analizado, es decir para cada una de las casas que lo integran, éste Factor Comercial será el resultado de la ponderación y análisis de los elementos de calificación propios y únicos del conjunto por la ubicación de cada casa ,

.Los elementos de calificación son producto de una serie de argumentos de deseabilidad intrínsecos que a continuación se señalan:

DESEABILIDAD:

Los argumentos de deseabilidad, podrían entenderse como los aspectos que aportan mayor preferencia de parte de un comprador hacia una casa con respecto a otra por su ubicación dentro del conjunto independientemente de la solución arquitectónica, superficie y acabados, como son:

Vista a la calle:

Las casas "A" y "E" carecen de mayor privacidad al tener ventanas hacia la calle con las molestias que esto ocasiona, pero pudiera resultar atractivo el que tenga vista a la calle, por existir la posibilidad de convertir parte de la casa en local comercial si en el reglamento del condominio no se limita su uso al de habitación únicamente. Lo cual hace deseables estas viviendas

Distancia a la calle:

Las casas "A" y "E" presentan una de sus fachadas hacia la calle, con escaso soleamiento por la orientación al norte, pero por ser una calle de constante circulación tanto peatonal como vehicular, y estar ubicado el predio junto a otros locales comerciales, lo cual hace atractivo y altamente comercial, no así las casas "B", "C" y "D" que tienen la desventaja de ser interiores sus fachadas aunque atractivas como habitación, por su privacidad alejadas del ruido

Iluminación y ventilación:

Las casas "A" y "E" presentan ventaja al contar con iluminación del Norte, así como del Poniente la casa "A" y del Oriente la casa "E", ésta última cuenta además con una fachada Sur soleada y hacia una zona jardinada.

Las casas "B" y "D" presentan buena iluminación, sin embargo la casa "C" es la más castigada por tener frente a ella a la casa "D" de tres niveles, la cual limita el soleamiento del Poniente lo que la hace fría, con limitada iluminación y poco confortable, además de escasa ventilación por los pequeños vanos con que cuenta (lo cual es corregible).

Orientación:

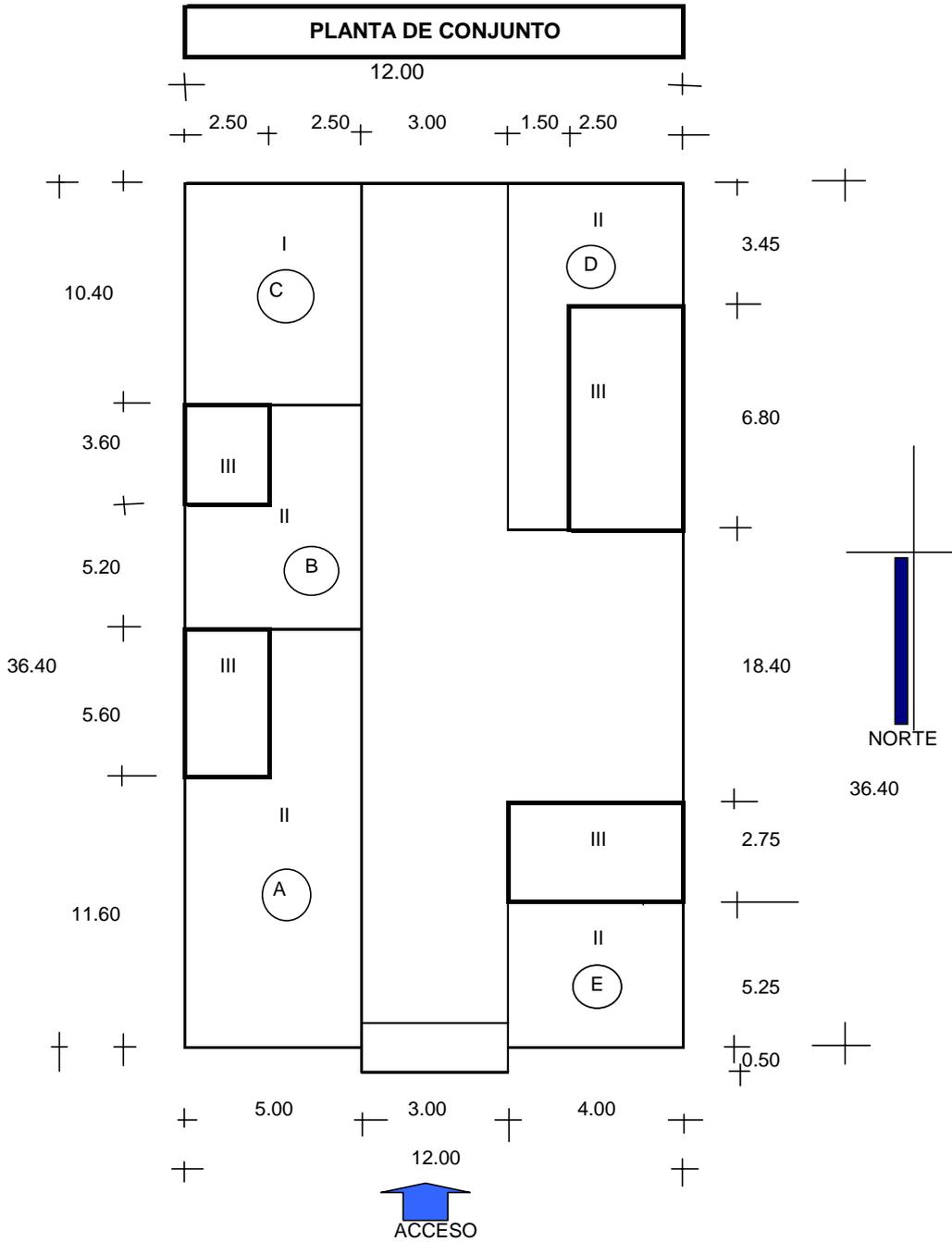
Por su orientación las casas "A", "B" y "C" la mayor parte de las fachadas dan hacia el Poniente a excepción de la casa "A" que cuenta además con una fachada hacia el Norte que colinda con la calle Real de los Reyes.

La casa "C" que está construida en un solo nivel como ya se mencionó anteriormente su fachada Poniente es cubierta del sol por la casa "D" que se desarrolla en tres niveles.

La casa "D", su fachada mayor se da hacia el Oriente y otra de sus fachadas al Norte hacia una zona jardinada.

La casa "E" cuenta con tres fachadas, la Norte hacia la calle Real de los Reyes, al Sur hacia una zona jardinada y al Oriente hacia el patio central del conjunto

Determinamos el porcentaje de indiviso mediante el valor comercial de cada una de las unidades privativas, al multiplicar su área privativa (superficie de huella) por el valor unitario de mercado interno (1 hipotético) y por el Factor Comercial Interno



CALLE REAL DE LOS REYES

CASA	SUP. PRIV.	SUP. CONST.	SUPERFICIE CONSTRUIDA		
			NIVEL I	NIVEL II	NIVEL III
A	86	186	86	86	14
B	44	97	44	44	9
C	52	52	52	0	0
D	41	99	41	41	17
E	31	72	31	31	10
TOTAL	254	506	254	202	50

SUPERFICIE DEL TERRENO 437.00M2

:

CALIFICACION PARA LA OBTENCION DEL FACTOR COMERCIAL INTERNO

CASA	VISTA A LA CALLE				DISTANCIA A LA CALLE				ILUMINACION Y VENTILACION				ORIENTACION				FACTOR INTERNO
	1.2	1.1	1	0.9	1.2	1.1	1	0.9	1.2	1.1	1	0.9	1.2	1.1	1	0.9	
A	°				°					°					°		1.125
B			°			°				°				°			1.1
C				°				°				°				°	0.9
D				°				°		°				°			1
E	°				°					°			°				1.175

DETERMINACION DEL PORCENTAJE DE INDIVISO MEDIANTE EL VALOR COMERCIAL DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS

El valor comercial de cada Unidad Privativa es el producto de multiplicar su área privativa vendible por el valor unitario de mercado obtenido (1 hipotético) y por el factor comercial : entonces el porcentaje de indiviso será el resultado de dividir el valor comercial de cada unidad privativa (en éste caso tomo como valor la huella de desplante) entre el valor comercial de todas las casas observable en la siguiente tabla

DETERMINACION DEL PORCENTAJE DE INDIVISO MEDIANTE EL VALOR COMERCIAL DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS

CASA	SUPERFICIE DE HUELLA DE DESPLANTE	VALOR UNITARIO	FACTOR COMERCIAL	VALOR DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS	PORCENTAJE DE INDIVISO
A	86	1	1.125	96.75	0.359165
B	44	1	1.1	48.4	0.179675
C	52	1	0.9	46.8	0.173735
D	41	1	1	41	0.152204
E	31	1	1.175	36.425	0.135220
	254		VALOR TOTAL	269.375	1.000000

7.8.-Se realiza el avalúo catastral

Con el fin de obtener el valor catastral de la totalidad del inmueble con el impuesto predial respectivo, asimismo se calcula el valor de cada vivienda aplicando el indiviso correspondiente y su impuesto

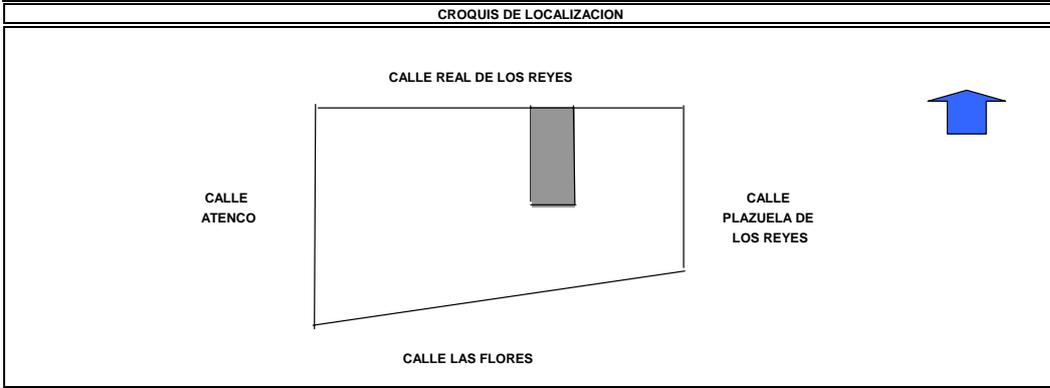
victor m. almaguer monroy
ARQUITECTO

AVALUO NUMERO

0

Fecha de avalúo: 15 DE MAYO DE 2007
No. De cuenta catastral: 59 104 XX X
No. De cuenta de agua: XX XXX XX XXX XX XXX X

CROQUIS DE LOCALIZACION



MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN :

NORTE 12.00M . CON CALLE REAL DE LOS REYES
SUR: 35.50 M. CON LOTE XXX
ESTE 12.00M CON LOTE XXX
OESTE 35.50 CON LOTE XXXX

REFERENCIA FOTOGRAFICA



victor m. almaguer monroy
ARQUITECTO

AVALUO NUMERO	0
----------------------	----------

Fecha de avalúo: 15 DE MAYO DE 2007
No. De cuenta catastral: 59 104 XX X
No. De cuenta de agua: XX XXX XX XXX XX XXX X

ANEXO PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL

SE TRATA DE UN INMUEBLE EN EL QUE HAY CONSTRUIDAS 5 CASAS CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN.

CASA A : PRIMER NIVEL COMPUESTA POR : SALA COMEDOR, COCINA, CUARTO DE LAVADO Y UN BAÑO. **SEGUNDO NIVEL** .- SALA DE T.V., 2 RECAMARAS ; COCINA, DESAYUNADOR Y UN BAÑO ; **TERCER NIVEL**.- CUARTO DE LAVADO.

CASA B.- PRIMER NIVEL.- SALA, COMEDOR, COCINA, **SEGUNDO NIVEL**.- VESTIBULO, DOS RECAMARAS, UN BAÑO ; **NIVEL TRES** .- VESTIBULO, CUARTO DE LAVADO

CASA C.- SALA , COMEDOR , UNA RECAMARA Y UN BAÑO

CASA D.- PRIMER NIVEL.-SALA, COMEDOR, COCINA , UN BAÑO; **SEGUNDO NIVEL**.-VESTIBULO, UN ESTUDIO, DOS RECAMARAS ;

TERCER NIVEL .- CUARTO DE LAVADO Y UNA RECAMARA

CASA E .- **PRIMER NIVEL**.-SALA COMEDOR, COCINA, UN BAÑO; **SEGUNDO NIVEL**.-VESTIBULO, DOS RECAMARAS, **TERCER NIVEL** .- VESTIBULO, UNA RECAMARA

SE OBSERVAN DOS TIPOS DE CONSTRUCCION :

CASA A

TIPO T.1.	NIVELES : UNO, DOS Y TRES (CASA EN GENERAL) :	172	M2	H02 3
TIPO T.1	NIVEL TRES : CUARTO PARA UTILERIA	14	M2	H02 2

CASA B

TIPO T-2	NIVELES : UNO Y DOS (CASA EN GENERAL)	88	M2	H05 3
TIPO T-2	NIVEL : TRES CUARTO DE LAVADO	9	M2	H05 2

CASA C

TIPO T-1	UNICO NIVEL (CASA EN GENERAL)	52	M2	H02 3
----------	-------------------------------	----	----	-------

CASA D

TIPO T-2	NIVEL UNO Y DOS (CASA EN GENERAL)	82	M2	H05 3
TIPO T-2	NIVEL TRES (CUARTO DE LAVADO)	17	M2	H05 2

CASA E

TIPO T-2	NIVEL UNO, DOS Y TRES (CASA EN GENERAL)	72	M2	H05 2
----------	---	----	----	-------

RESUMEN

TIPO T-1	CASAS A - C	172	M2	H02 3
TIPO T-1	CASAS: A - C	66	M2	H02 2
TIPO T-2	CASAS: B - D - E	170	M2	H05 3
TIPO T-2	CASAS: B - D - E	98	M2	H05 2
	SUP. TOTAL CUBIERTA	506	M2	
	SUPERFICIE DESCUBIERTA (PATIO)	183	M2	PE 01

CALCULO CATASTRAL

A.- TERRENO

A de V. Ó C de V.	Superficie	Valor Unitario	Indiviso %	Valor Tierra
A 04 010 3	437	1593.65	100	696,425.05

B.- CONSTRUCCIONES

CASA A Indiviso 0.359165

TIPO	CLASE	NIVEL	SUPERFICIE	\$ / M2	EDAD(AÑOS)	DEMERITO	V.N.R.	VALOR PARCIAL
H02	3	I	86	2,634.90	20	20%	2,108	\$181,281.12
H02	3	II	86	2,634.90	20	20%	2,108	\$181,281.12
H02	2	III	14	1,627.07	20	20%	1,302	\$18,223.18
								\$380,785.42

CASA B Indiviso 0.179675

H05	3	I	44	2,917.76	7	7%	2,713.52	\$119,394.74
H05	3	II	44	2,917.76	7	7%	2,713.52	\$119,394.74
H05	2	III	9	1732.81	7	7%	1,611.51	\$14,503.62
								\$253,293.10

CASA C Indiviso 0.173735

H02	2	I	52	1627.07	10	10%	\$1,464.36	\$76,146.88
								\$76,146.88

CASA D Indiviso 0.152204

TIPO	CLASE	NIVEL	SUPERFICIE	\$ / M2	EDAD(AÑOS)	DEMERITO	V.N.R.	VALOR PARCIAL
H05	3	I	41	2917.76	10	10%	2625.984	\$107,665.34
H05	3	II	41	2917.76	10	10%	2625.984	\$107,665.34
H05	2	III	17	1732.81	10	10%	1559.529	\$26,511.99
								\$241,842.68

CASA E Indiviso 0.13522

H05	2	I	31	1732.81	15	15%	1,472.89	\$45,659.54
H05	2	II	31	1732.81	15	15%	1,472.89	\$45,659.54
H05	2	III	10	1732.81	I	15%	1,472.89	\$14,728.89
								\$106,047.97

PATIO

PE	UNICA	I	183	261.2	20	20%	208.96	\$38,239.68
								\$38,239.68

(B) SUBTOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES \$1,096,355.73

**Obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones propias, de acuerdo a lo señalado por el Código Financiero del Distrito Federal se considera un 8% del valor de las construcciones

(C) OBRAS COMPLEMENTARIAS 8% \$87,708.46

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES \$1,184,064.19

(A) VALOR DEL TERRENO \$696,425.05

(B) + (C) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES \$1,184,064.19

(A) + (B) + (C) **VALOR TOTAL \$1,880,489.24**

BAJO REGIMEN DE CONDOMINIO

Se aplicaran valores catastrales cuando proceda el condominio en lote familiar para vivienda de interés social y para vivienda popular

CALCULO CATASTRAL

A.- TERRENO

A de V. Ó C de V.	Superficie	Valor Unitario	Indiviso %	Valor Tierra
A 04 010 3	437	1593.65	100	696,425.05

B.- CONSTRUCCIONES

AREAS COMUNES 183

**Obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones propias, de acuerdo a lo señalado por el Código Financiero del Distrito Federal se considera un 8% del valor de las construcciones

CASA A Indiviso 0.359165

TIPO	CLASE	NIVEL	SUPERFICIE	\$ / M2	EDAD(AÑOS)	DEMERITO	V.N.R.	VALOR PARCIAL
H02	3	I	86	2,634.90	20	20%	2,108	\$181,281.12
H02	3	II	86	2,634.90	20	20%	2,108	\$181,281.12
H02	2	III	14	1,627.07	20	20%	1,302	\$18,223.18
								\$380,785.42

Áreas comunes

PE 01	Única	I	65.73	261.20	20	20%	209	\$13,734.35
Subtotal de construcción								\$394,519.78

Instalaciones especiales y obras complementarias 8.00% \$31,561.58

TOTAL DE CONSTRUCCION **\$426,081.36**

TOTAL DE TERRENO **\$250,131.50**

VALOR TOTAL \$676,212.86

CASA B Indiviso 0.179675

H05	3	I	44	2,917.76	7	7%	2,713.52	\$119,394.74
H05	3	II	44	2,917.76	7	7%	2,713.52	\$119,394.74
H05	2	III	9	1,732.81	7	7%	1,611.51	\$14,503.62
								\$253,293.10

Áreas comunes

PE 01	Única	I	32.88	261.20	7	7%	242.92	\$7,987.21
Subtotal de construcción								\$261,280.30

Instalaciones especiales y obras complementarias 8.00% \$20,902.42

TOTAL DE CONSTRUCCION **\$282,182.73**

TOTAL DE TERRENO **\$125,130.17**

VALOR TOTAL \$407,312.90

CASA C Indiviso 0.173735								
H02	2	I	52	1627.07	10	10%	\$1,464.36	\$76,146.88
								\$76,146.88
Áreas comunes								
PE 01	Única	I	31.79	261.2	10	10.00%	235.08	\$7,474.02
Subtotal de construcción								\$83,620.89
Instalaciones especiales y obras complementarias 8.00%								\$6,689.67
TOTAL DE CONSTRUCCION								\$90,310.56
TOTAL DE TERRENO								\$120,993.41
VALOR TOTAL								\$211,303.97
CASA D Indiviso 0.152204								
TIPO	CLASE	NIVEL	SUPERFICIE	\$ / M2	EDAD(AÑOS)	DEMERITO	V.N.R.	VALOR PARCIAL
H05	3	I	41	2917.76	10	10%	2625.984	\$107,665.34
H05	3	II	41	2917.76	10	10%	2625.984	\$107,665.34
H05	2	III	17	1732.81	10	10%	1559.529	\$26,511.99
								\$241,842.68
Áreas comunes								
PE 01	Única	I	27.85	261.2	10	10%	235.08	\$6,547.76
Subtotal de construcción								\$248,390.44
Instalaciones especiales y obras complementarias 8.00%								\$19,871.24
TOTAL DE CONSTRUCCION								\$268,261.68
TOTAL DE TERRENO								\$105,998.68
VALOR TOTAL								\$374,260.36
CASA E Indiviso 0.13522								
H05	2	I	31	1732.81	15	15%	1,472.89	\$45,659.54
H05	2	II	31	1732.81	15	15%	1,472.89	\$45,659.54
H05	2	III	10	1732.81	15	15%	1,472.89	\$14,728.89
								\$106,047.97
Áreas comunes								
PE 01	Única	I	24.75	261.2	15	15%	222.02	\$5,493.94
Subtotal de construcción								\$111,541.91
Instalaciones especiales y obras complementarias 8.00%								\$8,923.35
TOTAL DE CONSTRUCCION								\$120,465.27
TOTAL DE TERRENO								\$94,170.60
VALOR TOTAL								\$214,635.86

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES \$1,187,301.60

OBRAS COMPLEMENTARIAS 8% \$87,948.27

VALOR DEL TERRENO \$696,425.05

VALOR TOTAL INMUEBLE

\$1,971,674.92

CASAS A - C

MATRIZ DE PUNTOS

HABITACIONAL TIPO: T.1: (H02 2)

CLASE	ESPACIOS SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	ESTRUCTURA				ACABADOS					SERVICIOS MUEBLES DE BAÑO	CLASE	TABLA DE PUNTOS	
		TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA	RECUBRIMIENTOS DE BAÑOS Y COCINA			INFERIOR	SUPERIOR
1	1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5	1	0	38
2	1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8	2	39	60
3	1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12	3	61	85
4	2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25	4	86	115
5	3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34	5	116	145
6	3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46	6	146	180
7	4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56	7	181	
PUNTOS ELEGIDOS	1	8	18	5	6	4	2	3	2	0	8		TOTAL DE PUNTOS	57

ESTE INMUEBLE EN BASE A LA PUNTUACIÓN CORRESPONDE A LA CLASE : 2

CASAS B - D

MATRIZ DE PUNTOS

HABITACIONAL TIPO: T.2: (H05 3)

CLASE	ESPACIOS SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	ESTRUCTURA				ACABADOS					SERVICIOS MUEBLES DE BAÑO	CLASE	TABLA DE PUNTOS	
		TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA	RECUBRIMIENTOS DE BAÑOS Y COCINA			INFERIOR	SUPERIOR
1	1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5	1	0	38
2	1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8	2	39	60
3	1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12	3	61	85
4	2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25	4	86	115
5	3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34	5	116	145
6	3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46	6	146	180
7	4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56	7	181	
PUNTOS ELEGIDOS	1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12		TOTAL DE PUNTOS	70

ESTE INMUEBLE EN BASE A LA PUNTUACIÓN CORRESPONDE A LA CLASE : 3

**TARIFA APLICABLE PARA LA DETERMINACIÓN BIMESTRAL DEL IMPUESTO
PREDIAL**

ARTICULO 152 DEL CODIGO FINANCIERO DEL D.F. 2007

INMUEBLE EN COPROPIEDAD

CASA HABITACION OCUPADA POR SU PROPIETARIO							
TIPO H02 , H05		CTA: 59-104-0X					
		DELEGACION 04					
		COYOACAN					
COLONIA CATASTRAL TIPO AREA				AREA: A 04 010 3			
VALOR UNITARIO DEL SUELO		\$ 1 593.65 M2					
SUPERFICIE DEL TERRENO		437.00M2					
VALOR CATASTRAL DEL TERRENO		\$696,425.05					
LAS CONSTRUCCIONES							
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		\$1,184,064.19					
VALOR CATASTRAL		\$1,880,489.24					
IMPUESTO PREDIAL							
RANGO	H						
LIMITE INFERIOR		\$1,767,793.75					
DIFERENCIA		\$696,425.05					
% PARA EL EXCEDENTE :0.12522		0.12522					
MONTO GENERADO POR EL EXCEDENTE		\$872.06					
MONTO DE CUOTA FIJA		\$1,564.41					
SUMA		\$2,436.47					
% DE DESCUENTO A VIVIENDA		24%					
IMPUESTO A PAGAR BIMESTRAL		\$1,852					
IMPUESTO MENSUAL		\$926					
% QUE REPRESENTA SOBRE EL V.C.		4.92%					

**TARIFA APLICABLE PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL
EN CONDOMINIO**

NUMERO DE CUENTA	59-104-XXX-001	59-104-XXX-002	59-104-XXX-003	59-104-XXX-004	59-104-XXX-005
TIPO	H 02	H 05	H 02	H 05	H 05
COLONIA TIPO AREA	A-04-010-3	A-04-010-3	A-04-010-3	A-04-010-3	A-04-010-3
VALOR UNITARIO DEL SUELO	1,593.65	1,593.65	1,593.65	1,593.65	1,593.65
SUP. DEL TERRENO	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00
SUP.PRIVATIVA	86.00	44.00	52.00	41.00	31.00
INDIVISO	0.359165	0.179675	0.173735	0.152204	0.13522
VALOR CATASTRAL DEL TERRENO	250,131.50	125,130.17	120,993.41	105,998.68	94,170.60
DE LAS CONSTRUCCIONES					
VALOR SUBTOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES	380,785.42	253,293.1	76,146.88	241,842.68	106,047.97
VALOR DE LAS AREAS COMUNES	13,734.35	7,987.21	7,474.02	6,547.76	5,493.94
VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	31,561.78	20,902.42	6,689.67	19,871.24	8,923.35
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES	426,081.55	282,182.73	90,310.57	268,261.68	120,465.26
VALOR CATASTRAL	676,213.06	407,312.90	211,303.98	374,260.36	214,635.86
RANGO	D	C	B	C	B
IMPUESTO PREDIAL	\$37.97	\$32.39	\$27.12	\$32.39	\$27.12

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

(R) Rango	Cuota
A	\$24.41
B	27.12
C	32.39
D	37.97

7.9.-Se lleva a cabo la investigación de mercado de inmuebles en condominios similares

VALOR DE MERCADO DE TERRENOS CONSTRUIDOS EN CONDOMINIO								
CASA	UBICACIÓN	COLONIA	OFERTA	F, DE NEG.	V. INMOB.	SUP. TIERRA	SUP. CONST.	INFORMO
a	Real de los Reyes 88	Pblo. Los Reyes	3200000	0.9	15,567.57	190	185	Sr. Manuel Calderón
b	Real de los Reyes 230-14	Pblo. Los Reyes	2950000	0.9	10,620.00	156	250	Sra. Baena
c	Priv. R. de los R. no.20 - 1	Pblo. Los Reyes	2900000	0.9	9,490.91	180	275	Sr. Antonio Damián
d	Priv. R. de los R. no.20 - 4	Pblo. Los Reyes	3100000	0.9	9,755.24	180	286	Sr. Antonio Damián
e	Real de los R.186-12	Palo. Los Reyes	2100000	0.9	11,117.65	90	170	Sra. Lourdes Mtz.

CONSTRUCCIONES EN CONDOMINIO									
CASA	UBICACION	COLONIA	SUP. CONST.	VRN	EDAD	FEC	DEM.CONST	VNR	V. DE CONST.
a	Real de los R. #88	Pblo. Los Reyes	185	7000	N	0.8	1	7000	1295000
b	Real de los R. #230-14	Pblo. Los Reyes	250	7000	14	0.95	0.85	5950	1487500
c	Priv. Real de los R. 20-1	Pblo. Los Reyes	275	7000	N	0.8	1	7000	1925000
d	Priv. Real de los R. 20-4	Palo. Los Reyes	286	7000	N	0.8	1	7000	2002000
e	Real de los R. # 186-12	Palo. Los Reyes	170	7000	20	1	0.8	5600	952000

7.10.- Se desarrollan residuales a través de la aplicación de la fórmula del Arq. Daniel Silva Troop,

$$\text{BATIERA} = (((\text{OFERTA} * \text{F. Com.}) - (\text{V. Unit. Const.} * \text{F. Dem.} * \text{Sup. Cons.})) / \text{Sup. Tierra}) * \text{F. Homologación}$$

$$\text{V.U.INMOBI.} = (\text{V. OFERTA} * \text{F. COM}) / \text{SUP. CONSTRUIDA}$$

$$\text{V.U.T. OFERTA} = ((\text{OFERTA}) - (\text{V. Unit. Const.} * \text{F. Dem.} * \text{Sup. Cons.})) / \text{Sup. Terreno}$$

$$\text{V. U. Inmob.} = \text{V. U. INMOBILIARIO} * \text{Factor de Ajuste}$$

$$\text{V.U.INMOBI.} = (\text{V. OFERTA} * \text{F. COM}) / \text{SUP. CONSTRUIDA}$$

$$\text{V.U.T. OFERTA} = ((\text{OFERTA}) - (\text{V. Unit. Const.} * \text{F. Dem.} * \text{Sup. Cons.})) / \text{Sup. Terreno}$$

$$\text{V.U.TIERRA} = (((\text{OFERTA} * \text{F. Com.}) - (\text{V. Unit. Const.} * \text{F. Dem.} * \text{Sup. Cons.})) / \text{Sup. Tierra}) * \text{F. Homologación}$$

$$\text{V. U. Inmob.} = \text{V. U. INMOBILIARIO} * \text{Factor de Ajuste}$$

REAL DE LOS REYES No.86-001

$$\text{V.U. INMOBI.} = (3200000 * .9) / 185 = 15568$$

$$\text{V.U.T. OFERTA} = ((3200000) - (7000 * .1 * 185)) / 190 = 10026$$

$$\text{V. ATIERRA} = (((3200000 * .9) - (7000 * .1 * 185)) / 190) * 1.025 = 8551$$

$$\text{V.U.Inmob.} = 15568 * 1.025 = 15957$$

REAL DE LOS REYES No.230-14

$$\text{V.U. INMOBI.} = (2950000 * .9) / 250 = 10620$$

$$\text{V.U.T. OFERTA} = ((2950000) - (7000 * .85 * 250)) / 156 = 9375$$

$$\text{V.U.TIERRA} = (((2950000 * .9) - (7000 * .85 * 250)) / 156) * .863 = 6455$$

$$\text{V.U.Inmob.} = 10620 * .863 = 9160$$

PRIVADA DE LOS REYES No.20-001

$$\text{V.U. INMOBI.} = 2900000 * .9 / 275 = 9491$$

$$\text{V.U.T. OFERTA} = ((2900000) - (7000 * .1 * 275)) / 180 = 5417$$

$$\text{V.U.TIERRA} = (((2900000 * .9) - (7000 * 1 * 275)) / 180) * .988 = 3758$$

$$\text{V.U.Inmob.} = 9491 * .988 = 9372$$

PRIVADA DE LOS REYES No. 20-004

$$\text{V.U. INMOBI.} = 3100000 * .9 / 286 = 9755$$

$$\text{V.U.T. OFERTA} = ((3100000) - (7000 * .1 * 286)) / 180 = 6100$$

$$\text{V.U.TIERRA} = (((3100000 * .9) - (7000 * .1 * 286)) / 180) * .988 = 4323$$

$$\text{V.U.Inmob.} = 9755 * .988 = 9633$$

REAL DE LOS REYES 186-12

$$\text{V.U. INMOBI.} = 2100000 * .9 / 170 = 11118$$

$$\text{V.U.T. OFERTA} = ((2100000) - (7000 * .8 * 170)) / 90 = 12756$$

$$\text{V.U.TIERRA} = (((2100000 * .9) - (7000 * .8 * 170)) / 90) * .950 = 9901$$

$$\text{V.U.Inmob.} = 11118 * .950 = 10562$$

VALOR PROMEDIO: \$ 6598

7.11.- Se elabora una tabla de homologación con el fin de determinar el valor de tierra del inmueble analizado en este momento. Ya bajo el régimen de condominio

INVESTIGACION DE MERCADO INMOBILIARIO EN CONDOMINIO												
UBICACIÓN	No.	OFERTA.	SUPERFICIE	F. COM.	F.FECHA	EDAD	Dem.Con	V.U. CONST.	V.U.INMOBI.	F.HOMO.	V.U.T OFER.	V.U.TIERRA
Real de los Reyes	88-001	3,200,000	TIERRA 190	0.9	22-Abr	NVO.	1	7000	15,568	1.025	10,026	8,551
Pueblo de los Reyes			CONST. 185									
Real de los Reyes	230-14	2,950,000	TIERRA 156	0.9	13-Abr	14	0.85	7000	10,620	0.8625	9,375	6,455
Pueblo de los reyes			CONST. 250									
Priv. Real de los Reyes	20-001	2,900,000	TIERRA 180	0.9	12 Abr..	NVO.	1	7000	9,491	0.9875	5,417	3,758
Pueblo de los Reyes			CONST. 275									
Priv. Real de los Reyes	20-004	3,100,000	TIERRA 180	0.9	12-abr..	NVO.	1	7000	9,755	0.9875	6,100	4,323
Pueblo de los Reyes			CONST. 286									
Real de los Reyes	186-12	2,100,000	TIERRA 90	0.9	12-Abr.:	20	0.8	7000	11,118	0.95	12,756	9,901
Pueblo de los Reyes			CONST. 170									

VALOR UNITARIO FINAL DE TIERRA	6,597.55
VALOR UNITARIO INMOBILIARIO HOMOLOGADO	10,936.77

UBICACIÓN	No.	F. Com	F. Fecha	V.U.Con	Chil. Con.	Zona	USO SUELO	MEJORNAD	Ubicación	CONTAM	F. Edad	Dem.Con	F. AJUSTE	V.U Inmob:	V.Tierra	Clasif.
Real de los Reyes	88-001	0.9	1	7000	0.8	1.2	1	1.2	1.1	1.1	0.8	1	1.025	15,957	8,551	H
Real de los Reyes	230-14	0.9	1	7000	0.8	0.8	1	0.8	0.8	0.9	0.95	0.85	0.8625	9,160	6,455	H
Priv. Real de los Reyes	20-001	0.9	1	7000	0.8	1.1	1	1.1	1.1	1	0.8	1	0.9875	9,372	3,758	H
Priv. Real de los Reyes	20-004	0.9	1	7000	0.8	1.1	1	1.1	1.1	1	0.8	1	0.9875	9,633	4,323	H
Real de los Reyes	186-12	0.9	1	7000	0.8	1	1	1	1	1	1	0.8	0.95	10,562	9,901	H

7.12.- Obtenido el valor unitario de la tierra por m², se desarrolla el avalúo de la misma, al multiplicarse el valor unitario por la superficie del terreno

7.13.-Se realiza el avalúo el inmueble ya bajo el régimen de condominio aplicando los indivisos correspondientes a cada vivienda

Se valúa la casa de acuerdo a las condiciones propias (por M²), considerando calidades de materiales, de proyecto etc. obteniendo el valor de la construcción

del área privativa y común.

Conociendo el valor del inmueble total, se practicará el avalúo de las áreas, servicios e instalaciones comunes, de las cuales se obtendrá el valor mediante

la aplicación del porcentaje de indiviso, de la parte proporcional a la casa valuada.

Por último se efectuará la suma de éstos elementos, obteniendo así un estimado de valor físico del inmueble el cual se tomará como valor **Comercial o de Mercado ya que se consideró éste último para el análisis respectivo.**

AVALUO COMERCIAL DE CONDOMINIO

A.- AVALÚO DEL TERRENO						
FRAC.	SUPERFICIE	V U / M2	COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR DEL TERRENO	
UNICA	437	6600	1	6600	2,884,200	

B.- OBRAS COMPLEMENTARIAS							
BARRA DE COLINDANCIA							
OC 01	64		700	20	20%	560	\$35,840
PAVIMENTO EXTERIOR							
OC 03	182		500	20	20%	400	\$72,800
PORTON DE ACCESO							
EA 07	1		8000	20	20%	6400	\$6,400
MARQUESINA							
OC 04	3		500	20	20%	400	\$1,200
VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS						\$116,240	

C.- LAS CONSTRUCCIONES								
CASA A								
TIPO	CLASE	SUPERFICIE	NIVEL	VRN	EDAD	DEMERITO	VNR	V. PARCIAL
H02	3	86	I	4600	20	26%	3404	\$292,744
H02	3	86	II	4600	20	26%	3404	\$292,744
H02	2	14	III	4200	20	30%	2940	\$41,160
OBRAS COMPLEMENTARIAS			116,240.00					\$41,749
INDIVISO			0.359165					
						VALOR DE LA CONSTRUCCION	\$668,397	
						VALOR DEL TERRENO	\$1,035,904	
						VALOR TOTAL	\$1,704,301	
CASA B								
H05	3	44	I	5200	7	9%	4732	\$208,208
H05	3	44	II	5200	7	9%	4732	\$208,208
H05	2	9	III	4800	7	15%	4080	\$36,720
OBRAS COMPLEMENTARIAS			116,240.00					\$20,885
INDIVISO			0.179675					
						VALOR DE LA CONSTRUCCION	\$474,021	
						VALOR DEL TERRENO	\$518,219	
						VALOR TOTAL	\$992,240	
CASA C								
H02	2	52	I	4200	10	13%	3654	\$190,008

OBRAS COMPLEMENTARIAS		116,240.00		\$20,195
INDIVISO		0.173735		
			VALOR DE LA CONSTRUCCION	\$210,203
			VALOR DEL TERRENO	\$501,086
			VALOR TOTAL	\$711,289

CASA D								
H05	3	41	I	5200	10	13%	4524	\$185,484
H05	3	41	II	5200	10	13%	4524	\$185,484
H05	2	17	III	4800	10	18%	3936	\$66,912
OBRAS COMPLEMENTARIAS		116,240.00						\$17,692
INDIVISO		0.152204						
			VALOR DE LA CONSTRUCCION					\$455,572
			VALOR DEL TERRENO					\$438,987
			VALOR TOTAL					\$894,559

CASA E								
H05	2	31	I	4800	15	30%	3360	\$104,160
H05	2	31	II	4800	15	30%	3360	\$104,160
H05	2	10	III	4800	15	30%	3360	\$33,600
OBRAS COMPLEMENTARIAS		116,240.00						\$15,718
INDIVISO		0.13522						
			VALOR DE LA CONSTRUCCION					\$257,638
			VALOR DEL TERRENO					\$390,002
			VALOR TOTAL					\$647,639

RESUMEN		
	CASA	
	A	1,704,301
	B	992,240
	C	711,289
	D	894,559
	E	647,639
ESTIMADO DE VALOR FISICO		4,950,029

7.14.- Desarrollo del el avalúo por capitalización de rentas, mediante el método del Arq. Juan Manuel Bravo Armejo se elaboran las tablas tanto de renta en el mercado, como para obtener la tasa de capitalización por casa

El avalúo por capitalización de rentas se desarrolla por ser un requisito de algunas instituciones pero que se considera no es confiable ya que para seleccionar la tasa de capitalización adecuada depende mucho de la apreciación y peso de elementos subjetivos que contemple cada valuador y dada la sensibilidad en éste renglón los resultados que arroja son inexactos. Indudablemente las rentas nos permiten acercarnos al valor pero no olvidar que tanto rentas como ofertas de venta muchas de las veces están por encima de valores reales ya que generalmente es el propietario del inmueble quien los asigna careciendo de fundamento técnico, lo cual provoca distorsión del mercado.

Para abordar la tasa de capitalización, se analizo la opinión de diversos valuadores reconocidos quienes asientan lo siguiente:

Ing. Mario E. Chandías⁷ “ Establecer la tasa de interés que se considere equitativa, es el problema más delicado del método indirecto, la renta efectiva es fácilmente calculable en tanto se disponga de datos precisos, no ocurre lo mismo con el valor de la tasa que resulta formada por la convergencia de complejos elementos y que para su determinación no hay más método que el criterio propio de la propia experiencia; se pueden hacer una serie de consideraciones que permitan orientar al tasador sobre los factores que hacen legítimo su aumento o disminución . la tasa depende del tipo de edificio definido por la calidad material y funcional , la duración, la ubicación y la zona ,por lo tanto la tasa dependerá de las condiciones que dan seguridad a la renta y la hacen duradera

Dante Guerrero señala “La tasa de interés a aplicar al capital inmobiliario , hay que tener en cuenta que no sufre las contingencias de la desvalorización monetaria , y que una vez utilizado por el locatario es devuelto al locador con un valor total sin verse afectado por la pérdida del poder adquisitivo de la

⁷ Chandías Mario . (1954) *Tasación de inmuebles urbanos*. Argentina, Albina

moneda , salvo la pequeña desvalorización física operada con el tiempo y cuya influencia es mínima y puede ser calculada, surge de ello que la tasa a aplicar debe ser prudentemente baja, equivalente a la usada en préstamo de monedas fuertes o invariables , pretender réditos semejantes a los préstamos hipotecaros o comunes es desconocer que las elevadas tasas que se aplican en este tipo de préstamos son la suma del interés

Arq. Juan Manuel Bravo Armero ⁸ indica “el fundamento de la tasa de interés por

capitalización va de acuerdo con las características de la edad, uso, estado de conservación, calidad del proyecto, vida probable y ubicación de la vivienda analizada.

Las tasas las podemos clasificar de la siguiente manera:

Entre mas abaja sea la tasa de capitalización, será el uso óptimo, y entre más alta sea la tasa de capitalización el uso será limitado⁶ Por lo expuesto determinamos la tasa de capitalización fundamentándola en método del Arq. Bravo Armejo.

8

Bravo Armejo J. “congreso I.M.V.” Jalisco

CASA A	TASAS DE CAPITALIZACION UTILIZADAS				
	6.00%	7.00%	8.00%	9.00%	10.00%
EDAD	0 a 10	11a20 *	21 a 30	31 a 50	mas de 50
VIDA REMANENTE	mas de 50	31 a 50 *	21 a 30	11 a 20	0 a 10
PROYECTO	SUP.	M.B	B	REG.	MALO *
CALIDAD DE CONS.	EXC.	M.B.	B	REG. *	MALO
EDO. DE CONSERV.	EXC.	M.B.	B	REG.	MALO *
CLASIF. DE ZONA	RESID.	HAB. 1a	HAB. 2a *	INDUST.	AUTO CON.
UBICACIÓN	OPTIMA	M.B.	B *	REG.	MALA
SUMA		2	2	1	2
PONDERACION		2%	2.29%	1.28%	2.86%
VALOR RESULTANTE					8.42%

CASA B	TASAS DE CAPITALIZACION UTILIZADAS				
	6.00%	7.00%	8.00%	9.00%	10.00%
EDAD	0 a 10	11a20	21 a 30	31 a 50	mas de 50 *
VIDA REMANENTE	mas de 50	31 a 50	21 a 30	11 a 20	0 a 10 *
PROYECTO	SUP.	M.B	B *	REG.	MALO
CALIDAD DE CONS.	EXC.	M.B.	B	REG. *	MALO
EDO. DE CONSERV.	EXC.	M.B.	B	REG. *	MALO
CLASIF. DE ZONA	RESID.	HAB. 1a	HAB. 2a *	INDUST.	AUTO CON.
UBICACIÓN	OPTIMA	M.B.	B *	REG.	MALA
SUMA	2		3	2	
PONDERACION	1.71%		3.42%	2.57%	
VALOR RESULTANTE					7.70%

CASA C	TASAS DE CAPITALIZACION UTILIZADAS				
	6.00%	7.00%	8.00%	9.00%	10.00%

EDAD	0 a 10 *	11a20	21 a 30	31 a 50	mas de 50
VIDA REMANENTE	mas de 50 *	31 a 50	21 a 30	11 a 20	0 a 10
PROYECTO	SUP.	M.B.	B	REG. *	MALO
CALIDAD DE CONS.	EXC.	M.B.	B	REG. *	MALO
EDO. DE CONSERV.	EXC.	M.B.	B	REG. *	MALO
CLASIF. DE ZONA	RESID.	HAB. 1a	HAB. 2a *	INDUST.	AUTO CON.
UBICACIÓN	OPTIMA	M.B.	B *	REG.	MALA

SUMA	2				2		3		
PONDERACION	1.71%				2.29%		3.86%		
VALOR RESULTANTE								7.86%	

CASA D

TASAS DE CAPITALIZACION UTILIZADAS

6.00% **7.00%** **8.00%** **9.00%** **10.00%**

EDAD	0 a 10 *	11a20	21 a 30	31 a 50	mas de 50
VIDA REMANENTE	mas de 50 *	31 a 50	21 a 30	11 a 20	0 a 10
PROYECTO	SUP.	M.B.	B	REG. *	MALO
CALIDAD DE CONS.	EXC.	M.B.	B	REG. *	MALO
EDO. DE CONSERV.	EXC.	M.B.	B	REG. *	MALO
CLASIF. DE ZONA	RESID.	HAB. 1a	HAB. 2a *	INDUST.	AUTO CON.
UBICACIÓN	OPTIMA	M.B.	B *	REG.	MALA

SUMA	2				2		3		
PONDERACION	1.71%				2.29%		3.86%		
VALOR RESULTANTE								7.86%	

CASA E	TASAS DE CAPITALIZACION UTILIZADAS				
	6.00%	7.00%	8.00%	9.00%	10.00%
EDAD	0 a 10	11a20 *	21 a 30	31 a 50	mas de 50
VIDA REMANENTE	mas de 50	31 a 50 *	21 a 30	11 a 20	0 a 10
PROYECTO	SUP.	M.B	B	REG.	MALO *
CALIDAD DE CONS.	EXC.	M.B.	B	REG.	MALO *
EDO. DE CONSERV.	EXC.	M.B.	B	REG.	MALO *
CLASIF. DE ZONA	RESID.	HAB. 1a	HAB. 2a *	INDUST.	AUTO CON.
UBICACIÓN	OPTIMA	M.B.	B *	REG.	MALA

SUMA		2		2		3
PONDERACION		2%		2.29%		4.29%
VALOR RESULTANTE						8.58%

7.15.- Obtenida la tasa de capitalización para cada localidad, se desarrolla el avalúo correspondiente considerando:

Deducciones, Renta Bruta Mensual, Renta Bruta Anual, Renta Neta Anual y el Valor de Capitalización de cada localidad.

CAPITALIZACION POR CASA

	CASA A	CASA B	CASA C	CASA D	CASA E
SUPERFICIE	186.00	97.00	52.00	99.00	72.00
\$ RENTA/M2	72.00	72.00	72.00	70.00	65.00
RENTA MENSUAL	13,392.00	6,984.00	3,744.00	6,930.00	4,680.00
BIMESTRE	26,784.00	13,968.00	7,488.00	13,860.00	9,360.00
FACTOR	38.47	1,030,380.48	537,348.96	288,063.36	533,194.20
FACTOR	10	10,303,804.80	5,373,489.60	2,880,633.60	5,331,942.00
RANGO	P	M	K	N	N
LIMITE INFERIOR	8,249,706.07	3,240,955.60	2,651,691.78	3,535,588.65	3,535,588.65
DIFERENCIA	2,054,098.73	2,132,534.00	228,941.82	1,796,353.35	65,203.35
% EXCEDENTE	0.15125	0.14715	0.13892	0.15087	0.15087
CUOTA DE EXCED	3106.82	3,138.020	318.05	2710.16	98.37
CUOTA FIJA	11,091.90	3,546.13	2,716.37	3,979.69	3,979.69
CUOTA TOTAL	14198.72	6,684.150	\$3,034.42	6689.85	4078.06
FACTOR	0.25454				
IMPUESTO BIM.	3614.14	1,701.38	772.38	1,702.83	1,038.03
IMPUESTO MEN.	2	1807.07	850.69	851.42	519.01
%SOBRE LA RENTA	100	13.49%	12.18%	10.31%	12.29%
DEDUCCIONES					
IMP.PREDIAL	13.49%	12.18%	10.31%	12.29%	11.09
VACIOS 2/60	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33
CONSERVACION	2.64%	2.90%	2.36%	2.29%	2
ADMINISTRACION	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6
	25.46%	24.41%	22.00%	23.91%	22.42
RENTA BRUTA MENS.	13,392.00	6,984.00	3,744.00	6,930.00	4,680.00
RENTA BRUTA ANUAL	12	160,704.00	83,808.00	44,928.00	83,160.00
RENTA NETA ANUAL	0.7454	119,788.76	0.7559	63,350.47	0.7800
TASA	8.42%	7.70%	7.86%	35,043.84	0.7609
VAL. CAPITALIZACION	\$1,422,669.38	\$822,733.34	\$445,850.38	\$805,043.82	\$507,796.36

7.16.- Se elabora un cuadro comparativo entre las características de los dos tipos de propiedad

TABLA COMPARATIVA DE CARACTERISTICAS DE PROPIEDAD
EN CONDOMINIO VS. COPROPIEDAD

CONDOMINIO	COPROPIEDAD
Acto jurídico formal que garantiza la propiedad del inmueble con lo cual genera un patrimonio al propietario	El inmueble es propiedad de dos o mas personas , siendo cada uno de los copropietarios dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo
Delimita en forma precisa la propiedad individual así como las áreas de uso común	Como el copropietario es dueño de la totalidad del bien, no es posible delimitar su propiedad individual
Permite independencia de uso y disfrute del bien adquirido	Existe codependencia entre los copropietarios ya que no pueden actuar o decidir sobre el inmueble en forma individual debiendo estar de acuerdo todos los copropietarios para tal efecto limitando el uso y disfrute del bien en forma individual
Tiene carácter legal definido ya que existen normas y reglamentos que garantizan el buen vivir de la comunidad	Al no existir normas y reglamentos de tipo legal, se generan problemas internos de convivencia de la comunidad por no estar delimitados los derechos y obligaciones.
Se establecen desde la constitución del régimen de propiedad en condominio las características físicas del conjunto así como su uso y densidad constructiva dotando al inmueble de un mejor valor económico	Cada uno de los copropietarios determina las características físicas de la vivienda que ocupa, así como su densidad constructiva provocando desorden compositivo del conjunto y por lo tanto demérito en el valor económico del inmueble .
Existe estructura legal para sancionar o exigir se restituyan las condiciones originalmente registradas .	Al no existir una estructura legal, normas y reglamentos , los acuerdos tomados por los copropietarios carecen de fuerza legal para exigir o sancionar cuando no se respeten
El condómino psrticipa en la administración y mantenimiento del conjunto para llevar a cabo acciones determinadas por la asamblea de condóminos de la que forma parte.	Cada copropietario se ocupa de las áreas que considera de su propiedad , sin poner atención en las demás generando deterioro y descuido de las instalaciones del conjunto porque hay zonas o áreas que consideran no son de su obligación .
La propiedad orivada y la propiedad común estan claramente descritas , así como se define que proporción de los bienes comunes corresponden a cada una de las partes privativas .	El copropietario cuenta con igualdad de derechos y obligaciones sobre la totalidad del bien por lo que no se consideran bienes comunes y partes privadas
El titular del inmueble disfruta de sus derechos en calidad de propietario , por tal razón podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo bajo esquemas de créditos bancarios , gravarlo y celebrar contratos sobre la proipiedad exclusiva	El copropietario no podrá vender , darlo en arrendamiento, hipotecarlo bajo esquemas de créditos bancarios , gravarlo y celebrar contratos sobre su vivienda únicamente con la anuencia del resto de los copropietarios.

7.17.-Se elabora un cuadro comparativo entre el valor del inmueble en copropiedad, como esta actualmente (EL ANTES) y el valor del inmueble ya bajo el régimen de condominio (EL DESPUES) así como una tabla para inmuebles en que proceda la aplicación del acuerdo de condominio en lote familiar

CUADRO COMPARATIVO							
CASA	COPROPIEDAD VALOR FISICO			CONDOMINIO VALOR DE MERCADO			CAPITALIZACION
	CONSTRUCCION	TERRENO	TOTAL	CONSTRUCCION	TERRENO	TOTAL	TOTAL
CASA A	626,648			668,397	1,035,904	1,704,301	1,422,669
CASA B	453,136			474,021	518,219	992,240	822,733
CASA C	190,008			210,203	501,086	711,289	445,679
CASA D	437,880			455,572	438,987	894,559	805,044
CASA E	241,920			257,637	390,002	647,639	507,796
0. COMPL.	116,240						
	\$2,065,832.00	\$1,791,700.00	\$3,857,532.00	\$2,065,830.00	\$2,884,198.00	\$4,950,029.00	\$4,003,921.80

COPROPIEDAD	\$3,857,532.00
PROPIEDAD EN CONDOMINIO	\$4,950,029.00
DIFERENCIA	\$1,092,497.00

Observamos que los valores obtenidos del inmueble bajo el régimen de copropiedad, son diferentes a los valores bajo el régimen de propiedad en condominio por las siguientes razones:

El valor neto de reposición de las construcciones se mantiene, no sufre alteración alguna, pero el valor del terreno cambia al integrarle atributos con los que no contaba como los señalados en la tabla comparativa de características de la propiedad en condominio

Con el reciente acuerdo publicado el 3 de octubre del presente año, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en el que se otorgan facilidades administrativas y la condonación de diversas contribuciones para apoyar la constitución del Régimen de propiedad en Condominio de vivienda de interés social y popular en lote familiar ya construido, en Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se señala que los valores de las viviendas para obtener los beneficios del mismo, se obtendrán del avalúo catastral siempre y cuando no rebasen los 15 salarios mínimos anuales para vivienda de interés social, y los 25 salarios mínimos anuales para vivienda popular, ya que de lo contrario se deberá aplicar el avalúo comercial con fines de traslado de dominio

CUADRO COMPARATIVO CONDOMINIO EN LOTE FAMILIAR

CASA	VALOR CATASTRAL			SE APLICAN VALORES DE AVALUO CATASTRAL		SE APLICAN VALORES DE AVALUO COMERCIAL
	TERRENO	CONSTRUCCION	TOTAL	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL HASTA 15 S.M.A. \$273,078.00	VIVIENDA POPULAR HASTA 25 S.M.A. \$455,130.00	MAS DE 25 S.M.A.
CASA A	250,131.50	472,935.50	723,067.00			CASA A
CASA B	125,130.17	300,912.20	426,042.37		CASA B	
CASA C	123,500.54	92,518.45	216,018.99	CASA C		
CASA D	105,998.68	287,309.11	393,307.79		CASA D	
CASA E	94,170.60	125,984.99	220,155.59	CASA E		
	\$698,931.49	\$1,791,700.00	\$2,490,631.49			

7.18.-Se analizan las erogaciones necesarias para llevar a cabo el cambio a régimen de condominio del inmueble estudiado de acuerdo al CODIGO DEL DISTRITO FEDERAL 2007. (con excepción de las viviendas que cumplan con el acuerdo del lote familiar)

El artículo 138 señala: El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 135 de este código, será el que resulte más alto entre:

I.- El valor de adquisición

II.- El valor catastral determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código; o

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

El valor catastral es de \$ 1 880 489.24 sobre el cual se desarrolla el pago de impuesto:

El valor comercial de la copropiedad es de: \$ 3 857 532.00

El artículo 135 dice:

En caso de adquirirse una porción del inmueble, una vez obtenido el resultado de aplicar la tarifa señalada al valor total del inmueble, se aplicará a dicho resultado, el porcentaje que se adquiera.

CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL DEL AÑO 2007

TARIFA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

Artículo 135.- El impuesto se calculará aplicando, sobre el valor total del inmueble la siguiente tarifa:

RANGO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	FACTOR DE APLICACIÓN SOBRE EL EXCEDENTE DE LIMITE INFERIOR
A	\$0.11	\$ 66 561.13	\$ 125.48	0.00000
B	66 562.0	106 499.13	125.49	0.03163
C	106 499.14	159 748.54	1 388.71	0.03261
D	159 748.55	319 497.18	3 125.19	0.03261
E	319 497.19	798 742.95	8 334.6	0.03696
F	798 742.96	1 597 485.92	26 047.53	0.04565
G	1 597 485.93	EN ADELANTE	62 510.16	0.04565

En caso de adquirirse una porción del inmueble, una vez obtenido el resultado de aplicar la tarifa señalada al valor total del inmueble, se aplicará a dicho resultado, el porcentaje que se adquiriera.

SECCION QUINTA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, Y DEL ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS:

CUOTA A PAGAR POR CADA INSCRIPCIÓN, ANOTACION O
CANCELACION DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD

(R) Artículo 217.- Por cada inscripción, anotación o cancelación de inscripción que practique el Registro Público correspondiente, se causará una cuota de \$ 961.35 con las excepciones que se señalan en las fracciones siguientes y en los demás artículos de ésta sección:

Fracción I.

Se causará cuota de **\$ 9 634.00**

a).- Por la inscripción de documentos por los cuales se adquiere, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes muebles o inmuebles o

derechos reales, incluyendo aquellos derivados de fideicomisos así como las compraventas en las que el vendedor se reserve el dominio y las sesiones de derechos:

Por la inscripción de documentos por los que se constituyan gravámenes o limitaciones a la propiedad o posesión de bienes muebles o inmuebles

DERECHOS A PAGAR POR LA EXPEDICION DE LOS DOCUMENTOS EN QUE CONSTEN LOS ACTOS QUE SE SEÑALAN

(R) Artículo 219 Frac. I

Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes , limitaciones de dominio y anotaciones preventivas hasta por un periodo de veinte años **\$ 308.53**

(R)Artículo 226

Por el registro de los documentos en que consten los actos que a continuación se relacionan, se pagarán las siguientes cuotas:

Fracción III.- Constitución de régimen de propiedad en condominio o sus modificaciones en cada unidad **\$ 605.25**

DERECHOS A PAGAR POR LOS SERVICIOS DE EXPEDICION DE LAS CONSTANCIAS QUE SE INDICAN.

(R) Artículo 257.- por los servicios de expedición de certificaciones, licencias, estudios y dictamen que a continuación se indican , se cubrirán por concepto de derechos las siguientes cuotas.

Fracción I .- Por certificación de zonificación para uso específico , certificación de zonificación para usos del suelo permitidos , y certificación de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos por cada una .

\$ 680.75.

DERECHOS A PAGAR TRATANDOSE DE LOS SERVICIOS QUE SE ENUMERAN

Artículo 271.- Tratándose de los servicios que a continuación se enumeran que sean prestados por cualquiera de las autoridades administrativas y judiciales del Distrito Federal se pagarán derechos conforme a las cuotas que para cada caso se indican.

Fracción II .- expedición de copias simples o fotostáticas de documentos tamaño carta u oficio , excepto los que obren en autos de los órganos judiciales del Distrito Federal y en Agencias del Ministerio Público del Distrito Federal.

(R) X.- Por certificaciones de no adeudos de contribuciones **\$ 49.60**

(R).Adecuaciones programático – presupuestarias : Modificación que se realiza durante el ejercicio fiscal a las estructuras funcional-programática , administrativa y económica del presupuesto de egresos del Distrito Federal , o ajuste a los calendarios presupuestales autorizados , siempre que permitan un mejor cumplimiento de los objetivos y metas de los programas aprobados en el presupuesto.

**CALCULO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE NMUEBLES
(ARTICULO 135)**

	CASA A	CASA B	CASA C	CASA D	CASA E	CUOTAS POR
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	4,950,029.00					
VALOR DE CADA CASA	1,704,301.00	992,240.00	711,289.00	894,559.00	647,639.00	
LIMITE INFERIOR	1,597,485.93	1,597,485.93	1,597,485.93	1,597,485.93	1,597,485.93	
EXCEDENTE	3,352,543.07	3,352,543.07	3,352,543.07	3,352,543.07	3,352,543.07	
FACTOR SOBRE EL EXCEDENTE	0.04565	0.04565	0.04565	0.04565	0.04565	
CUOTA POR EXCEDENTE	1,530.44	1,530.44	1,530.44	1,530.44	1,530.44	
CUOTA FIJA	62,510.16	62,510.16	62,510.16	62,510.16	62,510.16	
INDIVISO	0.359165	0.179675	0.173735	0.152204	0.135220	
CUOTA TOTAL	\$22,451.46	\$11,231.51	\$10,860.20	\$9,514.30	\$8,452.62	
Artículo 217 Facción I Inscripción por extinción del dominio						\$9,634.00
Artículo 217 Facción I Inscripción por adquisición de bienes I.	\$9,634.00	\$9,634.00	\$9,634.00	\$9,634.00	\$9,634.00	
Artículo 219 Facción I Certificado de inexistencia de gravamen						\$308.53
Artículo 226 Fracción III Registro de : Constitución de régimen de propiedad en condominio						\$605.25
Artículo 257 Expedición de zonificación para usos del suelo permitidos						\$680.75
Artículo 271 Fracción X Certificado de no adeudo de contribución						\$49.60
Total a pagar por derechos comunes :						\$11,278.13
derechos comunes / 5	\$2,255.63	\$2,255.63	\$2,255.63	\$2,255.63	\$2,255.63	
Total a pagar por derechos:	\$34,341.09	\$23,121.14	\$22,749.83	\$21,403.92	\$20,342.25	

Erogaciones:

Las erogaciones que generan el cambio a régimen de condominio por derechos fiscales son:

	IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES	HONORARIOS NOTARIALES	TOTAL	EXENTOS POR ACUERDO DEL 3 DE OCT.2007
CASA A	34,341.09	4,463.76	38,804.85	
CASA B	23,121.14	2,740.39	25,861.53	CASA B
CASA C	22,740.83	2,687.71	25,428.54	CASA C
CASA D	21,403.92	2,722.08	24,126.00	CASA D
CASA E	20,342.25	1,748.00	22,090.25	CASA E

Quedando exentos de pago los propietarios de las casas B, C, D, E en caso de apegarse a lo dispuesto en el acuerdo de condominio en lote familiar.

TABLA DE ARANCEL PARA NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL
ENERO DE 2007 Operaciones traslativas de dominio

Condominios (apartado 20)

Límite inferior	Límite superior	Honorarios
\$ 0.01	\$ 648,779.00	\$ 1,216.00
\$ 648,779.01	\$ 1,297,558.00	\$ 2,189.00
\$ 1,297,558.01	\$ 2,595,116.00	\$ 3,893.00
\$ 2,595,116.01	\$ 5,190,232.00	\$ 6,812.00
\$ 5,190,232.01	\$ 10,380,464.00	\$ 11,678.00
\$ 10,380,464.01	\$ 20,760,928.00	\$ 19,464.00
\$ 20,760,928.01	\$ 41,521,856.00	\$ 24,913.00
\$ 41,521,856.01	\$ 83,043,712.00	\$ 37,370.00
\$ 83,043,712.01	\$ 166,087,424.00	\$ 49,826.00
De \$ 166,087,424.01 en adelante		\$ 49,826.00 adicionada con el 0.1875 al millar sobre el excedente.
ADEMAS		
Cuota por unidades		
Límite inferior	Límite superior	Cuota por unidad
1	5	\$ 487.00
6	20	\$ 404.00
21	En adelante	\$ 322.00

CAPITULO VIII

Conclusiones.

8.0.- CONCLUSIONES

Se presentan conclusiones del estudio y las propuestas correspondientes.

Por lo expuesto se concluye que el cambio de copropiedad a propiedad en condominio es conveniente y será posible cuando se cuente con los elementos siguientes:

Será necesario:

- 1.- Informar debidamente a las comunidades sobre la figura del condominio (en lote familiar) y hacer de éste proceso un trámite sencillo y económico para que exista **voluntad de todos los copropietarios** y esto se lleve a cabo.
- 2.- La intervención del profesional inmobiliario para el desarrollo del trabajo.
- 3.- Flexibilidad de las autoridades para regularizar las construcciones.
- 4.- Disponer de los fondos necesarios para enfrentar el proceso de cambio

Será favorable:

1.- Se elabore un Plan de Desarrollo Controlado para la zona en el que se autorice el cambio de uso del suelo de H2 a H3 (donde sea conveniente) con el fin de aprovechar aún más la infraestructura de servicios con los que cuenta ahora y construir la ampliación de la ciudad sobre la ya existente (azoteas) sin descuidar la imagen urbana .

2.- El apoyo del Centro de Investigaciones y Estudios de Pos grado de la Facultad de Arquitectura de la U.N.A.M. para que se lleven a cabo talleres de tipo integral e interdisciplinarios en las especialidades para que los trabajos desarrollados a lo largo del periodo escolar, sean útiles para éste tipo de comunidades.

3.- Que el profesional inmobiliario participe conciente de que su labor es social en beneficio de los habitantes de éstos pueblos, ya que éstos tienen también necesidad de regularizar su propiedad y crecer ordenadamente como otras zonas incrementando su valor, sin contar con el mismo potencial económico.

El regularizar la propiedad, beneficia a los habitantes de estos pueblos y a nuestra ciudad al rescatar y preservar el patrimonio cultural del lugar dignificando la zona y que en lugar de ser un elemento de vecindad que demerite el valor de los conjuntos habitacionales que la rodean, se convierta en una zona atractiva y de **desarrollo controlado** que permita el crecimiento vertical donde sea apropiado, mejorando su imagen urbana que propicie el incremento de su valor así como coadyuvar en la solución al problema de la vivienda aprovechando la infraestructura y el suelo existente generando un crecimiento ordenado y controlado evitando la evasión de impuestos de éstos predios al asignar a cada unidad condominal el número de cuenta correspondiente para tal efecto, de manera que al mejorar la captación de recursos, se pueda esperar mayor atención y dotación de servicios en la zona.

GLOSARIO.

Administrador.-Es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador

Áreas y bienes comunes .- son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la Escritura Constitutiva y el Reglamento.

Asamblea.- Es el órgano supremo del condominio en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discute y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.

Barrio.- Conjunto arquitectónico y de espacios abiertos con características particulares que forman parte de un asentamiento humano o que se relaciona con él desde su origen o desde una fecha cercana a éste, cuenta por regla general con iglesia propia, sus Santos, sus festividades también caserío o poblado agregado a la subdivisión de una ciudad.

C.C.- Código civil para el Distrito Federal

C.F.-Código financiero para el Distrito Federal

Costo.-Es la suma de gastos en que se incurre para la creación de un bien

Condómino.- Es el habitante de la unidad de propiedad exclusiva de un condominio.

Construcción no asistida.- Edificación realizada sin la intervención de un profesional del área (Arquitecto o Ingeniero Civil)

Demanda.- está dada por los productos o servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir. Algo puede ser útil y escaso, pero nadie lo quiere. (una casa habitación en el desierto pero no existe mercado o la demanda necesaria para ser deseado)

Edificación.- Construcción sobre un predio

Escasez.- Es la oferta limitada de una mercancía. Algo puede ser útil pero no escaso. (si un bien inmueble resulta escaso lógicamente aumentará su valor en el mercado ya que será más codiciado)

Extinción Voluntaria.- La desaparición del régimen de propiedad en condominio

L.P.C. - La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal

Inmueble.- Terreno y construcciones que en él se encuentran

Precio.- Es la cantidad que se pide por la enajenación de un bien. Esta cantidad es fijada por el poseedor y normalmente se basa en el costo de adquisición más la utilidad pretendida. El hecho de que un bien tenga un precio es, es señal de que se encuentra en venta.

Predio.- Terreno sin construcción

Procuraduría.- Se refiere a la Procuraduría Social del Distrito Federal

Pueblo.- Se les denomina a las comunidades integradas primordialmente por indígenas. Las Leyes de indias establecieron que los indios fueran reducidos a poblaciones a fin de que se buscara la mejor forma de “ ser instruidos en la Santa Fé Católica y Ley Evangélica “ además de que los indios no viviesen divididos y separados por las sierras y las montañas

El Pueblo de indios no sólo comprendía el casco urbano con su Iglesia y casas, sino también englobaba una porción de tierra que el Rey entregaba al Pueblo en el momento de su fundación y que se conocía como “Tierra para vivir y sembrar”, durante el siglo XVIII se le nombraba “Tierra por razón del pueblo”

Reglamento.- Se refiere al reglamento del condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley de P.C.D.F. de acuerdo a las características de cada condominio

Sanción.- Pena o multa que está obligado a cumplir el condómino infractor de la Ley de P. C. D. F. , Código Civil para del D. F. , escritura constitutiva, contrato de traslación de dominio, reglamento y cualesquier otra Ley aplicable y correspondiente.

Unidad de Propiedad Exclusiva.- Es el Departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo

Utilidad.- Es la capacidad de una mercancía para satisfacer una necesidad o un deseo. La medida del valor no depende necesariamente de la utilidad.

Valor.- La cantidad de una cosa que puede ser obtenida a cambio de otra. La relación de intercambio de una mercancía por otra, de ésta manera el valor de una cosa puede ser expresado en término de otro. El dinero es el denominador común mediante el cual el valor de los bienes raíces son medidos en general. Es el poder de adquirir mercancías en intercambio, generalmente con una comparación de utilidades.

El valor también depende de la relación de un objeto con las necesidades no satisfechas; a saber: escasez u oferta y demanda

Valor.- es el monto presente de los beneficios futuros que surgen de la propiedad para los usuarios o inversionistas típicos

(S. Briceño, ci t. Pág. 673)

“El concepto valor ordinariamente se usa en economía para denotar valor en cambio. Este valor en cambio de una mercancía se expresa como la cantidad de otros bienes o dinero que deben darse para la obtención de la unidad del bien citado. El valor del artículo depende de dos elementos: su deseabilidad y su escasez. Si un artículo es apetecido (debido a su uso, cualidades agradables etc.) tiene valor para el individuo, si nadie quiere cambiar algo por él, el valor será nulo lo mismo que si es sobreabundante, caso del aire”.

(De Diccionario Mc. Graw Hill de Economía Moderna. Edición 1965).

Valor capitalizado.- Es una indicación de valor que resulta de un proceso de capitalización. El valor presente de los beneficios futuros anticipados, usualmente en forma de renta

Valor catastral.- es el valor asignado a una propiedad o bien gravable. El valor catastral es frecuentemente un porcentaje del valor de mercado determinado por la ley

Valor comercial.- En el diccionario de santiago Briceño, se hace sinónimo de “precio de venta-“

Valor de avalúo.- Es una opinión de un valuador basada en la interpretación de hechos, juicios y su procesamiento en un estimado de valor a la fecha estipulada

Valor de Mercado.- según las Cortes de California es :“el precio mayor en términos de dinero que el inmueble pueda tener, una vez puesto en venta abiertamente y por un tiempo razonable para encontrar comprador, el cual deberá tener conocimiento de todos los usos y propósitos para los que es útil y para los que tiene capacidad de utilidad” .

Valor Físico.- Es el costo menos deterioro físico. Es en concepto de costo y no de valor.

Valor residual.- Precio que se puede obtener de lo que queda de un bien que por el uso ha dejado de ser útil para la empresa.

Valuación directa.- Valuación física

Valuación Indirecta.- Valuación por capitalización de rentas

Vivienda Digna.- Un lugar seguro, saludable y habitable que permita el disfrute de su intimidad y la integración social y urbana independientemente de su edad, género, condición física, posición política, credo religioso o diversidad cultural.

Vivienda de interés social.- Es aquella que no rebasa su monto a los 15 salarios mínimos vigentes anuales.

Vivienda Popular.- Es aquella que no rebasa su monto a los 25 salarios mínimos vigentes anuales.

BIBLIOGRAFIA

Achour Dominique ,(1992)
Inversión en Bienes Raíces
México: Grupo Noriega Editores

Bravo Armejo Juan Manuel (1998)
La Valuación de Inmuebles.

Mario Chandías (1954)
Tasación de Inmuebles urbanos
Buenos Aires: Albina

Silva Troop Daniel
“Apuntes Valuación II”
Especialidad en Valuación Inmobiliaria
U.N.A.M. 1986

Códigos
Código Civil para el Distrito Federal
Febrero de 2007

Código Financiero para el Distrito Federal
Décima sexta Edición
Enero de 2007

Gaceta Oficial del Distrito Federal
Órgano del gobierno del Distrito Federal
Octubre de 2007

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal
Enero 2003

Planes Parciales Delegacionales
Gobierno del D.F.
México 1997

Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano
Guía para la Interpretación de las Normas de Ordenación
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Ciudad de México
Julio del año 2000

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal
Enero de 2004

Consulta electrónica
Google Eart
Enero 2007

Diccionario de economía moderna
Mc. Graw Hill
Mexico 1965