



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

DETERMINACIÓN DE LA BASE  
GRAVABLE PARA INMUEBLES  
EN EL DISTRITO FEDERAL  
ANÁLISIS Y PROPUESTA

ARQ. CECILIA BEATRIZ LABARDINI SCHETTINO



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.

"SABER TASAR ES LA CLAVE,  
QUE TASAR CUALQUIERA SABE"

Ingeniero Puntano Mario Eduardo Chandías

Breve Antología del Pensamiento de Chandías

## **AGRADECIMIENTOS.....**

### **A DIOS**

Por todo lo que me da día a día.

### **A MIS PADRES ROSA Y FERNANDO**

Por su apoyo constante e incondicional.

### **A MIS HIJAS MONTSE, CECI Y POLI**

A las que amo profundamente.

### **A MI HERMANA MARI**

Quien me ha apoyado siempre.

### **A MIS SINODALES**

Por su calidad como maestros y seres humanos.

## ÍNDICE

CAPÍTULO 1	INTRODUCCIÓN. HIPÓTESIS. FUNDAMENTO. PROCESO DE INVESTIGACIÓN. OBJETIVO. MARCO DE REFERENCIA.	4
CAPÍTULO 2	ANTECEDENTES. ÉPOCA PREHISPÁNICA. PERIODO POSTINDEPENDENTISTA. ÉPOCA CONTEMPORÁNEA.	7
CAPÍTULO 3	CATASTRO FISCAL. 3.1 CATASTRO EN EL DISTRITO FEDERAL. 3.2 PROYECTO DE MODERNIZACIÓN Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL (PROMOCA).	13
CAPÍTULO 4	IMPUESTO PREDIAL. 4.1 EXENCIONES Y REDUCCIONES. 4.2 COMO CALCULAR EL IMPUESTO PREDIAL.	17
CAPÍTULO 5	LA BASE GRAVABLE PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL. 5.1 DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE. 5.2 SUBDIVISIÓN O FUSIÓN DE INMUEBLES. 5.3 FRACCIONAMIENTOS DE INMUEBLES. 5.4 INMUEBLES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. 5.5 INMUEBLES USO HABITACIONAL (H). 5.6 VIVIENDA MULTIFAMILIAR. 5.7 INMUEBLES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. 5.8 USO NO HABITACIONAL.	22
CAPÍTULO 6	DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE Y CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL (EJERCICIOS).	31
CAPÍTULO 7	MARCO LEGAL. 7.1 REFORMAS AL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL PARA EL AÑO 2006. 7.2 REFORMAS AL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL PARA EL AÑO 2007. 7.3 REFORMAS AL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL PARA EL AÑO 2008. 7.4 REFORMAS AL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL PARA EL AÑO 2009. 7.5 REFORMAS AL CÓDIGO FICAL DEL DISTRITO FEDERAL PARA EL AÑO 2010.	57
CAPÍTULO 8	CONCLUSIONES Y PROPUESTA.	64
CAPÍTULO 9	GLOSARIO DE TÉRMINOS.	74
CAPÍTULO 10	BIBLIOGRAFÍA.	83

# CAPÍTULO 1

## INTRODUCCIÓN.

El impuesto predial y el catastro en México, son conceptos que se usan desde la época prehispánica, desde entonces existía una organización tributaria llamada la Triple Alianza, que regulaba las tierras y el pago de tributo sobre las mismas.

Con la llegada de los españoles, aparecen los documentos llamados Ordenanzas de Población, que reglamentaban los lugares seleccionados para fundar nuevas poblaciones y el Libro de los Tributos del Códice Mendocino, en donde señalan las primeras medidas impositivas.

Los antecedentes legales del catastro en México, aparecen ya iniciado el periodo independiente, se establecen diferentes porcentajes de contribución sobre el valor de las propiedades.

A partir de 1917, con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se determina que la nación es la única propietaria de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional. En 1983, le otorga las contribuciones inmobiliarias al Municipio y en 1999, faculta al mismo a proponer cuotas y tarifas de contribuciones, tablas de valores unitarios de suelo y construcción.

El Gobierno del Distrito Federal tiene la difícil tarea de integrar en una base de datos, con fines catastrales, de casi 1,500 kilómetros cuadrados de la ciudad de México y casi dos millones de predios, para poder calcular en forma exacta las obligaciones de pago del impuesto predial (a la propiedad inmobiliaria) de cada propietario del Distrito Federal,<sup>1</sup> ya que para el año 2000, las estadísticas del padrón catastral registraban 1,134,544 predios y 776,030 condominios, que son un total de 1,910,574 cuenta prediales.<sup>2</sup>

Para mantener actualizada la base de datos catastrales, el Gobierno del Distrito Federal, ha realizado diferentes proyectos de actualización, PROMOCA (proyecto de modernización y actualización catastral), es el actual proyecto para modernizar y reorganizar el catastro en el Distrito Federal, centrándose en diferentes aspectos: físico, fiscal, jurídico y administrativo.

El impuesto predial es, de algún modo, una forma de proteger el valor de la propiedad privada, debilitando la especulación de la tierra y fortaleciendo la organización territorial, es también la principal fuente de financiamiento para el desarrollo y mantenimiento de la infraestructura urbana y la provisión de servicios públicos.

---

1 Proyecto de Modernización Catastral (PMC) 1999-2000

<http://mapserver.inegi.org.mx/geografia/espanol/eventos/cng2007/resumen/SitioNew/dctos/3-ponenciapresentacionmarcoantoniobatoramirez.pdf>

2 Ídem.

El código fiscal del distrito Federal, regula las normas y procedimientos para determinar la base gravable para el calculo del impuesto predial de los inmuebles, tanto del suelo como de las construcciones.

## HIPÓTESIS.

La base gravable para calcular el impuesto predial, es una alternativa para sustentar base de datos catastrales, al cambiar algunas de las normas aplicables que sirven para determinar la base gravable, facilitará tanto la elaboración, como la revisión de la misma y por lo tanto del impuesto predial.

## FUNDAMENTO.

Existen inconsistencias en las normas aplicables para determinar la base gravable para el cálculo del impuesto predial el Distrito Federal, por lo que resulta complicada la actualización de datos catastrales, para los valuadores que colaboramos con la autoridad fiscal, para el contribuyente y para las personas encargadas de su revisión.

## METODOLOGÍA.

La metodología consistió en la consulta y recopilación de varios textos y páginas de Internet, acerca del catastro en el Distrito Federal, del impuesto predial y la determinación de la base gravable para del mismo, después de analizar la información y, aunada a la experiencia vivida al realizar "avalúos" catastrales, colaborando para la Dirección de Política Catastral y PROMOCA (Proyecto de Modernización Catastral), se obtienen conclusiones, para realizar una propuesta.

## OBJETIVO.

Una de las tareas de los valuadores en el Distrito Federal, es la de colaborar con la autoridad fiscal en la determinación de la base gravable para el calculo del impuesto predial, y en ese sentido, esta tesina pretende, analizar el contexto existente y proponer mejoras que contribuyan a que se cumpla con el pago de este impuesto, bajo los principio de equidad y proporcionalidad, y que sea fácilmente aplicable tanto por los valuadores que determinan la base gravable, como por las personas encargadas de su revisión.

## MARCO DE REFERENCIA.

Para determinar la base gravable, de un inmueble, actualmente se deben identificar:

- 1.- Uso
- 2.- Rango de niveles
- 3.- Clase
- 4.- Edad

- 5.- Superficie de Terreno
- 6.- Superficie de Construcción
- 7.-Instalaciones Especiales

El presente trabajo se enfoca en la edad, superficie de construcción y clase, de uso habitacional.

En lo que se refiere a la edad y superficie de construcción, con respecto a los requisitos que la autoridad fiscal exige a los valuadores, ya estos requisitos retrasan la elaboración y revisión de la base gravable para la actualización de lo datos catastrales y por lo tanto la recaudación del impuesto predial.

En lo que se refiere a la clase, con respecto a las matrices de puntos: anexo 1-A y 2-A, (son iguales) de uso habitacional, proponer una nueva matriz de puntos, ya que es muy alto el porcentaje considerado a servicios (muebles de baño) y el considerado a la estructura es bajo.

## CAPITULO 2 ANTECEDENTES.

### ÉPOCA PREHISPÁNICA.

El criterio de contribución es muy antiguo puesto que al desarrollarnos en una sociedad, la contribución que cada uno de los integrantes tiene que realizar, es parte esencial para poder mantenerla.

La Triple Alianza, fue la última confederación de estados indígenas del valle de México, durante el período posclásico mesoamericano, establecida entre las naciones mexica, texcocana y tlacopense, luego de la derrota de Azcapotzalco por parte de estos tres señoríos en 1430. Esta formación política tenía repercusiones en el tributo, la impartición de justicia y las campañas militares.<sup>3</sup>

Entre los aztecas, la distribución de tierras, podemos decir que se dividían en:

- Las tierras que pertenecían a la Corona, es decir, a la familia real. Eran tierras de la mejor calidad; grandes extensiones de terrenos fértiles y de fácil cultivo, los más privilegiados por la naturaleza.
- Las tierras que pertenecían a la nobleza. Al lado de las tierras de la monarquía estaban las tierras de la nobleza, que también eran de la mejor calidad.
- Las tierras que pertenecían a guerreros.
- Las pertenecientes a los sacerdotes. Tierras que al igual que las de los guerreros, eran de magnífica calidad.
- Las tierras que pertenecían a la comunidad, a los plebeyos. Tierras que estaban alejadas del centro de la región y eran tierras de ínfima categoría. Los vecinos las cultivaban en comunidad y pagaban numerosos y pesados tributos a las otras clases sociales. Estas tierras constituyeron lo que se llamó el calpulli.<sup>4</sup>

Existen códigos pictográficos que especifican los procedimientos legales relacionados con la administración y uso de la tierra, como el código llamado Santa María Asunción, documento que representa el sistema catastral y estadístico prehispánico, sobre la población y las tierras de 12 localidades de Texcoco en el Valle de México, se encuentra dividido en tres partes: la primera parte contiene un censo por hogar que asocia a cada jefe de familia con sus descendientes, la segunda parte, está constituida por un listado de parcelas, relacionado con cada jefe de familia y la tercera parte relaciona nuevamente, a cada jefe de familia con un listado de predios, este código fue actualizado durante la Colonia por las autoridades de la época.

### LA CONQUISTA.

Cuando los españoles llegan al continente americano y en especial, a la región que más tarde se conocería como la Nueva España, los reyes católicos Fernando e Isabel, con el fin de garantizar la posesión de las tierras recién descubiertas, recurrieron al Papa español Alejandro VI, quien expidió en 1493 un documento

---

3 Autobiografía de la Revolución Mexicana. Emilio Portes Gil. Capítulo primero. La propiedad territorial.

[http://www.antorcha.net/biblioteca\\_virtual/historia/autobiografia/1\\_1.html](http://www.antorcha.net/biblioteca_virtual/historia/autobiografia/1_1.html)

4 Idem.

pontificio de carácter legal denominado Bula, por medio de la cual concedía a los monarcas católicos españoles, el dominio exclusivo de las Indias Occidentales o Nuevo Mundo, dándoles así la posesión legítima de las mismas.

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

También, la Corona Española emitió algunos escritos sobre la traza de las ciudades y el reparto de tierras, solares y beneficios entre las autoridades civiles y eclesiásticas, así como los pobladores que llegarían a establecerse, dichos escritos eran conocidos como Ordenanzas de Población.

En 1524 se creó el Real Consejo de Indias, que tenía el cargo de emitir las leyes y ordenamientos de acuerdo con las necesidades de las colonias, tres años más tarde, se instituyó la Audiencia Real de México que fungió como responsable de cuestiones hacendarias y del cobro de impuestos entre otras.

El llamado Libro de los Tributos del Códice Mendocino, sirvió de base para que los conquistadores hispanos efectuasen sus primeras medidas impositivas, en donde se encuentra señalada la política contributiva, tributaria e impositiva implementada por la confederación de la Triple Alianza.

Durante al época de la Colonia existían dos tipos de propiedad: la propiedad privada, que eran enormes extensiones de tierra llamadas haciendas, éstas pertenecían a particulares y al clero; y la propiedad comunal, que eran pequeñas extensiones de tierra en regiones agrestes, que pertenecía a la población indígena, donde también se refugiaron los grupos de indígenas que no fueron sometidos por los españoles.

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

El 24 de Febrero de 1812 el Virrey Venegas expidió lo que llamó el Bando, por medio del cual, se reglaron las contribuciones prediales tasándose a un diez por ciento el valor de las fincas, y en el caso de las destinadas a arrendamiento el 5% debería ser cubierto por el propietario y el otro 5% por el arrendatario.

## PERIODO POSTINDEPENDENTISTA

La protección de los grandes latifundios civiles y eclesiásticos y la promulgación de una Ley de Colonización, durante la primera mitad del siglo XIX, e iniciado el periodo independiente en 1821, marcaron los antecedentes legales del catastro en México.

En 1835 se ordenó un pago extraordinario a todos los propietarios de fincas urbanas para obtener recursos para sostener los gastos que al erario público generaba la guerra contra los separatistas texanos, ésta contribución consistió en el pago del 1% del valor de sus propiedades, exentándose a los conventos, comunidades religiosas, edificios dedicados a algún tipo de beneficencia pública, y las fincas cuyo valor fuera menor de quinientos pesos, siempre y cuando su propietario no tuviese más propiedades.

Se dictaron disposiciones legales con fines fiscales, como el decreto federal de el 30 de Junio de 1836, en el cual se indicaba la regulación de una contribución anual de dos pesos al millar del valor de todas las fincas urbanas, que se fijaba de acuerdo a la escritura de venta. De esta medida se exentaron a las fincas propiedad de la iglesia católica, de las destinadas a la educación y a la beneficencia públicas y aquellas cuyo valor fuera menor de doscientos pesos siempre y cuando el propietario no tuviese más propiedades.

El 5 de Julio de 1836 se fijó una contribución especial de tres pesos por millar sobre el valor de las fincas rústicas, misma que se fijaba de acuerdo a la escritura.

En 1838, se estableció, una contribución sobre fincas rústicas y, en este mismo año, se adoptó una definición de las mismas; años más tarde, en 1843, se reglamentaron a nivel federal los avalúos sobre fincas urbanas y rústicas del territorio nacional.

A mediados de 1850 mediante un plan hacendario presentado por el Secretario de Hacienda, señor Manuel Payno, se intentó, sin el éxito, la reestructuración de la Hacienda Pública, en donde se estableció un tipo de contribución para fincas rústicas, urbanas y demás capitales sin que existiera un ordenamiento físico de la propiedad.

Otras medidas hacendarias tomadas desde el 9 de agosto de 1855 al 5 de Febrero de 1857, eran el de una ley donde se estableció el derecho de hipotecas, ordenándose el establecimiento de un padrón de predios para poder fijar los impuestos prediales correspondientes, se ordenaba la exención del pago del impuesto predial a los templos, a las edificaciones dedicadas para ser habitadas por religiosos, a los hospitales y hospicios, y a toda construcción destinada al servicio público nacional, se precisaba que cualquier escribano, perito, autoridad o persona que participara, de manera directa o indirecta, en alguna acción que conllevara a la defraudación en el pago del impuesto, sería obligada a pagar una multa cuyo monto sería igual que el exigido al causante.

El 7 de Febrero de 1859 se fijó una contribución de 1% sobre bienes inmueble, cuyo

valor fuese superior a mil pesos.<sup>5</sup>

En ese mismo año, el gobierno que encabezaba Benito Juárez, decretó la Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, cuyo propósito fue confiscar los bienes del clero y la separación de la iglesia y el estado. Esta ley es una de las llamadas Leyes de Reforma y complementa la Ley Lerdo, con un cambio importante: los bienes ya no pasaban a manos de los rentistas. La Ley Lerdo, conocida como La Ley de desamortización de las fincas rústicas y urbanas de las corporaciones civiles y religiosas de México, obligaba a las corporaciones civiles y eclesiásticas a vender casas y terrenos que no estuvieran ocupando a quienes arrendaban para que esos bienes produjeran mayores riquezas, promulgada por Lerdo de Tejada, bajo el gobierno de Ignacio Comonfort, expedida el 25 de junio de 1856.

El gobierno juarista, llevó a cabo una redistribución de la tierra; lo que propició que en 1863 se expidiera una ley que implantaba el sistema métrico decimal para las medidas de tierras, la cual establecía que serían estimadas por los ingenieros y agrimensores, teniendo para su aplicación un plazo no mayor a 10 años.

Con fecha 26 de Abril 1881, el secretario de Hacienda, Francisco de Landeros y Coss, remitió a la Cámara de Diputados, una iniciativa de Ley sobre formación de catastro de la propiedad inmueble del Distrito Federal y de la Estadística Fiscal del propio Distrito. "Es una necesidad imperiosa que la propiedad inmueble en el Distrito, se sujete a las fórmulas legales y científicas, para conocer con exactitud su extensión, situación geográfica y valor verdadero, a fin que se tenga una base segura para el cobro de los impuestos federales a que están sujetos aquellos bienes. Regularizados y perfeccionados estos trabajos, toda cuestión de deslinde y aun sobre la misma propiedad, podrá resolverse con perfecta justicia, aprovechándose los datos del Catastro y del Registro Público, en lugar de esa apelación al simple dicho de los particulares, que en la actualidad se hace. Además, dará el Catastro el perfecto conocimiento de los diversos ramos de riqueza del Distrito, y podrá siempre calcularse el monto de las contribuciones de una manera proporcional y equitativa en bien de los contribuyentes".<sup>6</sup>

En 1883 se decretó la Ley sobre deslinde de terrenos y colonización, bajo la administración de Manuel González, sobre la identificación de tierras que no tenían propietario para realizar su deslinde, medición y venta a particulares.

Las contribuciones era uno de los principales temas de la política hacendaria porfirista de los años 1886 y 1887, en el informe rendido por el señor Manuel Dublán, secretario de Hacienda, exponía, que la contribución sobre valores de terrenos y fincas rústicas, se había podido uniformar con mayor exactitud y justificación, gracias a las prescripciones de los artículos 22 y 23 de la ley, que facultan a la Dirección de Contribuciones para mandar practicar avalúos cuando a su juicio alguna finca tuviese mayor valor que el manifestado o el que conste en los padrones, o cuando estuviere conforme con el nuevo precio que señale el

---

<sup>5</sup> De contribuciones, tributos e impositivos. Un breve recuento de historia tributaria mexicana. Tercera edición cibernética, enero del 2003. Omar Cortés.

[http://www.antorcha.net/biblioteca\\_virtual/derecho/contribuciones/contribucion\\_caratula.html](http://www.antorcha.net/biblioteca_virtual/derecho/contribuciones/contribucion_caratula.html)

<sup>6</sup> Idem

propietario a la finca en que se hubieren hecho mejoras que alteren su valor. El siglo XIX culminó con los primeros trabajos técnicos y el surgimiento de las primeras instituciones catastrales con la promulgación en 1894 de la Ley Federal sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de los Estados Unidos Mexicanos.

## ÉPOCA CONTEMPORÁNEA

A principios del siglo XX, se manifestó la complejidad de la vida económica de México en el plano fiscal, a través de un entramado de leyes, reglamentos, decretos, instituciones, órdenes y contraórdenes de todo tipo, cada vez más enredado y difícil de entender, por una parte y por otra a un conjunto de trámites cada vez más complicados, lo que llevó al desinterés de los contribuyentes por cumplir con sus obligaciones fiscales.

El presidente Venustiano Carranza consideró urgente reorganizar el catastro en toda la república y en 1914 decretó un proyecto de Ley Agraria fijando las bases para la conformación del catastro; en esta ley se establece una junta inspectora del catastro, que se denominará Junta Calificadora en cada municipio para registrar la propiedad raíz, fijar su "avalúo" y el monto de los capitales, en donde se tenía que expresar la ubicación y extensión de las fincas rústicas y urbanas, y respecto de estas últimas, el número de piezas de que se compongan y su material de construcción. Además, el valor de cada una de las propiedades o giro que constituyan el capital del manifestado, en el que el gobierno tendría el derecho, en caso de expropiación por causa de utilidad pública, de pagar a los interesados como indemnización el "valor" debiendo decir monto, que se fijara en el catastro.

Con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, se otorga la legitimidad para una distribución justa de la tierra, se crea el ejido en México, que con la reforma al artículo 27 constitucional se determina que la nación es la única propietaria de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, y se reserva el derecho a transmitir su dominio a particulares.

La Reforma Constitucional de 1917, reconoce la autonomía del municipio a nivel de gobierno, prohibiendo cualquier intervención en lo administrativo de autoridades ajenas al ayuntamiento, estableciendo además una relación directa entre el ayuntamiento y el gobierno del estado.

La Reforma Constitucional, en Febrero de 1983, al artículo 115, reconoce la necesidad de fortalecer financieramente a la municipalidad, como premisa fundamental para consolidar su autonomía y garantizarle un espacio tributario, otorgándole las contribuciones inmobiliarias.

En 1999 la reforma al artículo 115, le otorga la facultad al municipio de proponer:

- 1.-Cuotas y tarifas de contribuciones.
- 2.-Tablas de "valores" unitarios de suelo y construcción: Los municipios propondrán a la legislatura local las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, con base

en las cuales se les deberá pagar sus contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

3.-Los "valores" unitarios de suelo deberán ser equiparables a los de mercado, para cuyo fin las legislaturas estatales en coordinación con los municipios respectivos adoptarán las medidas necesarias, correspondiendo a dichas legislaturas su aprobación.

## CAPITULO 3

### EL CATASTRO FISCAL.

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

El marco normativo del catastro fiscal, parte de lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, especialmente en el artículo 27, que se refiere al principio de la propiedad raíz y establece los regímenes de propiedad pública, privada y social; además del artículo 36, fracción I, que establece la obligación de todos los mexicanos de inscribirse en el catastro de la municipalidad.

Es difícil conseguir información de los diferentes tipos de propiedades y mantenerlos actualizados, los procesos son lentos y no son financiados adecuadamente. Transferir los registros de propiedad para la creación de un catastro fiscal es complejo ya que existen controversias sobre propiedades.

La administración del impuesto, es esencial para dar cumplimiento al impuesto predial y en consecuencia, al de los contribuyentes. Una pobre administración del impuesto, tiende a concentrar la carga del impuesto a quienes tienen menos probabilidad de eludir el impuesto, a diferencia de una administración efectiva, que mantiene el catastro y la base de datos que lo soporta, actualizada y cobrando puntualmente a todos los contribuyentes, lo que reduce los efectos de aquellos contribuyentes que se benefician de los servicios locales pero evitan contribuir fiscalmente.

Para mejorar la administración del impuesto y ampliar el número de propietarios sobre los cuales recae la carga tributaria del impuesto, el Sistema de Asesoría para el Desarrollo Local, con los aportes del conocimiento internacional del experto salvadoreño, José Larios y la coordinación y dirección de Francisco Altschul y Lorena Arguetas, mencionan que es recomendable las siguientes medidas administrativas y que estas sean tomadas con mucha responsabilidad:

"1. Descubrir todas las propiedades que son sujetas al impuesto."

"2. Valuar dichas propiedades de acuerdo a cómo lo establece la ley. "

"3. Estimar el impuesto a pagar por cada propiedad. "

4. Informar al contribuyente, de cuánto es la obligación tributaria, cuándo debe pagar, adónde puede pagar, y cuáles serían los cargos e intereses por incumplimiento de la obligación tributaria.

"5. Recaudar los impuestos.

"La cantidad de los ingresos tributarios recaudados depende de que la

administración del impuesto cumpla rutinariamente con estos principios. Es un esfuerzo continuo y que tiene que ser organizado y coordinado por la municipalidad o agencia local/regional a cargo de la administración, cobro y recaudación del impuesto predial.”<sup>7</sup>

### 3.1 EL CATASTRO EN EL DISTRITO FEDERAL

El Gobierno del Distrito Federal tiene la labor del cobro del impuesto predial a los contribuyentes. Sin embargo, existe una gran cantidad de predios no registrados y otros que no pagan la contribución inmobiliaria correspondiente.

La Tesorería del Gobierno del Distrito Federal a través de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, tiene la responsabilidad de captar, controlar y actualizar en el padrón catastral, los datos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el Distrito Federal.

Según informa la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal:

A.-La Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de 1985-1990, conformó la base de la actual cartografía, se elaboraron 1,813 planos a escala 1:1000 que cubre un área urbana de 725 km<sup>2</sup>, a través de la contratación de los servicios de empresas, en trabajos fotogramétricos.

B.-Se puso en marcha el Proyecto de Modernización Catastral (PMC) 1999-2000. En 1999, se realizó la toma fotográfica de toda la superficie del Distrito Federal, tanto en su parte urbana, escala 1:4,500, como en su parte rural, escala 1:10,000, en colaboración técnica con el INEGI.

C.-En el 2000, se cambió la plataforma informática donde reside el padrón catastral y se adquirió el equipo geodésico-topográfico como; Estaciones Totales (teodolitos electrónicos), Sistemas de Posicionamiento Global (GPS) y Distanciómetros para mejorar la precisión en las mediciones que realizan las brigadas en campo y agilizar el levantamiento de predios de grandes dimensiones en la zona rural del D.F, cámaras fotográficas digitales, para ser incorporadas en los trabajos de actualización cartográfica en la toma de los frentes de cada inmueble, Red Geodésica del Distrito federal ligada a la Red Geodésica Nacional Activa del INEGI. Señalizó, diseñó, desarrolló e implantó el Sistema de Gestión Catastral, para mejorar y simplificar actualización del padrón catastral y por consiguiente del padrón fiscal.

D.-Se incorpora por primera ocasión la fotografía de la fachada del inmueble.

E.-A mediados del 2005 se inicia el programa denominado Imagen Catastral, que consiste en hacer un barrido por colonia para contar con información, antes de que entren las brigadas, para detectar los cambios en los inmuebles, especialmente en la superficie de construcción como: ampliaciones, construcciones nuevas, en obra y

---

<sup>7</sup> Lorena Argueta. Impuesto Predial y Descentralización Fiscal del Estado

[www.sacdel.org/uploaded/content/category/1936338220.pdf](http://www.sacdel.org/uploaded/content/category/1936338220.pdf)

demoliciones.

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

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

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

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

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

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

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

Para el 2008, el gobierno capitalino actualizó algunos de los "valores catastrales" del Distrito Federal, para que se pagara lo que le corresponde de acuerdo con el valor real de su propiedad, por lo que muchos residentes de las delegaciones Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Álvaro Obregón, vieron un aumento en sus prediales hasta de 120%, lo que causó el descontento de los ciudadanos afectados.<sup>8</sup>

### 3.2 PROYECTO DE MODERNIZACIÓN Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL (PROMOCA)<sup>9</sup>

La Secretaría de Finanzas a través de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial estableció que para modernizar y reorganizar el catastro, es necesario contemplar su:

---

<sup>8</sup> El DF 'vuela' para renovar su catastro, Ricardo J. Galarza, 14 de Septiembre de 2008

[www.cnnexpansion.com/economia/2008/09/14/el-2018super2019-catastro-del-df](http://www.cnnexpansion.com/economia/2008/09/14/el-2018super2019-catastro-del-df)

<sup>9</sup> Proyecto de Modernización y Actualización Catastral de la Ciudad de México PROMOCA

<http://mapserver.inegi.org.mx/geografia/espanol/eventos/cng2007/resumen/SitioNew/dctos/3->

### 1.- Aspecto Físico

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

### 2- Aspecto Fiscal

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

Estructura fiscal.

Simplificar la estructura del impuesto predial, ya que es difícil determinar el monto a pagar y clasificar las construcciones (clase y edad), lo que hace complejo el asignar el valor que les corresponde.

Analizar el modelo de evaluación que actualmente se aplica a los tres tipos de colonias catastrales,: Área Valor, Corredor de Valor y Enclaves de Valor .

Unificación de Padrones.

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

### 3.- Aspecto Jurídico

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

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

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

### 4.-Aspecto Administrativo

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

Fuentes de Alimentación del Padrón.

Como parte de las actividades que se realicen en la unificación de padrones, se analizará el flujo de la información que actualmente se recibe para su ingreso a los padrones. Particularmente, se centrará en la información que proporcionan las delegaciones referentes a licencias (de construcción, subdivisión, fusión, etc).<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Proyecto de Modernización y Actualización Catastral de la Ciudad de México PROMOCA  
<http://mapserver.inegi.org.mx/geografia/espanol/eventos/cng2007/resumen/SitioNew/dctos/3-ponenciapresentacionmarcoantoniolobatoramirez.pdf>

## CAPITULO 4

### EL IMPUESTO PREDIAL.

El impuesto predial es un tributo que grava el "valor" de los predios urbanos y rústicos, considerando como predios a los terrenos, las edificaciones e instalaciones fijas al mismo predio, que ayuda a fortalecer la economía municipal y al desarrollo y mantenimiento de la infraestructura urbana y la provisión servicios públicos a la ciudadanía.

En la mayoría de los países del mundo, el impuesto predial tiene como base el valor de mercado de la tierra, más el valor de la construcción.

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

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

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

Estos aspectos además de facilitar la actividad económica, protegen el valor de la propiedad.

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

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

El Código Fiscal del Distrito Federal, establece que las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero, están obligadas al pago del impuesto predial, al igual que los poseedores de inmuebles, cuando no se conozca al propietario el derecho de propiedad sea controvertible. (Art.126)<sup>11</sup>

Los poseedores de predios en el Distrito Federal, deberán determinar y declarar el

---

<sup>11</sup> Código Fiscal del Distrito Federal para el año 2010.

“valor catastral” de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial. (Art. 126)<sup>12</sup>

Así mismo, que la forma de pago del impuesto predial es anual, debiendo cubrirse dentro del mes de Enero de cada año, con descuento, sin embargo se puede pagar dicho impuesto de forma bimestral durante los meses de Febrero, Abril, Junio, Agosto, Octubre y Diciembre. (Art.131)<sup>13</sup>

#### 4.1 EXENCIONES Y REDUCCIONES

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

Las exenciones y reducciones de pago del impuesto predial que son más comunes en diferentes países alrededor del mundo, incluyendo México, son a propietarios de escasos recursos, es decir, propiedades con valores catastrales bajos (basados en las realidades del mercado local), personas en la tercera edad y personas con incapacidades físicas; también a inmuebles del dominio público del Distrito Federal utilizadas por organismos descentralizados de la Administración Pública del Distrito Federal, los sujetos al régimen de dominio público de la federación, la propiedad de representaciones diplomáticas de estados extranjeros y de organismos internacionales y las organizaciones sin fines de lucro. (Art.133)<sup>14</sup>

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

#### 4.2 COMO CALCULAR EL IMPUESTO PREDIAL

Los elementos que se requieren para calcular el impuesto predial son tres:

- 1.- La base gravable
- 2.- El destino
- 3.- La tarifa

1.-La base gravable, es el monto mínimo, en pesos, obtenido en base a los valores unitarios de terreno y construcción que se encuentran el Código Fiscal vigentes al 31 de diciembre, también se puede obtener con valor de mercado. Se debe de considerar para el cálculo de la base gravable, distintos factores, como son: tipo de zona y de construcción, condiciones topográficas y de irregularidad geométrica de los predios, así como el equipamiento y los servicios de infraestructura.

2.-El destino del predio es la clasificación del predio, de acuerdo con el uso que se de a éste. (residencial, comercial, industrial, etc).

---

<sup>12</sup> Código Fiscal del Distrito Federal para el año 2010.

<sup>13</sup> Ídem.

<sup>14</sup> Ídem.

3.-La tarifa es la tasa que se aplica sobre la base gravable del inmueble para determinar el monto del impuesto. Varía de acuerdo con las características y destino de cada inmueble, con lo cual se cubre el principio de proporcionalidad y equidad en el pago tributario

El artículo 130 del Código Fiscal del Distrito Federal, contiene la tabla de la tarifa aplicable al valor catastral, para calcular el impuesto predial por períodos bimestrales.

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
A	\$0.11	\$162,740.82	\$134.58	0.01344
B	162,740.83	325,481.16	156.44	0.02561
C	325,481.17	650,963.56	198.12	0.08004
D	650,963.57	976,444.70	458.65	0.09822
E	976,444.71	1,301,927.10	778.35	0.10074
F	1,301,927.11	1,627,408.26	1,106.23	0.11709
G	1,627,408.27	1,952,889.39	1,487.32	0.12099
H	1,952,889.40	2,278,371.81	1,881.13	0.13219
I	2,278,371.82	2,603,852.96	2,311.40	0.13827
J	2,603,852.97	2,929,335.38	2,761.43	0.14229
K	2,929,335.39	3,254,816.51	3,224.55	0.14666
L	3,254,816.52	3,580,297.67	3,701.90	0.15065
M	3,580,297.68	3,906,090.04	4,192.23	0.15914
N	3,906,090.05	11,718,268.85	4,710.71	0.17185
O	11,718,268.86	24,663,843.29	18,135.70	0.17193
P	24,663,843.30	En adelante	40,393.19	0.17844

Para poder aplicar la tarifa a la base gravable del inmueble, tenemos que:

- 1.- Buscar el rango (de la A a la P) en donde se localice la base gravable del Inmueble.
- 2.- A la base gravable de nuestro inmueble, restarle el "Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble", para obtener el "Excedente del Límite Inferior".
- 3.- Al "Excedente del Límite Inferior", aplicarle el "Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior".
- 4.- Al resultado del paso 3, sumarle la "Cuota Fija"

Por ejemplo:

Si tenemos un inmueble no habitacional, cuyo valor catastral es de \$500,000.00.

1.-

Rango "C"

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
C	325,481.17	650,963.56	198.12	0.08004

2.-

Base gravable \$500,000.00  
 Menos "Límite inferior" \$325,481.17  
 "Excedente del límite inferior" \$174,518.83

3.-

\$174,518.83  
 "Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior" 0.08004  
 Resultado \$ 139.68

4.-

Mas "Cuota Fija" \$ 198.12  
 IMPUESTO PREDIAL BIMESTRAL: \$ 337.80

Si se desea pagar en forma anticipada los seis bimestres, durante el mes de Enero, se tendrá derecho a una reducción del 5%.

IMPUESTO PREDIAL BIMESTRAL: \$ 337.80  
 Por 6 bimestres: \$ 2,026.80  
 \$ 2,026.80– 5%: \$ 101.34  
 IMPUESTO PREDIAL ANUAL: \$ 1,925.46

Ahora bien, los inmuebles exclusivamente de uso habitacional, ubicados dentro de los rangos A, B, C y D, pagarán una cuota fija de la siguiente forma:

Rango	Cuota
A	\$34.00
B	39
C	48
D	58

En el ejemplo anterior de un inmueble cuya base gravable es de \$500,000.00, se hará el cálculo del impuesto, solamente si tiene un uso diferente al habitacional, de ser habitacional, se irá a la cuota fija que será de:

Impuesto Predial Bimestral \$ 48.00

Si se desea pagar en forma anticipada los seis bimestres, durante el mes de Enero,

se tendrá derecho a una reducción del 5%.

Impuesto Predial Bimestral \$ 48.00

Por 6 bimestres: \$ 288.00

menos 5% (por pago anticipado): \$ 14.40

IMPUESTO PREDIAL ANUAL: \$ 273.60

Por ejemplo:

Si tenemos un inmueble cuya base gravable es de \$2,500,000.00, sea o no, de uso habitacional, entonces:

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
I	2,278,371.82	2,603,852.96	2,311.40	0.13827

Base gravable \$2,500,000.00

Menos "Límite Inferior" \$2,278,371.82

"Excedente del límite inferior" \$221,628.18

"Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior" 0.13827

Resultado \$ 306.44

Mas cuota fija \$ 2,189.45

IMPUESTO PREDIAL BIMESTRAL \$ 2,495.89

Por 6 bimestres: \$ 14,975.34

\$ 14,975.34– 5%: \$ 748.76

IMPUESTO PREDIAL ANUAL: \$ 14,226.57

## CAPÍTULO 5

### LA BASE GRAVABLE PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL.

Es de suma importancia actualizar la base gravable para el cálculo del impuesto predial, de forma anual y masiva, lo contrario, trae como consecuencia, el estancamiento de la recaudación de las contribuciones con respecto a inmuebles y a la obsolescencia en los datos catastrales, lo que afecta al desarrollo y mantenimiento de la infraestructura urbana y a la provisión de servicios públicos a los ciudadanos, igualmente es contrario a lo dispuesto por la Constitución, en cuanto a que, los “valores catastrales” que sirvan de base para la determinación de contribuciones inmobiliarias, deberán ser equiparables a los de mercado.

También, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece, en la fracción IV del artículo 31, que una de las obligaciones de los mexicanos es la de “contribuir para los gastos públicos, así de la federación, como del Distrito Federal o del estado y municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes”.

El principio de equidad, se refiere a la igualdad en el aspecto jurídico, es decir, al derecho que tenemos todos los ciudadanos de recibir el mismo trato, que quienes se encuentran en una situación similar.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación nos indica que el principio de proporcionalidad tributaria, consiste en que, todos los ciudadanos deben contribuir al gasto público en función de su capacidad contributiva.

En México, los catastros (estatales o municipales) son las entidades que intervienen en la determinación de la base gravable para el cálculo del impuesto predial, con relación a los inmuebles, por lo que consideran los siguientes elementos: <sup>15</sup>

A.- Fundamentan el valor de la tierra y el de las construcciones, considerando los elementos, características y condiciones de los inmuebles, aplicando “valores unitarios”. Lo anterior parte de lo dispuesto al respecto por el antepenúltimo párrafo de la Fracción IV del Artículo 115 Constitucional, que establece: “Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de “valores unitarios” de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”

B.-Fijan cantidades en pesos mexicanos por metro cuadrado, llamados “valores unitarios” para terrenos, por zona, sector, manzana o vialidad y para construcciones por cada clasificación para las diferentes clases de predios.

C.- Toman en cuenta: ubicación, topografía, servicios públicos, equipamiento

---

<sup>15</sup> El valor catastral y justicia tributaria: notas para una reforma, Elías Alfonso Rea Azpeitia,

[http://www.indetec.gob.mx/News/files/VALCAT\\_EARA.pdf](http://www.indetec.gob.mx/News/files/VALCAT_EARA.pdf)

urbano, vías de comunicación, zonificación por uso de los inmuebles, densidad de construcción, tendencias del crecimiento urbano y otros factores que puedan influir en los “valores” unitarios; además de considerar la referencia a los valores del mercado inmobiliario.

También, consideran que el objetivo de la determinación de la base gravable para el cálculo del impuesto predial, es lograr equidad y proporcionalidad en el sistema fiscal establecido sobre los inmuebles y proponen que los procesos para ésta determinación, consideren las siguientes características:

a.- Que el monto de los predios se determine mediante procesos homogéneos y estandarizados.

b.- Que se eliminen interpretaciones y apreciaciones personales que podrían generar montos diferentes para inmuebles similares.

c.- Minimizar la posible arbitrariedad por elementos de estimación, subjetividad y expectativas que conlleva el proceso de valuación.

d.- Para determinar la base gravable para el cálculo del impuesto predial, habrá de considerarse como referente valores de mercado, sin que suponga una igualdad.

Sin embargo, sobre este último punto habrá que recordar la disposición establecida en el artículo quinto transitorio del decreto que reforma la Constitución, publicado en el diario oficial de la federación el 23 de diciembre de 1999 que establece:

En las leyes de catastro y en sus reglamentos encontramos las normas y procedimientos para determinar la base gravable para el cálculo del impuesto predial de los inmuebles, tanto del suelo como de las construcciones. Con respecto a los predios urbanos, los “valores” unitarios de suelo se especifican por metro cuadrado y para su determinación las autoridades toman en cuenta:

- Servicios municipales existentes.
- Vías de comunicación.
- Vecindad con zonas comerciales o centros de abasto.
- Uso, destino y reserva determinados para el suelo conforme a su zonificación.
- Cualquier otra característica que pueda influir en los valores de mercado o reales de los mismos.

En cuanto a las construcciones, las leyes de catastro toman en cuenta las siguientes características:

- Edad
- Vida útil
- Estructura
- Estado de conservación.
- Materiales empleados en la edificación, calidad en la mano de obra y acabados.

Partiendo de en lo anterior, se procede a fijar un “valor unitario” para cada tipo de clasificación de construcción.

El Código Fiscal del Distrito Federal regula y establece la normatividad para determinar la base gravable para el calculo del impuesto predial en el Distrito Federal.

La determinación de la base gravable para un inmueble podrán ser practicados además de la autoridad fiscal, por peritos valuadores debidamente registrados ante la autoridad fiscal, ya sean independientes, ó auxiliares bajo el respaldo de una Institución de Crédito, Sociedad Civil o Mercantil, Instituciones de Crédito, Sociedades Civiles o Mercantiles cuyo objeto específico sea realizar “avalúos”, Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, y corredores públicos. (Art. 22)<sup>16</sup>

El “valor catastral” lo determinarán los contribuyentes a través de un “avalúo” realizado por persona autorizada, a valor de mercado del inmueble, o bien, aplicando a sus inmueble, los “valores” unitarios que se encuentran en el Código Fiscal del Distrito Federal. (Art. 127)<sup>17</sup>

La vigencia de los “avalúos” será de seis meses, a partir de la fecha en que se efectúen, excepto que en ese periodo, los inmuebles, sufran modificaciones o variaciones en sus características físicas. (Art. 24)<sup>18</sup>

Los “valores unitarios”, atenderán a los precios de mercado del suelo y de las construcciones en el Distrito Federal, también a las características de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas, refiriéndolos a colonias catastrales de condiciones similares u homogéneas, tipo Área de Valor, tipo Enclave de Valor y tipo Corredor de Valor. (Art. 129)<sup>19</sup>

## 5.1 DETERMINACIÓN DE BASE GRAVABLE

Para determinar la base gravable, se tiene que:

I.- Identificar las siete características catastrales, que son:

- 1.- Uso
- 2.- Rango de niveles
- 3.- Clase
- 4.- Edad
- 5.- Superficie de Terreno
- 6.- Superficie de Construcción
- 7.- Instalaciones Especiales

1.- El Uso se refiere al aprovechamiento genérico del inmueble y a la forma de ocupación que tenga para el desarrollo de las actividades humanas.  
(Anexo 2 Uso de Suelo)<sup>20</sup>

---

16 Código Fiscal del Distrito Federal para el año 2010.

17 Ídem.

18 Ídem.

19 Ídem.

20 Ídem. Definiciones.

2.- Rango de niveles, se refiere a los niveles o plantas cubiertas y descubiertas que tengan las construcciones, hay que considerar el uso del inmueble y la cantidad de niveles de las construcciones.

El rango de nivel se considerará de la siguiente forma:

- 02 De 1 a 2 niveles o altura hasta 6.00 m.
- 05 De 3 a 5 niveles o altura de 6.01 hasta 15.00 m.
- 10 De 6 a 10 niveles.
- 15 De 11 a 15 niveles.
- 20 De 16 a 20 niveles.
- 99 De 21 a más niveles
- RU Para edificaciones como naves industriales, bodegas, galerones, centros comerciales y estructuras que excedan una altura de 15.00 m.<sup>21</sup>

Si el nivel más alto de un inmueble tiene un porcentaje de construcción menor al 20% de la planta cubierta inmediata anterior, el rango o tipo de nivel del inmueble se determinará sin tomar en cuenta el último nivel.<sup>22</sup>

3.- La clase, se refiere a las características que tengan las construcciones, en cuanto a su estructura, sus acabados y servicios, para identificar el grupo al que pertenece una construcción.<sup>23</sup>

Para poder determinar la clase a la que pertenece una construcción:

- a) Identificar si es habitacional o no habitacional.
- b) Seleccionar la matriz de características que le corresponda por el uso que tenga el inmueble.
- c) Seleccionar dentro de la matriz de características, un elemento de los siete que compone cada una de las columnas, por cada una de ellas, conforme a la estructura, acabados y servicios que tenga la construcción.
- d) Cada matriz de características tiene su matriz de puntos, a cada elemento mencionado anteriormente (matriz de características), le corresponden puntos en la matriz de puntos, se anotarán los puntos correspondientes en "anotar los puntos elegidos en cada columna", se sumaran y anotarán en total de puntos y se ubicará dentro del rango que le corresponda, para determinar a que clase pertenece.

En el Código Fiscal del Distrito Federal, podemos encontrar cinco matrices que se mencionan como "Anexo" :

- ANEXO 1.- Uso Habitacional
- ANEXO 2.- No habitacional: Casa Habitación adaptada para Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones.
- ANEXO 3.- No habitacional: Salud, Educación y/o Comunicaciones

---

<sup>21</sup> Código Fiscal del Distrito Federal para el año 2010. Definiciones.

<sup>22</sup> Ídem. Normas de Aplicación.

<sup>23</sup> Ídem. Definiciones.

ANEXO 4.- No habitacional: Industria, Abasto y/o Cultura.

ANEXO 5.- No habitacional: Deportes

En caso de que el inmueble sea uso habitacional, todos los espacios cubiertos propios de este uso incluyendo cuartos de servicio, patios, cocheras y, en su caso, las obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales con que cuente, se deben considerar como uso habitacional.

Solamente en caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio, si existen áreas comunes, y/o porciones privativas que se encuentren en otro cuerpo constructivo serán clasificadas de acuerdo a sus usos, rangos de nivel, clases y edades.

II.-Identificar la Delegación a la que corresponda el inmueble, según su ubicación, revisar si se encuentra dentro de la tabla de colonia catastral tipo enclave (E) o de tipo corredor de valor (C), si es así, se tomará el valor unitario por metro cuadrado le corresponde, en caso contrario, se buscará en las tablas de Colonia Catastral de tipo área (A), con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral, que corresponden a la delegación a la que pertenece el inmueble y con los tres siguientes dígitos del mismo número de cuenta, que corresponden a la manzana donde se encuentra el inmueble, se tomará el valor unitario de suelo por metro cuadrado correspondiente y se multiplicará por el número de metros cuadrados de terreno del inmueble, de esta forma, se obtendrá el valor total del suelo.<sup>24</sup>

Con respecto a las construcciones, se cuantificarán los metros cuadrados de construcción, considerando las superficies cubiertas o techos y las superficies que no posean cubiertas o techos, según sea el caso, se clasificará el inmueble en el tipo y clase que le correspondan, se buscará en las tablas de "valores" unitarios de las construcciones y se multiplicará el "valor" unitario correspondiente por los metros cuadrados de las construcciones del inmueble.<sup>25</sup>

Si el inmueble no es de uso habitacional y cuenta con construcciones de distintos usos, se debe tomar el "valor" unitario de cada una de ellas y sumarse para obtener el monto total de la construcción.

III. Determinar el demérito de la construcción, en razón de 1% por cada año transcurrido desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación de por lo menos un 30% de la superficie de construcción, sin que se descuenta más del 40%. En caso de existir varias porciones de construcción, con diferentes fechas de terminación, la reducción será por cada una de las porciones, según los años transcurridos en que se terminó cada una de ellas.<sup>26</sup>

IV. Constatar si existen instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, de ser así, incrementar el valor de la construcción en un 8%.<sup>27</sup>

---

24 Código Fiscal del Distrito Federal para el año 2010, Normas de Aplicación.

25 Ídem. Definiciones.

26 Ídem. Normas de Aplicación.

27 Ídem.

## 5.2 SUBDIVISIÓN O FUSIÓN DE INMUEBLES

"..... el impuesto se causará a partir del bimestre siguiente a aquél en que se formalice la escritura respectiva, misma que deberá ser presentada ante la autoridad competente en un plazo que no excederá de los 30 días hábiles siguientes a su formalización." (ART. 132, 4º párrafo)<sup>28</sup>

## 5.3 FRACCIONAMIENTOS DE INMUEBLES

"..... el impuesto se causará por cada fracción que resulte, a partir del bimestre siguiente a aquél en que se formalice la escritura respectiva, misma que deberá ser presentada ante la autoridad competente en un plazo que no excederá de los 30 días hábiles siguientes a su formalización." (ART. 132, 3º párrafo)<sup>29</sup>

## 5.4 INMUEBLES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

"..... la autoridad fiscal determinará el valor catastral considerando el 25% de los datos de la construcción total registrada en la manifestación respectiva, de acuerdo a lo establecido en el artículo 132 de este Código" ( Art.79, 3º párrafo)<sup>30</sup>

La clasificación de los inmuebles en proceso de construcción, se determinará, tomando como base los datos proporcionados en la manifestación de construcción y considerando solamente el 25% de la superficie de construcción total registrada en la misma durante los bimestres que abarquen el tiempo de vigencia de tal manifestación o de las ampliaciones que correspondan, aplicando los valores unitarios vigentes en el ejercicio fiscal. Para calcular el "valor catastral", se adicionará el "valor" del suelo. (ART. 132, 6º párrafo)<sup>31</sup>

En caso de que se suspenda o interrumpa por más de un bimestre, el proceso de construcción, se debe presentar ante la autoridad fiscal, la manifestación correspondiente debidamente justificada, anexando dicha manifestación a la declaración que corresponda al bimestre siguiente y hasta que la misma desaparezca, en éste caso, se determinará el total de las construcciones, (no el 25%). Al bimestre siguiente de que se reanude la obra, se volverá a considerar solamente el 25% de la superficie de construcción total registrada en la manifestación de construcción. (ART. 132, 7º párrafo)<sup>32</sup>

## 5.5 INMUEBLES USO HABITACIONAL (H)

Son las construcciones en donde viven o residen las personas de toda clase, incluyen: cuartos de servicio, patios, andadores, cocheras y todas las porciones o

---

28 Código Fiscal del Distrito Federal para el año 2010.

29 Ídem.

30 Ídem.

31 Ídem.

32 Ídem.

cuerpos constructivos que tenga una clara separación estructural de aquella donde se reside y cuando el beneficio de las mismas, sea sólo de las personas que residen en ella.<sup>33</sup>

Si una porción de construcción no se encuentre asociada al uso habitacional, se clasificará de acuerdo a sus características de uso, rango de niveles, clase y edad

Para determinar el “valor” de la construcción de un inmueble de uso habitacional, además de todas las construcciones, se considerarán, en su caso, las obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales con que cuente, como uso habitacional.

Al total del “valor” de las construcciones, se le aplicará el 1% de reducción para cada año transcurrido desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación de por lo menos un 30% de la superficie de construcción, si que exceda un 40%<sup>34</sup>

Si existen varios tipos de construcción con diferentes fechas de terminación de construcción, la reducción será para cada uno de ellos, según el número de años transcurridos.

En caso de que el inmueble de uso habitacional contara con áreas que tuvieran distintas clases, siendo la misma porción de construcción, se señalará en un anexo, pero el valor total de la construcción se obtendrá tomando en consideración la clase predominante.

En caso de que el inmueble sea casa habitación y cuente con árboles adultos<sup>35</sup> o con áreas verdes que no tengan árboles, y que ocupen cuando menos la tercera parte de la superficie del predio, se podrá hacer una reducción del 25% del impuesto predial.(Art. 296)<sup>36</sup>

## 5.6 VIVIENDA MULTIFAMILIAR

La superficie de construcción que se debe considerar como referencia para determinar la clase, de una vivienda multifamiliar, se obtiene al dividir la superficie total, incluyendo las áreas comunes, entre el número de unidades familiares.<sup>37</sup>

## 5.7 INMUEBLES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Para determinar el “valor catastral” de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán las áreas privativas y la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, conforme al indiviso que determine la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de

---

33 Código Fiscal del Distrito Federal para el año 2010, Definiciones.

34 Ídem.

35 No aclara como se hace la consideración para determinar cuando son “árboles adultos”.

36 Código Fiscal del Distrito Federal para el año 2010, Definiciones.

37 Ídem.

cada unidad condominal. (Art 127, 5º párrafo)<sup>38</sup>

## 5.8 USO NO HABITACIONAL

Los inmuebles de uso no habitacional, se dividen en:<sup>39</sup>

1.- Construcciones que cuentan con cubiertas o techo:

Hotel (L)	Deporte (D)	Comercio (C)	Oficina (O)
Salud (S)	Cultura (Q)	Educación (E)	Abasto (A)
Industria (I)	Comunicaciones (K)		

2.- Construcciones que no cuentan con cubiertas o techo:

Estacionamientos, patios y plazuelas (PE)	Canchas deportivas (PC)
Jardines (J)	Panteones (P)

3.- Inmueble que no tengan construcciones o que la superficie de éstas, sea menor a un 10% del terreno (W), a excepción de:

a) Inmuebles que se encuentren en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, conforme a lo establecido en los Programas Delegacionales o Programas Parciales del Distrito Federal.

b) Inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada.

c) Campos deportivos o recreativos.

d) Estacionamientos públicos autorizados.

e) Inmuebles que la construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno utilizado exclusivamente como casa-habitación.

f) Inmuebles que sean utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad.

Para determinar el "valor" total de la construcción de inmuebles de uso no habitacional, se considera cada porción de uso, se determina el tipo y clase que le corresponda y se suman cada una de ellas.

Al total del "valor" de las construcciones, se le aplicará el 1% de reducción para cada año transcurrido desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación de por lo menos un 30% de la superficie de construcción, sin que exceda un 40%<sup>40</sup>

Si existen varios tipos de construcción con diferentes fechas de terminación de construcción, la reducción será para cada uno de ellos, según el número de años transcurridos.

Para sustentar ante Tesorería, los siete aspectos catastrales, se debe presentar anexos al dictamen:

---

38 Código Fiscal del Distrito Federal para el año 2010.

39 Ídem. Definiciones.

40 Ídem.

Aspecto Catastral		Sustento ante Tesorería
1	Uso	Fotografías.
2	Tipo ó Rango	Fotografías y planos arquitectónicos en Autocad.
3	Clase	Fotografías, matriz de características y memoria descriptiva de acabados.
4	Edad	Aviso de terminación de obra o registro de obra ejecutada y fotografías
5	Superficie de Terreno	Escrituras
6	Superficie de Construcción:  Superficie Privativa Superficie Áreas Comunes	Planos arquitectónicos en Autocad o licencia de construcción o aviso de terminación de obra. Régimen en condominio
7	Instalaciones Especiales	Indicación del perito

En el Capítulo 8, Conclusiones y Propuesta, se proponen algunos cambios para sustentar éstos aspectos, ya que retrasan la elaboración y revisión de los dictámenes.

## CAPITULO 6

### DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE Y CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL. (EJERCICIOS).

Para poder determinar la base gravable de un inmueble, debemos tener todos los elementos por escrito y en documentos oficiales y confiables, para tener la certeza de que nuestras determinaciones son correctas.

Todos los datos de los siguientes ejercicios, son supuestos, incluyendo la cuenta predial.

#### DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE EJERCICIO 1.

##### DATOS DEL INMUEBLE

Departamento en condominio No. 3, piso 4, edificio "B", ubicado en la calle Colima, delegación Cuauhtemoc.

##### Datos generales:

Conjunto de 4 torres de 6 niveles cada una, construidas en 1997. Las torres son idénticas.

Cada torre tiene 6 plantas con 4 departamentos en cada una. En planta baja se ubica un salón de juegos y un salón de eventos. Además cada torre tiene 2 niveles de sótanos de estacionamiento.

Número de cuenta predial: 004-035-48-027

Se cuenta con la siguiente distribución:

Acceso principal con entrada vehicular y peatonal, el conjunto cuenta con una barda perimetral con altura de 4m., pasillos andadores y áreas verdes jardinadas. Su estado de conservación es bueno en general.

Cada departamento cuenta con dos cajones de estacionamiento. Para los niveles subterráneos de estacionamiento, la clase es 3.

La construcción de la planta baja es clase 3 para los pasillos y las escaleras (esto se mantiene en el resto de la las plantas). El salón de eventos es clase 5 y el salón de juegos, es clase 4. Toda la planta es área común.

Con respecto a los departamentos (áreas privativas), tienen las siguientes características:

Muros de carga con traveses y columnas de concreto armado.

Muros de tabique rojo junteado con mezcla cemento-arena.

Los muros tienen aplanados de yeso a regla y plomo, con pasta texturizada con color integral.

Los pisos están recubiertos con loseta de cerámica de 33 x 33 cm. y losetas de pocalanato de 30 x 30 cm.

Las fachadas tienen aplanado de mezcla con pintura y aplicaciones de cantera.

La ventanería es de perfiles de aluminio anodizado de 6 cm. con cancelles de piso a techo y cristal filtrosol de 6 mm.

En baños y cocinas los recubrimientos son de loseta de cerámica de 20 x 20 cm.

Muebles de baño tipo "D".

Cada departamento cuenta con un cuarto de servicio (en azotea), con un área de 6 m<sup>2</sup> y clase 2.

#### BASE GRAVABLE

Cuando se trata de departamentos en condominio, los indivisos los obtenemos del régimen en condominio, en éste ejemplo, no contamos con el régimen en condominio, pero podemos calcular los indivisos que le corresponden al departamento, con respecto al condominio y con respecto a la torre a la que pertenece, ya que todas las torres y todos los departamentos son iguales.

Tenemos en cada torre 6 niveles de departamentos, con 4 departamentos por nivel, y tenemos 4 torres.

6 Niveles x 4 departamentos = 24 departamentos por torre

24 departamentos x 4 torres = 96 departamentos en el conjunto

Indiviso con respecto al conjunto:

$100\% / 96 = 1.04166667 \%$

Indiviso con respecto a la torre:

$100\% / 24 = 4.16666667 \%$

Las áreas de construcción las obtenemos del régimen en condominio o realizando un levantamiento de áreas en planos, en éste ejemplo las calcularemos en base a los croquis acotados con los que contamos.

#### Áreas Privativas:

Área Departamento: 72.90 m<sup>2</sup> x 100 % = 72.90 m<sup>2</sup>

Área Cuarto de Servicio: 6.00 m<sup>2</sup> x 100 % = 6.00 m<sup>2</sup>

Área Estacionamiento: 16.00 m<sup>2</sup> x 100 % = 16.00 m<sup>2</sup>

#### Áreas Comunes por Torre:

Pasillos y Escaleras: 141.65 m<sup>2</sup> x 4.16666667 % = 5.90 m<sup>2</sup>

Salón de Eventos con Baños: 149.57 m<sup>2</sup> x 4.16666667 % = 6.23 m<sup>2</sup>

Salón de Juegos: 113.95 m<sup>2</sup> x 4.16666667 % = 4.75 m<sup>2</sup>

Estacionamiento: 100.00 m<sup>2</sup> x 4.16666667 % = 4.17 m<sup>2</sup>

#### Áreas Comunes Exteriores:

Áreas Verdes Jardinadas: 1,500.00 m<sup>2</sup> x 1.04166667 % = 15.62 m<sup>2</sup>

Pasillos y Andadores-, 1,350.00 m<sup>2</sup> x 1.04166667 % = 14.06 m<sup>2</sup>

Superficie Total Construida = 145.63 m<sup>2</sup>

1.- USO.

El uso del departamento es Habitacional (H)

## 2.- TIPO ó RANGO.

Tenemos 6 niveles de departamentos, 2 de estacionamiento y el nivel de azotea, que se toma en cuenta ya que es el nivel más alto del edificio y tiene un porcentaje mayor al 20% de la planta cubierta anterior, por lo que tenemos 9 niveles en cada torre. Clave 10, de 6 a 10 niveles.

## 3.- CLASE.

Sabemos la clase de casi todas las áreas que se obtienen en base a la Matriz de Características de cada uso, obtendremos la que nos falta en éste ejemplo que es la del departamento, con el "Anexo 1, Matriz de Características para determinar clases de construcciones de uso: Habitacional".

El departamento es clase 4.

Área	Clase	m2
Departamento	4	72.90
Cuarto Servicio	2	6.00
Cajón Estacionamiento	3	16.00
Áreas Comunes:		
Pasillos y Escaleras	3	5.90
Salón de Eventos	5	6.23
Salón de Juegos	4	4.75
Estacionamiento	3	4.17
Áreas cubiertas	Total	115.95 m2

Cuando las áreas privativas y comunes se encuentran en el mismo cuerpo constructivo y tengan distintas clases, se toma en consideración, la clase predominante, para todos los metros cuadrados construidos, en éste caso, clase 4.

## 4.- EDAD.

Sabemos que se construyó en 1997, por lo que tiene 13 años. (aviso de terminación de obra)

## 5.- SUPERFICIE DE TERRENO.

La superficie de terreno la obtenemos de las escrituras y se le aplica el indiviso que tiene el departamento con respecto al conjunto, en éste ejemplo la vamos a tomar la superficie total del terreno, de los croquis acotados, aplicándole el indiviso que obtuvimos del conjunto.

Área Terreno:  $400.00 \text{ m}^2 \times 1.04166667 \% = 4.17 \text{ m}^2$

## DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE DEL TERRENO.

Los metros cuadrados de terreno que le corresponde al departamento, son 4.17 m2. Para buscar el valor unitario que le corresponde al inmueble, revisamos la delegación a la que pertenece (Cuauhtemoc), revisamos en las tablas de colonia, catastral de tipo Enclave o de tipo Corredor, de no encontrarse en éstas tablas por la ubicación del inmueble, con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral, determinaremos la región, y con los siguientes tres, la manzana, que corresponden a una colonia catastral tipo Área, al que le corresponde un valor unitario por metro cuadrado.

Valores Unitarios de Suelo para colonias Catastrales en el D.F.			
Tipo			
Área Delegación: 06 Cuauhtemoc			
REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
0.04	035 A 035	A060143	3,002.72

Tenemos que:  $4.17 \text{ m}^2 \times \$ 3,002.72 = \$12,521.34$

LA BASE GRAVABLE DEL TERRENO ES DE \$12,521.34

#### 6.- SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN.

#### DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE DE LA CONSTRUCCIÓN

En la tabla de "valores" unitarios de las construcciones \$/M2-Habitacional, buscamos los valores que le correspondan al inmueble, considerando su uso (Habitacional), rangos de nivel (10, 6 a 10), clases (4) y edad (13 años, reducción del 1% por año transcurrido desde que se construyó), y los multiplicamos por los metros cuadrados de construcción.

Clasificación	m2	Valor \$/m2	Valor	Edad 13 años Menos 13%	Base Gravable
H/10/4	115.95	5,661.72	656,476.43	85,341.93	571,134.50
J/01	15.62	172.58	2,695.69	350.43	2,345.26
PE/01	14.06	277.47	3,901.22	507.15	3,394.07
TOTAL					576,873.83

LA BASE GRAVABLE DE LAS CONSTRUCCIONES ES DE \$ 576,873.83

#### 7.- INSTALACIONES ESPECIALES

Como cuenta con instalaciones especiales (instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias), incrementamos el 8% del valor de las construcciones.

#### DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE DE LAS INSTALACIONES ESPECALES

$\$ 576,873.83 \times 8\% = \$ 46,149.90$

LA BASE GRAVABLE DE LAS INSTALACIONES ESPECALES ES DE \$ 46,149.90

La base gravable para calcular el impuesto predial, lo obtenemos sumando las tres:

Base gravable del terreno	= \$ 12,521.34
Base gravable de la construcción	= \$ 576,873.83
Base gravable de las instalaciones especiales	= <u>\$ 46,149.90</u>
	\$ 635,545.07

LA BASE GRAVABLE PARA CALCULAR EL IMPUESTO PREDIAL ES DE \$ 635,545.07

Lo que debe contener el avalúo es:

-Hoja de resumen:

(Ejercicio 1 Hoja resumen). Llenar los espacios que tienen XXXX con los datos correspondientes

(Ejercicio1 Anexo)

-Matriz de Características.

(Ejercicio1 Matriz)

-Copia cotejada de la escritura del inmueble.

-Planos arquitectónicos de áreas privativa y áreas comunes: (Ejercicio1 Croquis Planta de Conjunto), (Ejercicio1 Croquis Planta Tipo Deptos.), (Ejercicio1 Croquis Planta Tipo P.B.), (Ejercicio1 Croquis Planta Tipo Estacionamiento).

-Fotografías a color, interiores y exteriores.

Fecha de solicitud: XXXX	Numero de avalúo: XXXX Fecha de avalúo: XXXX No. Cuenta catastral: 044-035-48-027 No. de cuenta agua: XXXX
<b>"AVALUO" PARA DETERMINAR EL "VALOR CATASTRAL".</b>	
<b>INFORMACION DEL SOLICITANTE:</b>	
Nombre: XXXX	R.F.C.: XXXX
Domicilio: Calle y número: COLIMA No. XXXX, DPTO. No.3, EDIFICIO "B"	Delegación: CUAUHEMOC
Colonia: XXX	
C.P.: XXXX	Entidad Federativa: 09 DISTRITO FEDERAL
<b>DATOS DEL INMUEBLE, PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE</b>	
Ubicación: Calle y número: COLIMA No. XXXX, DPTO. No.3, EDIFICIO "B"	Delegación: CUAUHEMOC
Colonia: XXX	
C.P.: XXXX	Entidad Federativa: 09 DISTRITO FEDERAL
<b>Características Catastrales:</b>	
Uso: HABITACIONAL	Tipo: VER ANEXO Clase: VER ANEXO Edad: VER ANEXO
Superficie de suelo: Según Escritura Pública: XXX	4.17 m2. Superficie de construcción: Según medición en campo: 145.63 m2.
<small>Medidas, colindancias, croquis de localización y fotos al momento o en acceso.</small>	
<b>DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE VALIDADAS POR LA PERSONA AUTORIZADA</b>	
Base de tributación: Base valor: <input checked="" type="checkbox"/> Base renta: <input type="checkbox"/> R. renta mensual: <input type="checkbox"/>	
Del terreno: Normal: <input type="checkbox"/> Fusionado: <input type="checkbox"/> Subdividido: <input type="checkbox"/> Condominio: <input checked="" type="checkbox"/> Total de cuentas: 1	
Clave colonia catastral: A060143 (Area o Corredor de Valor)	
De la construcción: Uso: Habitacional: <input type="checkbox"/> No Habitacional: <input type="checkbox"/> Mixto: <input checked="" type="checkbox"/>	
Estacionamiento: <input checked="" type="checkbox"/> Sup. 115.95 m2. Tipo: H/10 Clase: 4 Edad: 13	
Unifamiliar: <input type="checkbox"/> Cuarto de servicio: <input checked="" type="checkbox"/> Uso mixto 2: <input type="checkbox"/> Áreas Verdes Jardinadas: Sup. 15.62 m2. Tipo: J/01 Clase: - Edad: 13	
Condominio: <input checked="" type="checkbox"/> Loc.: <input type="checkbox"/> Jaulas de tendido: <input type="checkbox"/> Uso mixto 3: <input type="checkbox"/> Pasillos y Andadores: Sup. 14.06 m2. Tipo: PE/01 Clase: - Edad: 13	
Habitacional: <input type="checkbox"/> Loc.: <input type="checkbox"/> Lavado y Planchado: <input checked="" type="checkbox"/> Uso mixto 4: <input type="checkbox"/> Sup. m2. Tipo: Clase: Edad:	
(Interes social) (especificar) (especificar)	
No. De niveles: (01) de 0: <input type="checkbox"/> (02) de 1 a 2: <input type="checkbox"/> (05) de 3 a 5: <input type="checkbox"/> (10) de 6 a 10: <input checked="" type="checkbox"/> (15) de 11 a 15: <input type="checkbox"/> (20) de 16 a 20: <input type="checkbox"/>	
(99) de 21 o mas: <input type="checkbox"/> Rango unico: <input type="checkbox"/>	
Clase de construcción: VER ANEXO 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input checked="" type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/>	
inst. especiales: SI No hab.: <input type="checkbox"/> Mixto: <input type="checkbox"/> Uso 1: <input checked="" type="checkbox"/> Uso 2: <input type="checkbox"/> Uso 3: <input type="checkbox"/> Uso 4: <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/>	
Edad de la construcción: 13 Años: (Se anota la edad cuando la construcción del inmueble sea de un solo tipo)	
<b>CONSIDERACIONES ADICIONALES: VER ANEXO</b>	
a).- Croquis de localización b).- Análisis de tipo por número de niveles en hoja características c).- Anexo fotografico en hojas: F. NIVELES, F. ESTRUCTURA, F. SERVICIOS, F. ACABADOS d).- Análisis de clase casa, caseta de vigilancia, oficinas, gimnasio y salón de fiestas	
<b>DATOS DETERMINADOS POR LA PERSONA AUTORIZADA</b>	
No. Cuenta Catastral: 044-035-48-027	Uso: Habitacional: Tipo: 1 H/10 Clase: 4 Edad: 13 Inst. Esp.: 8% Áreas Verdes Jardinadas: Tipo: 2 J/01 Clase: - Edad: 13 DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Pasillos y Andadores: Tipo: 3 PE/01 Clase: - Edad: - - Clase: - Edad: - - Clase: - Edad: -
Superficie De suelo: 400.00 m2. Indiviso: 1.04166667%	Superf. Construcci: 145.63 T1.- 115.95 M2. Indiviso 4.16666667% VER ANEXO T2.- 15.62 M2. T3.- 14.06 M2. T4.- 0.00 M2. T5.- M2. 0
Total localidades o cuentas: 1 044-035-48-027	Localidades en renta: 0 Total de renta mensual:
Según: INFORMACION DEL PROPIETARIO. (Fuente de informacion)	Clave del area de valor: A060143
Valor unitario de suelo: \$3,002.72	Valor unitario de la construcción: T1.- \$5,661.72 T2.- \$172.58 T3.- \$277.47 T4.- - valor catastral del inmueble: \$635,545.1
Documentos que se anexan: Escritura publica: <input checked="" type="checkbox"/> Lic. de construcción: <input type="checkbox"/> Lic. De terminación de obra: <input checked="" type="checkbox"/> It. De fraccionamiento: <input type="checkbox"/>	Escritura constitutiva o tabla de indiviso: <input checked="" type="checkbox"/> Otro: Planos Arquitectónicos (especificar)
Si es de uso MIXTO, considerar los datos del apartado de descripción del inmueble:	

Ejercicio 1 Hoja resumen

ANEXO.

Tenemos en cada torre 6 niveles de departamentos, con 4 departamentos por nivel, y tenemos 4 torres.

6 Niveles x 4 departamentos = 24 departamentos por torre

24 departamentos x 4 torres = 96 departamentos en el conjunto

Indiviso con respecto al conjunto:

100% / 96 = 1.04166667 %

Indiviso con respecto a la torre:

100% / 24 = 4.16666667 %

Terreno:

400 m<sup>2</sup> x 1.04166667% = 4.17 m<sup>2</sup>

4.17 m<sup>2</sup> x \$ 3,002.72 = \$12,521.34

Base gravable del Terreno: \$12,521.34

Construcción:

	Superficie	Indiviso	
Áreas Privativas Cubiertas:			
Área Departamento	72.90 m <sup>2</sup> x 100 % =		72.90 m <sup>2</sup>
Área Cuarto de Servicio	6.00 m <sup>2</sup> x 100 % =		6.00 m <sup>2</sup>
Área Cajón Estacionamiento:	16.00 m <sup>2</sup> x 100 % =		16.00 m <sup>2</sup>

Áreas Comunes por Torre Cubiertas:

Pasillos y Escaleras	141.65 m <sup>2</sup> x 4.16666667 % =	5.90 m <sup>2</sup>
Salón de Eventos con Baños	149.57 m <sup>2</sup> x 4.16666667 % =	6.23 m <sup>2</sup>
Salón de Juegos	113.95 m <sup>2</sup> x 4.16666667 % =	4.75 m <sup>2</sup>
Estacionamiento	100.00 m <sup>2</sup> x 4.16666667 % =	4.17 m <sup>2</sup>
Superficie Total Cubierta	=	115.95 m <sup>2</sup>

Áreas Comunes Descubiertas:

Jardines	1,500 m <sup>2</sup> x 1.04166667 % =	15.62
Andadores	1,350 m <sup>2</sup> x 1.04166667 % =	14.06

La clase predominante es 4, por lo que:

Clasificación	m <sup>2</sup>	Valor \$/m <sup>2</sup>	Valor	Edad 13 años Menos 13%l	Base Gravable I
H/10/4	115.95	5,661.72	656,476.434	85,341.9364	571,134.498
J/01	15.62	172.58	2,695.69	350.43	2,345.26
PE/01	14.06	277.47	3,901.22	507.15	3,394.07
				TOTAL	576,873.83

Base gravable de las Construcciones: \$ 576,873.83

Instalaciones Especiales :

\$ 576,873.83 x 8% = \$ 46,149.90

Base gravable de las Instalaciones Especiales : \$ 46,149.90

Base gravable del Terreno:	\$ 12,521.34
Base gravable de las Construcciones:	\$ 500,953.89
Base gravable de las Instalaciones Especiales :	\$ 46,149.90
	\$ 635,545.07

BASE GRAVABLE DEL INMUEBLE: \$ 635,545.07

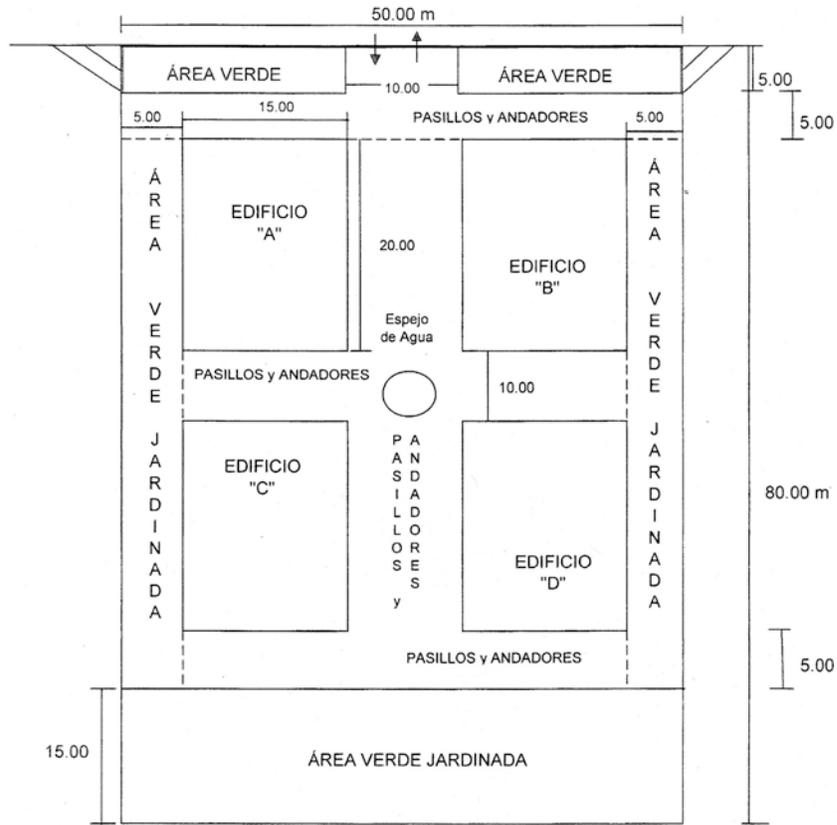
Ejercicio1 Anexo

ANEXO 1  
MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS  
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO  
RESIDENCIAL

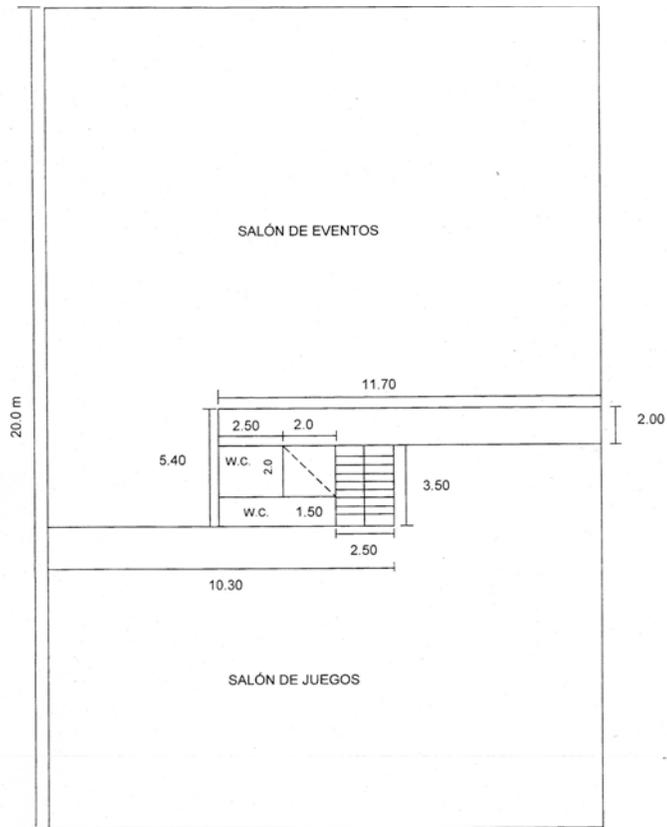
CLASE	ESTRUCTURA			ENTRÉSPOS			FACHADAS			VENTANERA			RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINAS			SERVICIOS
	DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	TIPO DE ESTRUCTURA	MURO	ENTRÉSPOS	CUBIERTA	MURO	PROSO	FACHADA	VENTANERA	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINAS	MUEBLES DE BAÑO					
1	Cuarto para preparar alimentos (C1) hasta 30 m <sup>2</sup> y cuarto con baño	Muro de carga para columnas de 150 m <sup>2</sup> de construcción	Lamina y/o madera y/o bloques	Sin entrespos	Lamina	No hay y/o muy escasos	Placa de tierra y/o fibra de vidrio	Sin acabados	Madera y/o fierro	Sin recubrimientos	Muebles tipo "T" con valor en el \$1.200.000					
2	Sala-comedor, cocina, recamaras (mejor de 85 y hasta 100 m <sup>2</sup> )	Muro de carga para columnas de 150 m <sup>2</sup> de construcción	Bloque y/o ladrillo y/o ladrillo de abobado para vivienda mejor de 85 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 85 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto para vivienda mejor de 85 m <sup>2</sup> de construcción	Talique y/o block apertado y/o block apertado con pátula	Firme de concreto simple y/o bloques de concreto y/o ladrillo y/o ladrillo de abobado para vivienda mejor de 85 m <sup>2</sup> de construcción	Material apertado	Papel de aluminio y/o panel estructural y/o panel de yeso	Muebles 20 x 20 cm. y/o bodega y/o bodega de hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "T" con valor en el \$1.200.000					
3	Sala y comedor, cocina (mejor de 85 y hasta 100 m <sup>2</sup> ) y/o recamaras y/o estacionamiento	Muro de carga para columnas de 150 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o talique y/o ladrillo y/o ladrillo de abobado para vivienda mejor de 85 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 85 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto para vivienda mejor de 85 m <sup>2</sup> de construcción	Adosados y/o apertado con pátula	Adosados y/o recubrimiento de pasta con pátula	Aguadado de mezcla y/o pasta con pátula	Papel de aluminio y/o panel estructural y/o panel de yeso y/o panel de gresado	Muebles tipo "T" mediana y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm.	Muebles tipo "T" mediana y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm. con valor en el \$1.200.000					
4	Sala y comedor, cocina (mejor de 100 y hasta 200 m <sup>2</sup> ) y/o recamaras, baño(s), cuarto de lavado, estudio y/o estacionamiento	Muro de carga para columnas de 150 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o talique y/o ladrillo y/o ladrillo de abobado para vivienda mejor de 100 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 100 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción	Adosados y/o apertado con pátula	Adosados y/o recubrimiento de pasta con pátula	Pasta con aplicaciones de cantaria y/o cantaria y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm.	Papel de aluminio y/o panel estructural y/o panel de yeso y/o panel de gresado	Muebles tipo "T" mediana y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm.	Muebles tipo "T" mediana y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm. con valor en el \$1.200.000					
5	Sala y comedor, cocina (mejor de 100 y hasta 200 m <sup>2</sup> ) y/o recamaras, baño(s), cuarto de lavado y/o estacionamiento	Muro de carga para columnas de 150 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o talique y/o ladrillo y/o ladrillo de abobado para vivienda mejor de 100 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 100 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción	Adosados y/o apertado con pátula	Adosados y/o recubrimiento de pasta con pátula	Pasta con aplicaciones de cantaria y/o cantaria y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm.	Papel de aluminio y/o panel estructural y/o panel de yeso y/o panel de gresado	Muebles tipo "T" mediana y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm.	Muebles tipo "T" mediana y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm. con valor en el \$1.200.000					
6	Sala y comedor, cocina (mejor de 100 y hasta 200 m <sup>2</sup> ) y/o recamaras, baño(s), cuarto de lavado, estudio y/o estacionamiento	Muro de carga para columnas de 150 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o talique y/o ladrillo y/o ladrillo de abobado para vivienda mejor de 100 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 100 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción	Adosados y/o apertado con pátula	Adosados y/o recubrimiento de pasta con pátula	Pasta con aplicaciones de cantaria y/o cantaria y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm.	Papel de aluminio y/o panel estructural y/o panel de yeso y/o panel de gresado	Muebles tipo "T" mediana y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm.	Muebles tipo "T" mediana y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm. con valor en el \$1.200.000					
7	Adosados, estudio, sala de estar, sala de televisión, recamaras, baño(s), cuarto de lavado, estudio y/o estacionamiento	Muro de carga para columnas de 150 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o talique y/o ladrillo y/o ladrillo de abobado para vivienda mejor de 100 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 100 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción	Adosados y/o apertado con pátula	Adosados y/o recubrimiento de pasta con pátula	Pasta con aplicaciones de cantaria y/o cantaria y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm.	Papel de aluminio y/o panel estructural y/o panel de yeso y/o panel de gresado	Muebles tipo "T" mediana y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm.	Muebles tipo "T" mediana y/o bodega y/o bodega de hasta 10 x 20 cm. con valor en el \$1.200.000					

PUNTO  
NÚMERO DE PUNTO  
CLASE

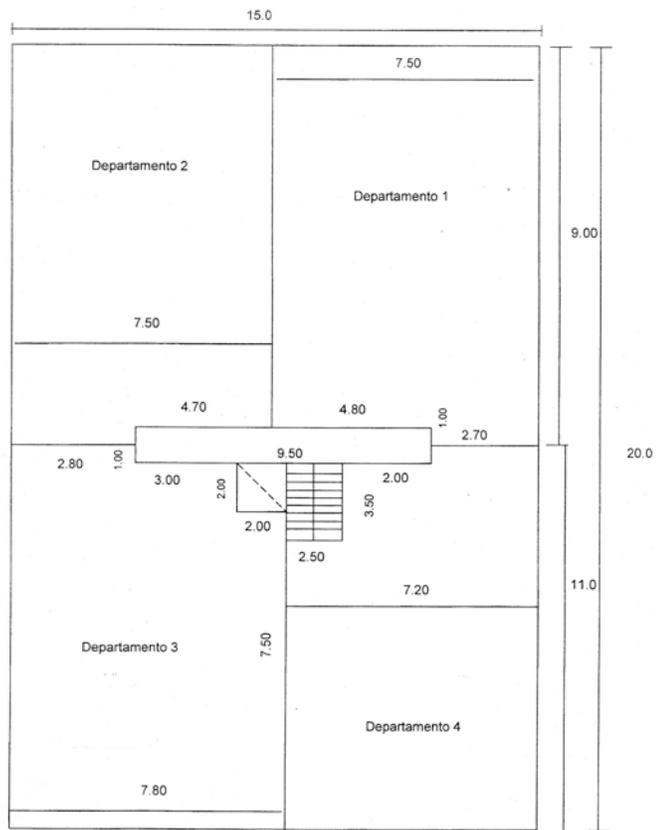
34



Ejercicio1 Croquis Planta de Conjunto

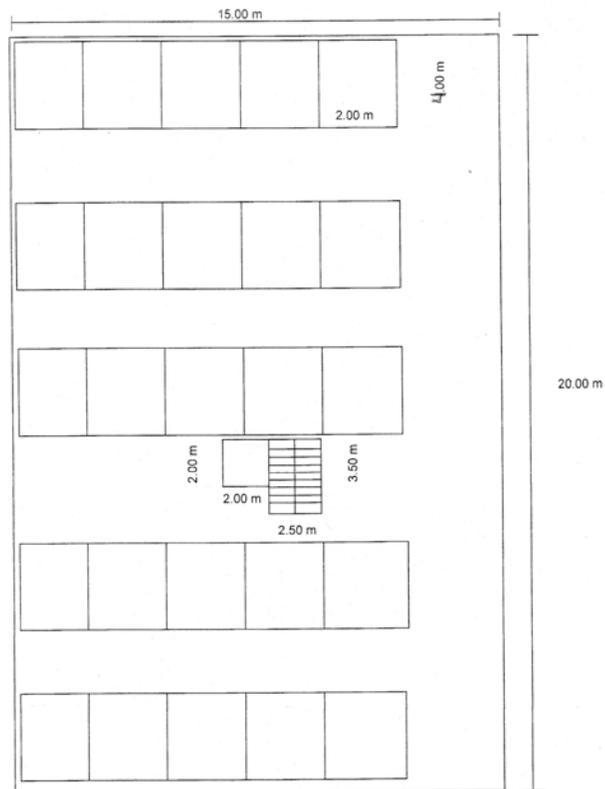


Ejercicio1 Croquis Planta Tipo P.B.



Ejercicio1 Croquis Planta Tipo Deptos.

Croquis Planta Sotano para Estacionamientos



Ejercicio1 Croquis Planta Tipo Estacionamiento

## DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE EJERCICIO 2.

### DATOS DEL INMUEBLE

Casa habitación ubicada sobre Av. Universidad, entre Miguel Ángel de Quevedo y Paseo de las Facultades en la delegación Coyoacán.

Cuenta con tres niveles y con acabados de lujo. clase 6, construida hace 10 años. Tiene barda perimetral, cisterna, marquesinas, calefacción, equipo de bombeo y gas estacionario.

De terreno son 400 m<sup>2</sup> (escritura). El terreno incluye 110 m<sup>2</sup> de jardín ocupado con árboles adultos y vivos, 40 m<sup>2</sup> de patio, ambos descubiertos.

Cuenta con 441 m<sup>2</sup> de construcción de la casa, 35m<sup>2</sup> de cochera a cubierto, clase 3, dentro de la misma estructura, 24.m<sup>2</sup> de servicios dentro de la casa, clase 3. (Planos).

Número de cuenta predial: 160 277 040 324.

### BASE GRAVABLE

#### 1.- USO.

El uso del inmueble es Habitacional (H)

#### 2.- TIPO ó RANGO.

Cuenta con tres niveles, por lo que la clave es 05, de 3 a 5 niveles.

#### 3.- CLASE.

Sabemos la clase de todas las áreas, que se obtienen en base a la matriz de características de cada área.

#### 4.- EDAD.

Sabemos que se construyó hace 10 años. (aviso de terminación de obra)

#### 5.- SUPERFICIE DE TERRENO.

### DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE DEL TERRENO

Para buscar el "valor" unitario que le corresponde al inmueble, revisamos la delegación a la que pertenece (Coyoacán), revisamos en las tablas de colonia, catastral de tipo Enclave o de tipo Corredor, de no encontrarse en éstas tablas por la ubicación del inmueble, con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral, determinaremos la región, y con los siguientes tres, la manzana, que corresponden a una colonia catastral tipo Área, al que le corresponde un valor unitario por metro cuadrado.

En este caso el valor aplicable es de \$6,002.20 por cada m<sup>2</sup> de terreno ya que se encuentra ubicado en un corredor de valor (C-04-C).

$$400 \text{ m}^2 \times \$6,002.20 = \$2,400,880.00$$

LA BASE GRAVABLE DEL TERRENO ES DE \$2,400,880.00

#### 6.- SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN.

##### DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE DE LA CONSTRUCCIÓN

Sabemos que cuenta con 441 m<sup>2</sup> de construcción de la casa, clase 6, 35m<sup>2</sup> de cochera a cubierto, clase 3, dentro de la misma estructura, 24 m<sup>2</sup> de servicios dentro de la casa, clase 3.

También sabemos que cuando el uso es habitacional, y tenemos distintas clases, dentro de la misma estructura, el valor total de la construcción se obtendrá tomando en consideración la clase predominante. En éste caso la clase predominante es 6, por lo que todos los metros cuadrados de construcción se consideran clase 6.

$$441 \text{ m}^2 + 35 \text{ m}^2 + 24 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$$

Al total de metros cuadrados de construcción, le aplicaremos el valor que le corresponda en la tabla referente a habitación, tres niveles y de clase 6. (H-05-6)

$$500 \text{ m}^2 \text{ de construcción} \times \$10,181.82 = \$ 5,090,910.00$$

Menos edad:

$$\$5,090,910.00 \times 10\% = \$ 509,091.00$$

$$\$5,090,910.00 - \$509,091.00 = \$ 4,581,819.00$$

#### 7.- INSTALACIONES ESPECIALES

Como cuenta con instalaciones especiales (instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias), incrementamos el 8% del valor de las construcciones.

##### DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

$$\$ 4,581,819.00 \times 8\% = \$ 366,545.52$$

LA BASE GRAVABLE DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES ES DE \$ 366,545.52

La base gravable para calcular el impuesto predial, lo obtenemos sumando las tres:

$$\text{Base gravable del terreno} = \$ 2,400,880.00$$

$$\text{Base gravable de la construcción} = \$ 4,581,819.00$$

$$\text{Base gravable de las instalaciones especiales} = \underline{\$ 366,545.52}$$

$$\$ 7,349,244.52$$

LA BASE GRAVABLE PARA CALCULAR EL IMPUESTO PREDIAL ES DE \$ 7,349,244.52

Lo que debe contener el avalúo es:

-Hoja de resumen:

(Ejercicio2 Hoja resumen).Llenar los espacios que tienen XXXX con los datos correspondientes

-Matrices de Características de las diferentes clases.

- Copia cotejada de la escritura del inmueble.
- Planos arquitectónicos de áreas privativa y áreas comunes:
- Fotografías a color, interiores y exteriores.

Fecha de solicitud: xxxx	Numero de avaluo: XXXX Fecha de avaluo: XXXX No. Cuenta catastral: 160-277-324-6 No. de cuenta agua: XXXX	
<b>"AVALUO" PARA DETERMINAR EL "VALOR CATASTRAL".</b>		
<b>INFORMACION DEL SOLICITANTE:</b>		
Nombre: XXXX	R.F.C.: XXXX	
Domicilio: Calle y numero: AV. UNIVERSIDAD No. Xxxx	Delegacion: COYOACAN	
Colonia: XXX		
C.P.: XXXX	Entidad Federativa: 09 DISTRITO FEDERAL	
<b>DATOS DEL INMUEBLE, PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE</b>		
Ubicación: Calle y numero: AV. UNIVERSIDAD No. Xxxx	Delegacion: COYOACAN	
Colonia: XXX		
C.P.: XXXX	Entidad Federativa: 09 DISTRITO FEDERAL	
<b>Características Catastrales:</b>		
Uso: HABITACIONAL	Tipo: XXXX	Clase: XXXX
Edad: XXXX		
Superficie de suelo: XXXX m2. Según Escritura Pública	Superficie de construcción: XXXX m2. Según medición en campo.	
<small>Medidas, colindancias, croquis de localización y fotos al reverso o en anexo.</small>		
<b>DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE VALIDADAS POR LA PERSONA AUTORIZADA</b>		
Base de tributación: Base valor: <input checked="" type="checkbox"/> Base renta: <input type="checkbox"/> Renta mensual: <input type="checkbox"/>	Del terreno: Normal: <input checked="" type="checkbox"/> Fusionado: <input type="checkbox"/> Subdividido: <input type="checkbox"/> Condominio: <input type="checkbox"/> Total de cuentas: 1	
Clave colonia catastral: A060143 (Area o Corredor de Valor)		
De la construcción: Uso: <input checked="" type="checkbox"/> Habitacional: <input checked="" type="checkbox"/> No Habitacional: <input type="checkbox"/> Mixto: <input type="checkbox"/>	Estacionamiento: <input checked="" type="checkbox"/> Sup. m2. Tipo: s Clase: e Edad: 10	
Unifamiliar: <input type="checkbox"/> Cuarto de servicio: <input checked="" type="checkbox"/> Uso mixto 2: <input type="checkbox"/> Sup. m2. Tipo: Clase: Edad:	Condominio: <input checked="" type="checkbox"/> Loc.: <input type="checkbox"/> Jaulas de tendido: <input type="checkbox"/> Uso mixto 3: <input type="checkbox"/> Sup. m2. Tipo: Clase: Edad:	
Habitacional: <input type="checkbox"/> Loc.: <input type="checkbox"/> Lavado y Planchado: <input checked="" type="checkbox"/> Uso mixto 4: <input type="checkbox"/> Sup. m2. Tipo: Clase: Edad:	(Interes social) (especificar) (especificar)	
No. De niveles: (01) de 0: <input type="checkbox"/> (02) de 1 a 2: <input type="checkbox"/> (05) de 3 a 5: <input checked="" type="checkbox"/> (10) de 6 a 10: <input type="checkbox"/> (15) de 11 a 15: <input type="checkbox"/> (20) de 16 a 20: <input type="checkbox"/>	(99) de 21 o mas: <input type="checkbox"/> Rango unico: <input type="checkbox"/>	
Clase de construcción: VER ANEXO 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input checked="" type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/>	inst. especiales: SI No hab.: <input type="checkbox"/> Mixto: <input type="checkbox"/> Uso 1: <input checked="" type="checkbox"/> Uso 2: <input type="checkbox"/> Uso 3: <input type="checkbox"/> Uso 4: <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/>	
Edad de la construcción: xxxx Años: (Se anotara la edad cuando la construcción del inmueble sea de un solo tipo)		
<b>CONSIDERACIONES ADICIONALES:</b> VER ANEXO a).- Croquis de localización b).- Analisis de tipo por numero de niveles en hoja características c).- Anexo fotografico en hojas F. NIVELES, F. ESTRUCTURA, F. SERVICIOS, F. ACABADOS d).- Analisis de clase casa, cseta de vigilancia, oficinas, gimnasio y salón de fiestas		
<b>DATOS DETERMINADOS POR LA PERSONA AUTORIZADA</b>		
No. Cuenta Catastral: 160-277-324-6	Uso: <b>Habitacional:</b>	Tipo: s Clase: e Edad: 10
		Inst. Esp.: 8%
		DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
Superficie De suelo: 400.00 m2. Indiviso: 100.00%	Superf. Construcci: 500	T1.- 0.00 M2. Indiviso 100.00%
		T2.- 0.00 M2.
		T3.- 0.00 M2.
		T4.- 0.00 M2.
		T5.- 0 M2.
Total localidades o cuentas: 1 160-277-324-6	Localidades en renta: 0	Total de renta mensual:
Según: <b>INFORMACION DEL PROPIETARIO.</b>	(Fuente de informacion)	Clave del area de valor: <b>A060143</b>
Valor unitario de suelo: \$6,002.20	Valor unitario de la construcción: T1.- \$10,181.82 T2.- T3.-	
	T4.- - -	valor catastral del inmueble: <b>\$ 7,349,244.52</b>
Documentos que se anexan: Escritura publica: <input checked="" type="checkbox"/> Lic. de construcción: <input type="checkbox"/> Lic. De terminación de obra: <input checked="" type="checkbox"/> Lic. De fusión/subdivisión: <input type="checkbox"/>	Escritura constitutiva o tabla de indivisos: <input type="checkbox"/> Otro: <u>Planos Arquitectónicos</u> (especificar)	
Si es de uso MIXTO, considerar los datos del apartado de descripción del inmueble:		

Ejercicio2 Hoja resumen

## DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE EJERCICIO 3.

### DATOS DEL INMUEBLE

Casa habitación en condominio No. 2 ubicada en la calle de Francia, colonia Florida en la delegación Álvaro Obregón.

Datos generales:

Conjunto de 10 casas de 2 pisos cada una construidas hace 25 años. Las casas son idénticas.

Número de cuenta predial: 054-324-28-002-5

El conjunto cuenta con: caseta de vigilancia con ½ baño, 15 lugares de estacionamiento para visitas a descubierto de 2.50 x 5.00 m, acceso principal con entrada vehicular y peatonal, en cuerpo separada de dos niveles, en P.B.: oficinas y dos medios baños y en P.A.: gimnasio con baños, en otro cuerpo de un nivel, salón de fiestas con cocina y baños, el conjunto cuenta con una barda perimetral de 3.50 m., una calle central y 10 terrenos privativos. En cada terreno existe una casa tipo.

Cada departamento cuenta con dos cajones de estacionamiento. Para los niveles subterráneos de estacionamiento, la clase es 3.

La casa cuenta con 250.00 m<sup>2</sup> de construcción y tienen las siguientes características:

Muros de carga con trabes y columnas de concreto armado.

Muros de tabique rojo junteado con mezcla cemento-arena.

Los muros tienen aplanados de yeso a regla y plomo, con pasta texturizada con color integral.

Losas aligeradas de vigueta y bovedilla con concreto y malla electrosoldada.

Los pisos están recubiertos con loseta de cerámica de 33 x 33 cm. y losetas de pocelanato de 30 x 30 cm.

Las fachadas tienen aplanado de mezcla con pintura y aplicaciones de cantera.

La ventanería es de perfiles de aluminio anodizado de 6 cm. con canceles de piso a techo y cristal filtrosol de 6 mm.

En baños y cocinas los recubrimientos son de loseta de cerámica de 20 x 20 cm.

Muebles de baño tipo "D".

La caseta de vigilancia cuenta con 12.50 m<sup>2</sup>, se construyó hace 25 años y tienen las siguientes características:

Muros de carga de tabique rojo recocido, con 2.50 m. de alto losa de concreto armado.

Los muros tienen aplanado de yeso a regla y plomo con acabado de Tirol planchado con pintura.

Los pisos son de cerámica de 20 x 20 en general.

La fachada es aplanado con pintura vinílica.

La ventanearía es de aluminio natural de 5 cm. Con vidrio filtrosol de 6 mm.

Muebles de baño Tipo "I"

Las oficinas cuentan con 160.00 m<sup>2</sup>, se construyó hace 23 años y las mismas características de la caseta de vigilancia.

El gimnasio cuenta con 160.00 m<sup>2</sup>, se construyó hace 23 años y tienen las siguientes características:

Estructura mixta a base de marcos rígidos de concreto armado con muros de carga de tabique rojo recocido.

Losa planas de concreto armado de 10 cm.

La distancia entre castillos es de 5 x 4 m.

Los muros cuentan con aplanado de yeso y pasta texturizada con color integral.

Los pisos son firme de concreto con duela de madera de encino.

La fachada es aplanado con pintura.

El salón de fiestas cuenta con 160.00 m<sup>2</sup>, se construyó hace 23 años y tienen las siguientes características:

Los muros son de tabique rojo recocido, con aplanado de yeso y papel tapiz. Tiene una altura de 7 m.

El piso es de loseta de cerámica de 40 x 40 cm

La fachada de aplanado de mezcla y pintura

Los baños y cocina cuentan con loseta de 20 x 20 cm. y azulejo de 11 x 11 cm en zonas húmedas.

Los muebles de baño son Tipo "J"

#### BASE GRAVABLE

Cuando se trata de casa en condominio, los indivisos los obtenemos del régimen en condominio, en éste ejemplo, no contamos con el régimen en condominio, pero podemos calcular los indivisos que le corresponden a cada casa en condominio ya que todas son iguales.

Son 10 casa por lo que el indiviso de cada una es el 10%

Indiviso con respecto al conjunto:

$$100\% / 10 = 10\%$$

Las áreas de construcción las obtenemos del régimen en condominio o realizando un levantamiento de áreas en planos, en éste ejemplo las calcularemos en base a los croquis acotados con los que contamos.

#### *Áreas Privativas:*

Área Casa: 250.00 m<sup>2</sup> x 100 % = 250.00 m<sup>2</sup>

#### *Áreas Comunes:*

Caseta de vigilancia: 12.50 m<sup>2</sup> x 10 % = 1.25 m<sup>2</sup>

Oficinas: 160.00 m<sup>2</sup> x 10 % = 16.00 m<sup>2</sup>

Gimnasio: 160.00 m<sup>2</sup> x 10 % = 16.00 m<sup>2</sup>

Salón de fiestas: 160.00 m<sup>2</sup> x 10 % = 16.00 m<sup>2</sup>

Calle interior: 528.00 m<sup>2</sup> x 10% = 52.80 m<sup>2</sup>

Estacionamiento visitas: 187.50 m<sup>2</sup> x 10 % = 18.75 m<sup>2</sup>

Superficie Total Construida= 370.80 m<sup>2</sup>

### 1.- USO.

El uso de:	Casa:	Habitacional (H)
	Caseta de vigilancia:	Oficina (O)
	Oficinas:	Oficina (O)
	Gimnasio:	Deporte (D)
	Salón de fiestas:	Comercio (C)
	Calle interior:	Patios (PE)
	Estacionamiento visitas:	Andadores (PE)

### 2.- TIPO ó RANGO.

El tipo de:	Casa:	2 niveles	(02)
	Caseta de vigilancia:	1 nivel	(02)
	Oficinas:	2 niveles	(02)
	Gimnasio:	2 niveles	(02)
	Salón de fiestas:	1 nivel	(02)
	Calle interior:	En p.b.	(01)
	Estacionamiento visitas:	En p.b.	(01)

### 3.- CLASE.

La clase de cada porción de construcción la obtendremos con:

Para la casa, con el "Anexo 1, Matriz de Características para determinar clases de construcción de uso: Habitacional"

Para la caseta de vigilancia y oficinas, con el "Anexo 3, Matriz de Características para determinar clases de construcción: No Habitacional". (Oficinas)

Para el gimnasio, con el "Anexo 5, Matriz de Características para determinar clases de construcción de uso: No Habitacional (Deportes)"

Para el salón de fiestas, con el "Anexo 3, Matriz de Características para determinar clases de construcción: No Habitacional". (Comercio)

Área	Clase	m2
Casa	4	250.00
Caseta de vigilancia	3	1.25
Oficinas	3	16.00
Gimnasio:	3	16.00
Salón de fiestas	5	16.00

### 4.- EDAD.

Sabemos que la casa, caseta de vigilancia, estacionamiento para visitas y calle interior se construyó hace 25 años y las oficinas, el gimnasio y el salón de fiestas hace 23 años. (aviso de terminación de obra o determinación del perito)

### 5.- SUPERFICIE DE TERRENO.

La superficie d terreno la obtenemos de las escrituras y se le aplica el indiviso que tiene la casa con respecto al conjunto, en éste ejemplo la vamos a tomar la superficie total del terreno, de los croquis acotados, aplicándole el indiviso que obtuvimos del conjunto.

Área Terreno: 4048.00 m2 x 10%= 404.80 m2

## DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE DEL TERRENO.

Los metros cuadrados de terreno que le corresponde a la casa, son 404.80 m<sup>2</sup>. Para buscar el "valor" unitario que le corresponde al inmueble, revisamos la delegación a la que pertenece (Álvaro Obregón), revisamos en las tablas de colonia, catastral de tipo Enclave o de tipo Corredor, de no encontrarse en éstas tablas por la ubicación del inmueble, con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral, determinaremos la región, y con los siguientes tres, la manzana, que corresponden a una colonia catastral tipo Área, al que le corresponde un "valor" unitario por metro cuadrado.

Valores Unitarios de Suelo para colonias Catastrales en el D.F.			
Tipo			
Área Delegación: 06 Cuauhtemoc			
REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
054	324 A 334	A010635	4,322.32

Tenemos que: 404.80 m<sup>2</sup> x \$ 4,322.32 = \$ 1,749,675.14

LA BASE GRAVABLE DEL TERRENO ES DE \$ 1,749,675.14

## 6.- SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN.

### DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE DE LA CONSTRUCCIÓN

En la tabla de "valores" unitarios de las construcciones \$/M<sup>2</sup>, buscamos los valores que le correspondan a cada uno de los usos y tipos que correspondan, los multiplicamos por los metros cuadrados de construcción, le aplicamos una reducción del 1% por año transcurrido desde que se construyó, según corresponda.

CLASIF.	M2	\$/M2	Monto	Edad	% Edad	Total
H-02-4	250.00	\$ 3,770.87	\$ 942,717.50	25	\$ 235,679.38	\$ 707,038.13
O-02-3	1.25	\$ 3,780.35	\$ 4,725.44	25	\$ 1,181.36	\$ 3,544.08
O-02-3	16.00	\$ 3,780.35	\$ 60,485.60	23	\$ 13,911.69	\$ 46,573.91
D-02-3	16.00	\$ 3,753.95	\$ 60,063.20	23	\$ 13,814.54	\$ 46,248.66
C-02-5	16.00	\$ 9,322.96	\$ 149,167.36	23	\$ 34,308.49	\$ 114,858.87
PE-01	52.00	\$ 277.47	\$ 14,428.44	25	\$ 3,607.11	\$ 10,821.33
PE-01	18.75	\$ 277.47	\$ 5,202.56	25	\$ 1,300.64	\$ 3,901.92
TOTAL						\$ 932,986.90

LA BASE GRAVABLE DE LAS CONSTRUCCIONES ES DE: \$ 932,986.90

## 7.- INSTALACIONES ESPECIALES

Como cuenta con instalaciones especiales (instalaciones especiales, elementos

accesorios y obras complementarias), incrementamos el 8% del valor de las construcciones.

#### DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE DE LAS INSTALACIONES ESPECALES

$$\text{\$ } 932,986.90 \times 8\% = \text{\$ } 74,638.95$$

LA BASE GRAVABLE DE LAS INSTALACIONES ESPECALES ES DE  $\text{\$ } 74,638.95$

La base gravable para calcular el Impuesto Predial, lo obtenemos sumando los tres montos:

Base gravable de terreno	= $\text{\$ } 1,749,675.14$
Base gravable de la construcción	= $\text{\$ } 932,986.90$
Base gravable de las instalaciones especiales	= $\text{\$ } \underline{74,638.95}$
	$\text{\$ } 2,757,300.78$

LA BASE GRAVABLE PARA CALCULAR EL IMPUESTO PREDIAL ES DE  $\text{\$ } 2,757,300.78$

Lo que debe contener el avalúo es:

-Hoja de resumen:

(Ejercicio3 Hoja resumen).Llenar los espacios que tienen XXXX con los datos correspondientes

(Ejercicio3 anexo)

-Matriz de Características.

(Ejercicio3 Matrices)

-Copia cotejada de la escritura del inmueble.

-Planos arquitectónicos de áreas privativa y áreas comunes: (Ejercicio3 Croquis)

-Fotografías a color, interiores y exteriores.

Fecha de solicitud: xxxx	Numero de avaluo: XXXX Fecha de avaluo: XXXX No. Cuenta catastral: 054-324-28-002-5 No. de cuenta agua: XXXX
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**"AVALUO" PARA DETERMINAR EL "VALOR CATASTRAL".**

**INFORMACION DEL SOLICITANTE:**

Nombre **XXXX** R.F.C. **XXXX**

Domicilio: Calle y numero: **FRANCIA No. XXXX, CASA No. 2** Delegacion: **ÁLVARO OBREGÓN**

Colonia: **FLORIDA**

C.P.: **XXXX** Entidad Federativa: **09 DISTRITO FEDERAL**

**DATOS DEL INMUEBLE, PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE**

Ubicación: Calle y numero: **FRANCIA No. XXXX, CASA No. 2** Delegacion: **ÁLVARO OBREGÓN**

Colonia: **FLORIDA**

C.P.: **XXXX** Entidad Federativa: **09 DISTRITO FEDERAL**

**Características Catastrales:**

Uso: **XXXX** Tipo: **XXXX** Clase: **XXXX** Edad: **XXXX**

Superficie de suelo: **XXXX** m2. Superficie de construccion: **XXXX** m2.  
Según Escritura Pública Según medición en campo.

Medidas, colindancias, croquis de localización y fotos al reverso o en anexos.

**DESCRIPCION DE LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE VALIDADAS POR LA PERSONA AUTORIZADA**

Base de tributacion: Base valor:  Base renta:  Renta mensual:

Del terreno: Normal:  Fusionado:  Subdividido:  Condominio:  Total de cuentas: 1

Clave colonia catastral: **A010635** (Area o Corredor de Valor)

De la construccion: Uso: Habitacional:  No Habitacional:  Mixto:

Estacionamiento:  VER ANEXO \_\_\_\_\_ Sup. VER ANEXO m2. Tipo: VER ANEXO Clase: VER ANEXO Edad: VER ANEXO

Unifamiliar:  Cuarto de servicio:  Uso mixto 2:  Sup. m2. Tipo: Clase: Edad:

Condominio:  Loc.: Jaulas de tendido:  Uso mixto 3:  Sup. m2. Tipo: Clase: Edad:

Habitacional:  Loc.: Lavado y Planchado:  Uso mixto 4:  Sup. m2. Tipo: Clase: Edad:

(Interes social) (especificar) (especificar) (especificar)

No. De niveles: (01) de 0:  (02) de 1 a 2:  (05) de 3 a 5:  (10) de 6 a 10:  (15) de 11 a 15:  (20) de 16 a 20:

(99) de 21 o mas Rancho unico:

Clase de construccion. VER ANEXO 1  2  3  4  5  6  7

inst. especiales: SI No hab.:  Mixto:  Uso 1:  Uso 2:  Uso 3:  Uso 4:  Otro:

Edad de la construccion: **VER ANEXO** Años: (Se anota la edad cuando la construccion del inmueble sea de un solo tipo)

**CONSIDERACIONES ADICIONALES:** VER ANEXO

a).- Croquis de localizacion  
b).- Analisis de tipo por numero de niveles en hoja caracteristicas  
c).- Anexo fotografico en hojas F. NIVELES, F. ESTRUCTURA, F. SERVICIOS, F. ACABADOS  
d).- Analisis de clase casa, cseta de vigilancia, oficinas, gimnasio y salón de fiestas

**DATOS DETERMINADOS POR LA PERSONA AUTORIZADA**

No. Cuenta Catastral: 054-324-28-002-5	Uso: <b>VER ANEXO</b>	Tipo: <b>VER ANEXO</b>	Clase: <b>VER ANEXO</b>	Edad: <b>VER ANEXO</b>	Inst. Esp.: <b>8%</b>
	-	-	-	-	DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
Superficie De suelo: <b>4048.00</b> m2.	Indiviso: <b>10 %</b>	Superf. Construccion: ver anexo	T1.- <b>VER ANEXO</b> M2.	T2.- <b>0.00</b> M2.	T3.- <b>0.00</b> M2.
			T4.- <b>0.00</b> M2.	T5.- <b>-</b> M2.	
Total localidades o cuentas: <b>1</b>	054-324-28-002-5	Localidades en renta: <b>0</b>	Total de renta mensual:		
Según: <b>INFORMACION DEL PROPIETARIO.</b>	(Fuente de informacion)	Clave del area de valor: <b>A010635</b>			
Valor unitario de suelo: <b>\$4,322.32</b>	Valor unitario de la construccion:	T1.- <b>VER ANEXO</b>	T2.-	T3.-	
		T4.-	-	-	
		valor catastral del inmueble:			<b>\$ 2,757,300.78</b>
Documentos que se anexan:	Escritura publica: <input checked="" type="checkbox"/>	Lic. de construccion: <input type="checkbox"/>	Lic. De terminacion de obra: <input checked="" type="checkbox"/>	lic. De fusion/subdivision: <input type="checkbox"/>	
	Escritura constitutiva o tabla de indivisos: <input type="checkbox"/>	Otro: <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Planos Arquitectónicos</b> (especificar)		

Si es de uso MIXTO, considerar los datos del apartado de descripcion del inmueble:

Ejercicio3 Hoja resumen

ANEXO.

Tenemos 10 casas tipo en el conjunto, con la misma superficie privativa.

Indiviso con respecto al conjunto:  
 $100\% / 10 = 10.00\%$

Terreno:

$4,048.00 \text{ m}^2 \times 10\% = 404.80 \text{ m}^2$ , le corresponden a cada casa ya incluyendo los 300.00 m<sup>2</sup> de terreno privativo.

Monto aplicable es de \$ 4,322.32 por cada m<sup>2</sup> de terreno ya que se encuentra ubicado en el Área de valor A010635.

Base gravable del terreno: \$ 1,749,675.14

Construcción:

ÁREAS	No. DE NIVELES	CLASE	CLASIFICACIÓN
PRIVATIVA:			
Casa	2	4	H-02-4
COMUNES :			
Caseta de vigilancia	1	3	O-02-3
Oficinas	2	3	O-02-3
Gimnasio	2	3	D-02-3
salón de fiestas	1	5	C-02-5
Calle interior	0	-	PE-01
Estacionamiento visitas	0	-	PE-01

CLASIF.	M2	\$/M2	Monto	Edad	% Edad	Total
H-02-4	250.00	\$ 3,770.87	\$ 942,717.50	25	\$ 235,679.38	\$ 707,038.13
O-02-3	1.25	\$ 3,780.35	\$ 4,725.44	25	\$ 1,181.36	\$ 3,544.08
O-02-3	16.00	\$ 3,780.35	\$ 60,485.60	23	\$ 13,911.69	\$ 46,573.91
D-02-3	16.00	\$ 3,753.95	\$ 60,063.20	23	\$ 13,814.54	\$ 46,248.66
C-02-5	16.00	\$ 9,322.96	\$ 149,167.36	23	\$ 34,308.49	\$ 114,858.87
PE-01	52.00	\$ 277.47	\$ 14,428.44	25	\$ 3,607.11	\$ 10,821.33
PE-01	18.75	\$ 277.47	\$ 5,202.56	25	\$ 1,300.64	\$ 3,901.92
TOTAL						\$ 932,986.90

Base gravable de las construcciones: \$ 932,986.90

Como cuenta con Instalaciones especiales (barda perimetral, cisterna y equipo de bombeo), incrementamos el 8% del valor de las construcciones.

$\$ 932,986.90 \times 8\% = \$ 74,638.95$

Base gravable de las instalaciones especiales: \$ 74,638.95

La base gravable del Inmueble lo obtenemos sumando los tres montos:

Base gravable de terreno	= \$ 1,749,675.14
Base gravable de la construcción	= \$ 932,986.90
Base gravable de las instalaciones especiales	= \$ 74,638.95
	<u>\$ 2,757,300.78</u>

**BASE GRAVABLE DEL INMUEBLE : \$ 2,757,300.78**

ANEXO 1  
MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS  
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO  
HABITACIONAL

CLASE	DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	ENTRERUMEDIA							REQUISITOS		
			BIENOS	ENTRERUMEDIA	COBERTURAS	BIENOS	PROGOS	PACHAS	VENTANERA		RECURSOS EN BANDO Y COCINAS	
1	Cuarto para preparar alimentos (C) y baño (B) con ducha y bañador.	Menor de 150 m <sup>2</sup> y hasta 20 m <sup>2</sup>	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Sin entrapado.	Látex.	No hay o muy escasos.	Requisitos mínimos para el tipo de vivienda.	Requisitos mínimos para el tipo de vivienda.	Requisitos mínimos para el tipo de vivienda.	Requisitos mínimos para el tipo de vivienda.	Requisitos mínimos para el tipo de vivienda.	Requisitos mínimos para el tipo de vivienda.
2	Sala-comedor, cocina, recámaras (C) y baño (B).	Menor de 150 m <sup>2</sup> y hasta 20 m <sup>2</sup>	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Losa de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Requisitos mínimos para el tipo de vivienda.				
3	Sala y comedor, cocina, recámaras (C) y baño (B).	Menor de 150 m <sup>2</sup> y hasta 20 m <sup>2</sup>	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Losa de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Requisitos mínimos para el tipo de vivienda.				
4	Sala y comedor, cocina, recámaras (C) y baño (B).	Menor de 150 m <sup>2</sup> y hasta 20 m <sup>2</sup>	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Losa de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Requisitos mínimos para el tipo de vivienda.				
5	Sala y comedor, cocina, recámaras (C) y baño (B).	Menor de 150 m <sup>2</sup> y hasta 20 m <sup>2</sup>	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Losa de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Requisitos mínimos para el tipo de vivienda.				
6	Sala y comedor, cocina, recámaras (C) y baño (B).	Menor de 150 m <sup>2</sup> y hasta 20 m <sup>2</sup>	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Losa de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Requisitos mínimos para el tipo de vivienda.				
7	Sala y comedor, cocina, recámaras (C) y baño (B).	Menor de 150 m <sup>2</sup> y hasta 20 m <sup>2</sup>	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Losa de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Tablón y ladrillo para muros y pilas de tablón.	Con o sin base de concreto para vivienda mejor de 150 m <sup>2</sup> de construcción.	Requisitos mínimos para el tipo de vivienda.				

TOTAL DE PUNTOS: 59  
CLASE:

CASA EN CONDOMINIO

Ejercicio3 Matrices

ANEXO 3  
**MATRIZ DE CARACTERISTICAS  
 PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION  
 NO HABITACIONAL**  
 (OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y/O COMUNICACIONES)

CLASE	ESTRUCTURA			ACABADOS				SERVICIOS	
	MUROS	ALTURA ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS		LAMBRINES BAÑO Y COCINA
1	LAMINA Y/O MADERA	HASTA 2.00 M SIN ENTREPISOS	LAMINA Y/O MADERA	CON CLARO QUE ESTRUCTURA HASTA 5.00 M	SIN ACABADOS	DE TIERRA Y/O DE MEZCLA DE CEMENTO	SIN ACABADOS	SIN RECURRIMIENTOS	MUEBLES DE BAÑO EXCISADO DE BARRIO. LETRINA SIN CONEXION AGUA CORRIENTE
2	DE CARGA UNO Y HASTA DOS NIVELES	MAIOR DE 2 M Y HASTA 2.10 CON O SIN ENTREPISO DE CONCRETO, LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA, Y/O MADERA METALICA LIGERA LAMINAS, CON ALTURA AL PUNTO MAS ALTO DE 5.00 M	CON CLARO QUE LIBRILLA ESTRUCTURA MAIOR DE 10.00 Y HASTA 10.00 M	APARENTES	FIRME DE CONCRETO SIMPLE PULIDO, LOSETA VINILICA, ALFOMBRA "G"	MATERIAL APARENTE	MOSAICOS DE 20 X 20	MUEBLES TIPO G, WC \$3.250.00
3	DE CARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO, MAIOR DE DOS Y HASTA CINCO NIVELES	MAIOR DE 2.10 M Y HASTA 2.20 CON O SIN ENTREPISO DE CONCRETO, LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA, Y/O MADERA METALICA LIGERA, LAMINAS, CON ALTURA AL PUNTO MAS ALTO DE 5.00 A 10.00 M	CON CLARO QUE LIBRILLA ESTRUCTURA MAIOR DE 15.00 Y HASTA 15.00 M	APLANADO DE YESO O MEZCLA CON PINTURA	MOSAICO DE PASTA, MOSAICO TERRAZO, ALFOMBRA TIPO "H", LOSETA CERAMICA DE 20 X 20, DUELA LAMINADA, O MARMOL DE 19 X 30.	AFANADO DE MEZCLA Y/O PASTA CON PINTURA	AZULEJO DE 11 X 11, LOSETA CERAMICA DE 20 X 20	MUEBLES TIPO H, WC \$7.400.00
4	DE CARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO, MAIOR DE CINCO Y HASTA DIEZ NIVELES	MAIOR DE 2.20 M Y HASTA 2.30 CON O SIN ENTREPISO DE CONCRETO, LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA, Y/O MADERA METALICA LIGERA LAMINAS, CON ALTURA AL PUNTO MAS ALTO DE 10.00 HASTA 20.00 M	CON CLARO QUE LIBRILLA ESTRUCTURA MAIOR DE 20.00 Y HASTA 20.00 M	APLANADO DE YESO CON PINTURA Y/O PASTA TEXTURIZADA, PAPEL TAPIZ, LAMBRINES DE MADERA DE PINO	MOSAICO TERRAZO EN PLACAS O COLADO EN SITIO, ALFOMBRA TIPO "T", LOSETA CERAMICA DE 30 X 30, DUELA O PAVIMENTO DE CERAMICA, O MARMOL DE 30 X 30	PASTA CON APLICACIONES DE CANTERA O MARMOL, CERAMICA O FACHADA INTEGRAL DE CRISTAL	LOSETA CERAMICA DE 30 X 30, MARMOL DE 19 X 30	MUEBLES TIPO I, IWC \$9.100.00
5	DE CARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO, MAIOR DE DIEZ Y HASTA QUINCE NIVELES	MAIOR DE 2.30 M Y HASTA 2.50 CON O SIN ENTREPISO DE CONCRETO, LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA, Y/O MADERA METALICA LIGERA LAMINAS, CON ALTURA AL PUNTO MAS ALTO DE 20.00 HASTA 30.00 M	CON CLARO QUE LIBRILLA ESTRUCTURA MAIOR DE 20.00 Y HASTA 25.00 M	PASTA TEXTURIZADA CON COLOR INTEGRAL, Y/O PAPEL TAPIZ PLASTIFICADO LAMBRIN DE MADERA, BLENDO O CABEA	ALFOMBRA "Z", LOSETA CERAMICA 30 X30, MARMOL 40 X 40, CANTERA LAMINADA	FACHADA INTEGRAL DE CRISTAL TEMPLADO POLARIZADO Y/O PRECOLOCADOS DE CONCRETO	LOSETA CERAMICA DE 40 X 40, MARMOL DE 30 X 30	MUEBLES TIPO J, WC \$10.261.00
6	DE CARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO, MAIOR DE QUINCE Y HASTA VEINTICINCO NIVELES	MAIOR DE 2.50 M Y HASTA 3.00 CON O SIN ENTREPISO DE CONCRETO, LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA, Y/O MADERA METALICA LIGERA LAMINAS, CON ALTURA AL PUNTO MAS ALTO DE 30.00 HASTA 50.00 M	CON CLARO QUE LIBRILLA ESTRUCTURA MAIOR DE 25.00 Y HASTA 30.00 M	TARZ DE TELA Y/O LAMBRINES DE MADERAS FINAS Y/O RECURRIMIENTOS TIPO ESTUCCO.	ALFOMBRA TIPO "K", LOSETA CERAMICA 40 X 40, DUELA O PARQUET DE MADERA	PLACA DE CANTERA LABRADA, MARMOL O GRANITOS, LAMINADO DE LUMINO ESPALDADO.	LOSETA CERAMICA MAIOR A 40 X40, MARMOL EN PLACAS DE 40 X 40, GRANITO EN 50 X 50	MUEBLES TIPO K, WC \$14.600.00
7	DE CARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO, MAIOR DE VEINTICINCO NIVELES	MAIOR DE 3.00 M CON O SIN ENTREPISO DE CONCRETO, LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA, Y/O MADERA METALICA LIGERA LAMINAS, CON ALTURA AL PUNTO MAS ALTO MAIOR DE 50.00 M	CON CLARO QUE LIBRILLA ESTRUCTURA MAIOR DE 30.00 M	PASTAS QUIMICAS CON MEZCLAS ESPECIALES Y/O TAPIZ DE TELA IMPORTADO - ESTUCCOS O FRESCOS DECORATIVOS	ALFOMBRA TIPO "L", LOSETA CERAMICA MAIOR A 40 X 40, MARMOL EN PLACAS DE 40 X 40, GRANITO MAYORES A 50 X 50, LOSETA PORCELANATO MAIOR A 40 X 40	FACHADA INTEGRAL DE CRISTAL TEMPLADO INTELIGENTE LAMINADO, INYECTADO, PNC DE DOBLE CRISTAL TERMICO Y ANSLADO.	MARMOL EN PLACAS MAYORES A 40 X 40, GRANITO EN PLACAS DE 50 X 50 O MAS	MUEBLES TIPO L, IWC MAIOR A \$14.600.00

PUNTOS 9 22 83 3  
 TOTAL DE PUNTOS: 83  
 CLASE: 3

CASETA DE VIGILANCIA Y OFICINAS

ANEXO 5  
**MATRIZ DE CARACTERISTICAS**  
**PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO:**  
**NO HABITACIONAL**  
 (DEPORTES)

CLASE	TIPO DE ESTRUCTURA Y CUBIERTAS Y CLAROS O VOLADOS			ACABADOS		
	TIPO DE ESTRUCTURA	CUBIERTAS Y CLAROS O VOLADOS	CLAROS O VOLADOS	MUROS	PISOS	FACHADAS
1	Columnas y vigas metálicas ligeras con cubierta de lámina (sin muros)	Con o sin cubierta metálica y lámina	De hasta 3,00 m.	Sin acabados	Firme de concreto simple	Sin acabados
2	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos con o sin graderías	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor a 3,00 m y hasta 6,00 m.	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto reforzado escobillado	Material aparente
3	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos con o sin graderías	Con o sin cubiertas metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 6,00 m y hasta 12,00 m.	Aplanado de mezcla con pintura y/o yeso con pintura	Firme de concreto reforzado pulido con pintura de esmalte o epóxica en canchas deportivas	Aplanado de mezcla <b>X</b>
4	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos con o sin graderías	Con o sin cubiertas metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 12,00 m y hasta 20,00 m.	pasta texturizada	Duela de madera de encino o similar <b>X</b>	Aplanado de mezcla y pasta <b>X</b>
5	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando o conteniendo graderías	Con o sin cubiertas metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 20,00 m y hasta 25,00 m.	Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela <b>X</b>	Duela de madera con sistemas especializados de amortiguación y/o pasto artificial	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal
6	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando o conteniendo graderías	Con cubiertas metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 25,00 m y hasta 35,00 m.	Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada	Recubrimientos sintéticos especializados	Elementos precolados de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado
7	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando o conteniendo graderías	Con cubiertas metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 35 m.	Mas recubrimientos sintéticos especiales	Recubrimientos sintéticos especializados	Placas de mármoles o granitos

PUNTOS  
 TOTAL DE PUNTOS: 51  
 CLASE: 3

23

10 16 2

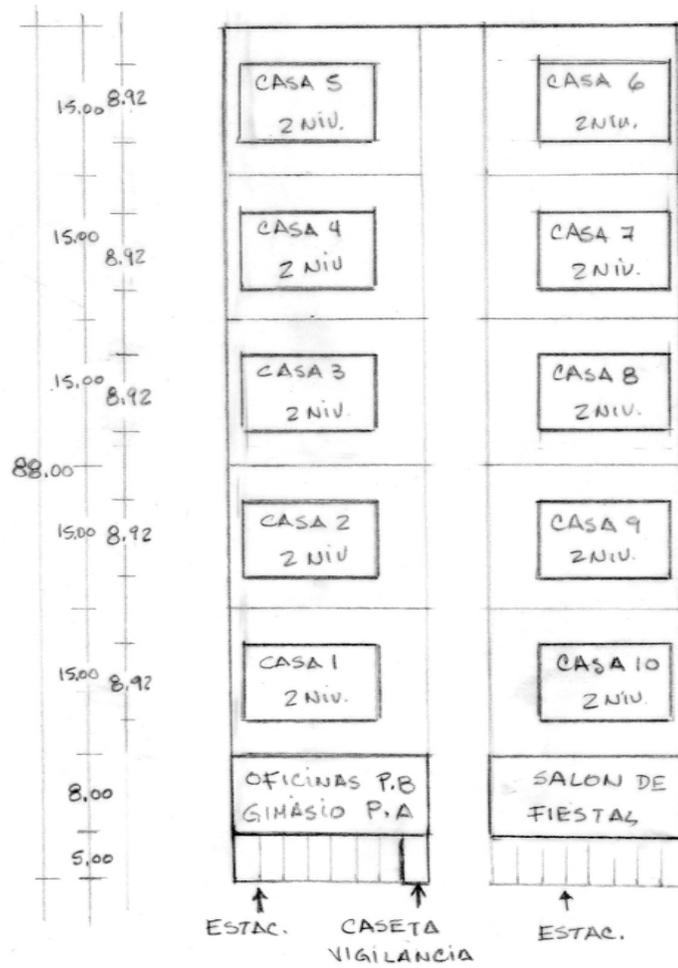
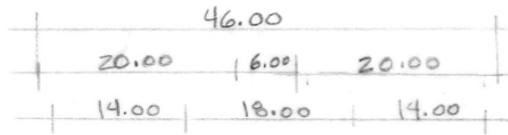
GINNASIO

Ejercicio3 Matrices

ANEXO 3  
**MATRIZ DE CARACTERISTICAS  
 PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION  
 NO HABITACIONAL**  
 (OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y/O COMUNICACIONES)

CLASE	ESTRUCTURA			ACABADOS			SERVICIOS		
	MUROS	ALTURA ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS		FACHADAS	LAMBRINES BAÑO Y COCINA
1	LAMINA Y/O MADERA	HASTA 2.00 M SIN ENTREPISOS	LAMINA Y/O MADERA	CON CLARO QUE LIBRALA ESTRUCTURA HASTA 5.00 M	SIN ACABADOS	FRME DE TIERRA	SIN ACABADOS	SIN RECUBRIMIENTOS	EXCUSADO DE BARRIO, LETRINA SIN CONEXION AGUA CORRIENTE
2	DE CARGA Y/O HASTA DOS NIVELES	MAIOR DE 2 M Y HASTA 2.10 CON ENTREPISO DE CONCRETO ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA, Y/O MADERA METALICA LAMINAS, CON ALTURAL PUNTO MAS ALTO DE HASTA 5.00 M	CON CLARO QUE LIBRALA ESTRUCTURA MAIOR DE 5.00 Y HASTA 10.00 M	TABIQUE Y/O BLOCK APARENTES	FRME DE CONCRETO SIMPLE PULIDO Y/O LOSETA VINILICA Y/O ALFOMBRA	MATERIAL APARENTE	MOSAIICOS DE 20 X 20 CM	MUEBLES TIPO "G"
3	DE CARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO, MAIOR DE DOS Y HASTA CINCO NIVELES	MAIOR DE 2.10 M Y HASTA 2.20 CON O SIN ENTREPISO DE CONCRETO, LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA, Y/O MADERA METALICA LIGERA, PUNTO MAS ALTO DE 3.00 A 5.00 M	CON CLARO QUE LIBRALA ESTRUCTURA MAIOR DE 10.00 Y HASTA 15.00 M	APLANADO DE YESO CON PINTURA Y/O APLANADO DE MEZCLA CON PINTURA	MOSAIICO DE PASTA Y/O MOSAIICO TERRAZO Y/O ALFOMBRA Y/O LOSETA CERAMICA DE 30 X 20 CM Y/O PASTA DE MARMOL DE 10 X 30	APLANADO DE MEZCLA Y/O PASTA CON PINTURA	LOSETA CERAMICA DE 20 X 20 CM	MUEBLES TIPO "H"
4	DE CARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO, MAIOR DE CINCO Y HASTA DIEZ NIVELES	MAIOR DE 2.20 M Y HASTA 2.30 CON O SIN ENTREPISO DE CONCRETO, LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA, Y/O MADERA METALICA LIGERA, PUNTO MAS ALTO DE 10.00 HASTA 20.00 M	CON CLARO QUE LIBRALA ESTRUCTURA MAIOR DE 15.00 Y HASTA 20.00 M	APLANADO DE YESO TIPO Y/O PASTA TEXTURIZADA Y/O PAPEL LAMBRINES DE MADERA DE PINO	MOSAIICO TERRAZO EN PLACAS O COLIDADO EN SITO PULIDO Y/O PASTA DE PARIQUET DE MADERA Y/O LOSETA CERAMICA DE 30 X 30 CM	PASTA CON APLICACIONES DE MARMOL Y/O CERAMICA Y/O FACHADA INTEGRAL DE CRISTAL	LOSETA CERAMICA DE 30 X 30 CM Y/O MARMOL DE 10 X 30 CM	MUEBLES TIPO "I"
5	DE CARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO, MAIOR DE DIEZ Y HASTA QUINCE NIVELES	MAIOR DE 3.00 M Y HASTA 3.50 CON O SIN ENTREPISO DE CONCRETO, LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O MADERA METALICA LIGERA, PUNTO MAS ALTO DE 20.00 HASTA 30.00 M	CON CLARO QUE LIBRALA ESTRUCTURA MAIOR DE 20.00 Y HASTA 25.00 M	PASTA TEXTURIZADA CON COLORES Y/O PAPEL TAPIZ, LAMBRINES DE MADERA DE ENCINO O CHOBA	ALFOMBRA Y/O LOSETA CERAMICA 30 X 30 Y/O MARMOL 40 X 40 CM Y/O CANTERA LAMINADA	FACHADA INTEGRAL DE CRISTAL TEMPLADO POLARIZADO Y/O PRECOLADOS DE CONCRETO	LOSETA CERAMICA DE 40 X 40 CM Y/O MARMOL DE 30 X 30 CM	MUEBLES TIPO "J"
6	DE CARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO, MAIOR DE VEINTICINCO NIVELES	MAIOR DE 2.50 M Y HASTA 3.00 CON O SIN ENTREPISO DE CONCRETO, LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O MADERA METALICA LIGERA, PUNTO MAS ALTO DE 30.00 HASTA 50.00 M	CON CLARO QUE LIBRALA ESTRUCTURA MAIOR DE 25.00 Y HASTA 30.00 M	TAPIZ DE TELA Y/O LAMBRINES DE MADERAS FINAS Y/O RECUBRIMIENTOS TIPO ESTUCCO	ALFOMBRA Y/O LOSETA CERAMICA 40 X 40 CM Y/O DUELA O PARIQUET DE MADERA FINA Y/O PLACAS DE GRANITO HASTA 50 X 50 Y/O LOSETA DE PORCELANATO HASTA DE 40 X 40 CM	PLACA DE CANTERA LABRADA Y/O MARMOL O GRANITOS Y/O MARMOL EN PUNTO EN ESMAILLADO	LOSETA CERAMICA MAIOR A 40 X 40 CM Y/O MARMOL EN PLACAS DE 40 X 40 CM Y/O PARIQUET EN 50 X 50 CM	MUEBLES TIPO "K"
7	DE CARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO, MAIOR DE VEINTICINCO NIVELES	MAIOR DE 3.00 M CON O SIN ENTREPISO DE CONCRETO, LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA, Y/O MADERA METALICA LIGERA, PUNTO MAS ALTO MAIOR DE 50.00 M	CON CLARO QUE LIBRALA ESTRUCTURA MAIOR DE 30.00 M	TAPIZ DE TELA Y/O LAMBRINES DE MADERAS RECUBRIMIENTOS TIPO ESTUCCO Y/O PASTAS SINTECTICAS ESPECIALIZADAS O DE DISEÑO	ALFOMBRA Y/O LOSETA CERAMICA MAIOR A 40 X 40 CM Y/O MARMOL MAIOR A 40 X 40 CM Y/O PLACAS DE GRANITO MAIOR A 50 X 50 CM Y/O LOSETA DE PORCELANATO MAIOR A 40 X 40 CM	FACHADA INTEGRAL DE MARMOL O GRANITOS INTELIGENTE LAMINADO, INASTILLABLE Y/O CANCELERA DE PVC DE DOBLE CRISTAL TERMICO Y ACUSTICO	MARMOL EN PLACAS MAIORES A 40 X 40 CM Y/O DE GRANITO EN PLACAS DE 50 X 50 CM	MUEBLES TIPO "L"

PUNTOS 9 37 11 9 10 37 6 2 14  
 TOTAL DE PUNTOS: 135 5  
 CLASE: SALÓN DE FIESTAS



Ejercicio3 Croquis

CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL  
EJERCICIO 1.

Al igual que para determinar la base gravable, para calcular el impuesto predial de un inmueble, debemos tener todos los elementos por escrito y en documento oficial y confiable, además de contar con la base gravable para calcular éste impuesto.

Ahora debemos aplicar a la base gravable del inmueble la tarifa del Artículo 130 del Código Fiscal del Distrito Federal, como se ubica en el rango C: de 325, 481.17 a 650,963.56, y es de uso habitacional, se pagará la cuota fija que se indica en la fracción II del mismo artículo:

Rango	Cuota
C	48

Impuesto bimestral a pagar: \$ 48.00

Pago anual 6 bimestres \$ 288.00

Menos 5% de descuento: \$ 14.40

Impuesto anual a pagar: \$ 273.60

CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL  
EJERCICIO 2.

Aplicar al monto anterior la tarifa del Artículo 130 del Código Fiscal del Distrito Federal. En este ejemplo estamos aprovechando una reducción, que para tener derecho a ella debemos contar con una constancia expedida por la Secretaría del Medio Ambiente.

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
N	3,906,090.05	11,718,268.85	4,710.71	0.17185

Base gravable: \$ 7,349,244.52

Menos el Límite Inferior: \$ 3,906,090.05

\$ 7,349,244.52- \$ 3,906,090.05= \$ 3,443,315.44

% sobre el excedente: 0.17185%

\$ 2,802,266.27 x 0.16278%= \$ 5,917.06

Más Cuota Fija:	\$	4,710.71
Resulta el Impuesto bimestral:	\$	10,627.77
Menos el descuento del 25% por tener árboles:	\$	2,656.94
<b>IMPUESTO BIMESTRAL A PAGAR:</b>	\$	<b>7,970.83</b>
Pago anual 6 bimestres	\$	47,824.98
Menos 5% de descuento:	\$	<u>2,391.25</u>
	\$	45,433.73
<b>IMPUESTO ANUAL A PAGAR:</b>	\$	<b>45,434.00</b>

### CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL EJERCICIO 3.

Aplicar al monto anterior la tarifa del Artículo 130 del Código Fiscal del Distrito Federal. En este ejemplo estamos aprovechando una reducción, que para tener derecho a ella debemos contar con una constancia expedida por la Secretaría del Medio Ambiente.

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
J	2,603,852.97	2,929,335.38	2,761.43	0.14229

Base gravable:	\$	2,757,300.78
Menos el Límite Inferior:	\$	2,603,852.97
$\$ 2,757,300.78 - \$ 2,603,852.97 =$	\$	153,447.81
% sobre el excedente:		0.14229%
$\$ 153,447.81 \times 0.14229\% =$	\$	218.34
Más Cuota Fija:	\$	2,761.43
<b>IMPUESTO BIMESTRAL A PAGAR:</b>	\$	<b>2,979.77</b>
Pago anual 6 bimestres	\$	17,878.62
Menos 5% de descuento:	\$	<u>893.93</u>
	\$	16,984.68
<b>IMPUESTO ANUAL A PAGAR:</b>	\$	<b>16,985.00</b>

## CAPITULO 7

### MARCO LEGAL.

Resulta necesario para poder determinar la base del impuesto predial, el hecho de ubicarnos en el marco jurídico, donde encontramos normas y disposiciones a seguir.

Mencionaremos algunas disposiciones de la Constitución Política Mexicana, en relación a la propiedad, al catastro, a las tarifas y cuotas y a "valores" unitarios de suelo y construcción.

#### Titulo Primero

Capitulo I de las Garantías Individuales. Artículo 27.

"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada."

(Reformado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 1934)

#### Titulo Primero

Capitulo IV de los Ciudadanos Mexicanos. Artículo 36.

"Son obligaciones del ciudadano de la Republica:

1. Inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, la industria, profesión o trabajo de que subsista; así como también inscribirse en el registro nacional de ciudadanos, en los términos que determinen las leyes."

(Reformado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 06 de abril de 1990)

#### Titulo Quinto de los Estados de la Federación y del Distrito Federal

Artículo 115

"C).....

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de "valores" unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria."

(Reformado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de Diciembre 1999)

Artículo Quinto transitorio del Decreto que Reforma a la Constitución, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999:

"Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los "valores" unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores del mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad".

Año con año, se publican en el Gaceta Oficial del Distrito Federal, las modificaciones al Código Fiscal, anteriormente Código Financiero del Distrito Federal, en donde se

dan a conocer las reformas a los artículos, se refieren a las disposiciones generales y a la determinación de las contribuciones. Así, el fundamento del impuesto predial lo podemos encontrar en el Código Fiscal del Distrito Federal. Específicamente del Artículo 126 al 133.

Es imprescindible que las personas que colaboramos con la autoridad fiscal, estemos informados de las reformas que anualmente se realizan al Código Fiscal, respecto a la determinación de las contribuciones.

A continuación veremos la reformas de los últimos cinco años, en relación al tema que nos interesa.

## 7.1 REFORMAS AL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL PARA EL AÑO 2006.

Publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de Diciembre de 2005.

Artículo segundo del decreto.

Matriz de características.

El artículo segundo del decreto sufrió grandes modificaciones para 2006, debido a que se crean cinco matrices para determinar las clases de los inmuebles, denominadas:

- 1.- De uso habitacional
- 2.- De uso habitacional para casa adaptada para negocio de oficina, hotel, comercio, salud, educación y comunicaciones
- 3.- De uso no habitacional para oficina, hotel, comercio, salud, educación, y comunicaciones
- 4.- De uso no habitacional para industria, abasto y cultura
- 5.- De uso no habitacional para deportes.

Para poder clasificar los inmuebles hay que identificar en los mismos: los espacios, los servicios, la estructura y los acabados con que cuentan dichos inmuebles, e identificar los valores de dichos elementos, como son: el del W.C., el de las alfombras, lavabo y regaderas, etc.

Clase del inmueble.

Se eliminan los conceptos de precaria, económica, media, buena, muy buena, lujo y especial y queda la clasificación por números del 1 al 7.

Áreas de valor.

Nuevas áreas de valor a considerar.

Enclaves de valor.

Se crean tres tablas que contienen ocho enclaves de valor, siendo estos, áreas que cuentan con características internas que originan que tengan un mayor valor unitario de suelo que el promedio del área, unidades residenciales con características de seguridad, privacidad, alumbrado, andenes, zona de recreación, etc.. Estos enclaves están ubicados en las Delegaciones Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón y Cuajimalpa.

## 7.2 REFORMAS AL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL EL AÑO 2007.

Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 30 de Diciembre de 2006.

Estacionamientos, patios y plazuelas (PE), canchas deportivas (PC), jardines (J).

Se reformaron las tablas adicionándoles niveles a estos conceptos que van de 0 a 21 o más niveles. Tenemos ahora, una tabla para cada concepto.

Enclaves de valor.

Se adicionan 34 enclaves de valor ubicados en las delegaciones Álvaro Obregón, Cuajimalpa y Tlalpan, teniendo ahora 42 enclaves de valor.

## 7.3 REFORMAS AL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL 2008.

Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 27 de Diciembre de 2007.

Tarifa aplicada a la base gravable.

La tarifa aplicada a la base gravable para calcular el impuesto predial se reestructura totalmente en las cantidades correspondientes al "límite inferior y superior de valor catastral de un inmueble", "cuota fija" y "Porcentaje para Aplicarse sobre el Excedente del límite inferior" de todos los renglones y se eliminan de los rangos de la "Q" a la "Y" que se tenían anteriormente. (Art.152)

Derogación base rentas.

Se elimina el cálculo del impuesto predial con base en rentas, colocando a todos los contribuyentes, sujetos al pago del impuesto, que para determinar la base de dicho impuesto, será a través de la práctica de "avalúo" directo o mediante la aplicación de "valores" unitarios a que se refiere el artículo 151. (Art. 159)

Base gravable de inmuebles en proceso de construcción.

Se considerará solamente el 50% de la superficie de construcción total registrada en la manifestación respectiva, durante los bimestres que abarquen el tiempo de vigencia de la manifestación o de las ampliaciones correspondientes, aplicando los "valores" unitarios de suelo y construcción, vigentes al ejercicio fiscal Cuando se interrumpa o suspenda la construcción, se determinará el "valor" real de la construcción, en cuyo caso se volverá a calcular el "valor" de la construcción, considerando solamente 50% de la superficie de construcción total registrada en la manifestación respectiva. (Art. 154)

Artículo Segundo del Decreto.

Acabados.

Se deroga la clasificación de alfombras de la A a la L, clasificándolas ahora como baja, mediana, buena, alta y muy alta calidad.

Inmueble sin construcciones.

Se incrementa una modalidad de inmuebles sin construcción (W), aquél que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas, su superficie sea inferior a un

10% a la del terreno, a excepción de inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, áreas verdes y espacios abiertos, los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada, los campos deportivos o recreativos acondicionados, los estacionamientos públicos y que sea utilizado exclusivamente como casa-habitación por el contribuyente y otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad. (Definiciones)

Uso habitacional.

A partir de este año, "para la determinación del "valor" de la construcción de un inmueble de uso habitacional se considerarán todos los espacios cubiertos propios de este uso incluyendo, los cuartos de servicio, patios, cajón de estacionamiento, cocheras y, en su caso, las obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales, mismos que deberán considerarse invariablemente como uso habitacional.

El "valor" total de la construcción se obtendrá tomando en consideración la clase predominante.

En el caso de inmuebles de uso habitacional que sean en condominio, se considerará además, la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde conforme a su indiviso. Las áreas comunes, y las porciones privativas que estén en otro cuerpo constructivo serán clasificadas de acuerdo a sus usos, rangos de nivel, clases, y edades." (Normas de Aplicación)

#### 7.4 REFORMAS AL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL EL AÑO 2009

Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 29 y 30 de Diciembre de 2008

Normas de aplicación.

Desaparecen varias colonias catastrales tipo corredor de valor, en diferentes delegaciones, sobresaliendo la Miguel Hidalgo y aumentan algunas

#### 7.5 REFORMAS AL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL EL AÑO 2010.

Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 29 de Diciembre de 2009

Este año 2010, además del que cambia de nombre el Código Financiero, a Código Fiscal, hay un cambio en el número de varios artículos, relacionados con la determinación de la base gravable e Impuesto Predial, sin que existan reformas de los mismos, como son:

Art. 2009	Art. 2010	Trata de:
40	18	Cuotas y tarifas de contribuciones..
44	22	Personas autorizadas para la práctica de avalúos con efectos fiscales.
45	23	Sanciones para las personas autorizadas por la autoridad fiscal.
46	24	Vigencia de avalúos.
53	31	Avalúos en garantía.
67	45	Pago a plazos de créditos fiscales.
70	48	Responsables solidarios del pago de los créditos fiscales.
72	50	Prescripción de crédito fiscal.
82	60	Avalúo para dictaminar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.
95	73	Facultad de la autoridad competente para la revisión de avalúos.
102	80	Determinación presuntiva del valor catastral de los inmuebles.
148	126	Personas obligadas al pago del Impuesto Predial.
149	127	La base del impuesto predial será el valor catastral.
150	128	Cuando no se realice el pago del Impuesto Predial o los datos sean falsos o imprecisos.
151	129	Valores unitarios de suelo y construcción.
152	130	Tarifa para el cálculo del Impuesto Predial.
154	132	Cuando se modifique el valor catastral.
291	274	Derecho a reducción del Impuesto Predial a personas físicas propietarias de inmuebles que se encuentren catalogados o declarados como monumentos históricos o artísticos
294	272	Derecho a reducción del Impuesto Predial a empresas o instituciones que cuenten con programas de mejoramiento de condiciones ambientales.
307	291	Reducción del Impuesto Predial a personas físicas o morales que inviertan de su propio patrimonio, para realizar obras para el Distrito Federal.
343	327	Que se entiende por servicios de tesorería.
344	328	Quienes prestan los servicios de tesorería.
345	329	Quienes son auxiliares de la Secretaría
614	495	La defraudación fiscal
616	497	Quienes cometen el delito de defraudación fiscal en materia de contribuciones relacionadas con inmuebles

Los artículos que sufrieron reformas, además del cambio de número son:

Tarifa aplicada a la base gravable.

Art. 130

Las tarifas para calcular el impuesto predial, se incrementaron en un 5.5%, aproximadamente. (anteriormente Art.152)

Desaparecen los porcentajes de descuento que tenían los inmuebles ubicados en los rangos: E, F, G, H y I. (Anteriormente Art.152)

Reducción de contribuciones.

Art.130, Fracc III, No 2. (Anteriormente Art.152)

Art. 277, Fracc. I, II y II Respecto al Impuesto Predial. (Anteriormente Art.294)

Art. 279. Fracc. IV, V y VI. (Anteriormente Art.279)

Art. 281, Fracc. III. (Anteriormente Art. 298)

Art. 282, Fracc. IV. (Anteriormente Art. 299)

Art 283. ( Anteriormente Art. 300)

Art 284. (Anteriormente Art. 301)

Art 285. (Anteriormente Art. 302)  
Art 290. (Anteriormente Art. 306)  
Art 292. (Anteriormente Art. 308)  
Art 296. (Anteriormente Art. 313)

Descuento del Impuesto Predial por pago anticipado.

Art.131

Disminuye el porcentaje de reducción por el pago en forma anticipada del impuesto predial, de un 8% a un 5%, cuando se efectúe por los seis bimestres y se realice a más tardar el último día del mes de Enero del año en curso. Se elimina el descuento si pagan en el mes de Febrero. (Anteriormente Art. 153)

## CAPITULO 8

### CONCLUSIONES Y PROPUESTA.

En el desarrollo de la tesina, se ha visto, el catastro en México y el impuesto predial, desde sus inicios, hasta hoy en día, como se determina la base gravable del impuesto predial y como se calcula éste impuesto. Sin embargo, se han notado algunas inconsistencias tanto en las normas de aplicación, como en los requisitos que la autoridad fiscal exige a los valuadores para sustentar los datos proporcionados en las determinaciones de la base gravable.

De los requisitos que la autoridad fiscal exige a los valuadores:

Respecto a la edad de los inmuebles, la autoridad fiscal exige al valuador, "aviso de terminación de obra" o el "registro de obra ejecutada" y la mayoría de los inmuebles, no cuenta con ninguna de ellas. En éste punto es donde interviene el valuador con su experiencia como arquitecto o ingeniero, que por el tipo de construcción, acabados, época en que se desarrolló o nació una colonia o fraccionamiento, etc., puede determinar la edad del inmueble, sin necesidad de una terminación de obra.

Respecto a la superficie de construcción de los inmuebles, la autoridad fiscal exige, planos arquitectónicos, realizados en Autocad, al igual que sucede con "aviso de terminación de obra" o "registro de obra ejecutada", la mayoría de los inmuebles, no cuenta con planos arquitectónicos, por lo que el contribuyente tiene que hacer un gasto "extra", para poder actualizar los datos catastrales de su inmueble. Este aspecto lo podrían solucionar las personas que colaboran con la autoridad fiscal, proporcionando a la misma un croquis claramente acotado, sin necesidad de que sean planos arquitectónicos realizados en Autocad.

Considero que se debe capacitar al personal que se encarga de hacer revisiones y si es posible a los valuadores que colaboramos con la autoridad, de como se tienen que presentar las determinaciones de la base gravable del impuesto predial, que es lo que se debe presentar para sustentar los datos proporcionados e informar de las reformas al Código Fiscal que se realizan año con año.

Se debe recordar que cuando la autoridad fiscal realiza la revisión de los datos catastrales, no solamente pide el sustento de las características que se desea modificar, sino de todos los datos asentados en la hoja de resumen, cosa que considero que es correcta debido a que, si el valuador asienta datos de un inmueble, también debe sustentarlos.

De las normas de aplicación:

Respecto a la determinación de el "valor" de las construcciones de un inmueble de uso habitacional, en la que se debe considerar todos los espacios cubiertos propios de este uso incluyendo, los cuartos de servicio, patios, cajón de estacionamiento, cocheras, como habitacional y con la clase predominante, pero si no es de uso

habitacional, se considera el uso y clase que le corresponda, es inadecuada e injusta, ya que no existe proporcionalidad y equidad. ¿Por que debe pagar un contribuyente por algo que no tiene?. Se considera que se debe determinar cada una de las áreas, con el uso y la clase que le corresponde, como se obtiene convencionalmente el valor físico de un inmueble, como se realizaba hasta el año 2007.

Se está en el entendido, que ésta medida se tomó porque en las determinaciones de la base gravable, se encontraban dos y tres metros cuadrados de diferente clasificaciones, ya que era una bodega o una perrera, para evitar éste clase de excesos, se debe de determinar un área mínima para clasificar, considerando que, en una casa habitación, el área mínima que podría tener un cuarto de servicio, son seis metros cuadrados.<sup>41</sup>

En cuanto a las Matrices de Puntos, utilizadas para determinar la clase del inmueble, que encontramos en el Código Fiscal y refiriéndome al Anexo 1-A (Matriz de Puntos para determinar clases de construcción de uso: Habitacional) y al Anexo 2-A (Matriz de Puntos para determinar clases de construcción de uso: No Habitacional - casa habitación adaptada para oficina, hotel, comercio, salud, educación y/o comunicaciones) siendo ambas iguales. En servicios, los muebles de baño, implican un porcentaje muy alto en la determinación de la clase, que no es real, se entiende que incluye lo que son instalaciones hidráulicas y sanitarias, sin embargo, el peso que se le da a la estructura es bajo

Bajo éste orden de ideas, se propone modificar la matriz de puntos, en base a los costos por metro cuadrado de construcción que maneja el Ing. Leopoldo Varela, altamente conocido y reconocido por el trabajo que realiza.

Para desarrollar la propuesta que se presenta, se obtiene el porcentaje que implican cada concepto que se maneja en las Matrices de puntos de Tesorería (Tabla 1), incluyendo los muebles de baños, se obtiene el porcentaje que implica las "Instalaciones Mecánicas" y otros conceptos en los costos por metro cuadrado de construcción que maneja el Ing. Varela (Tabla 2). Las "Instalaciones Mecánicas" y se elimina de los costos de construcción que maneja el Ingeniero, lo que menciona como "Condiciones Generales", debido a que éste aspecto contempla lo que es proyecto, no previstos, IVA no recuperado licencias, alineamiento, No. oficial, contribuciones y sindicato Como el Ingeniero Varela maneja distintas clases para Tesorería y para la SHF, se promedia, conservando las 7 clases y los metros cuadrados de construcción (Tabla 4).

Se propone la puntuación en base a los porcentajes que implican los muebles de baño y la estructura (Tabla 5).

En la propuesta, se conserva el rango de puntos de las distintas clases, se reduce la puntuación de los muebles de baño y se aumenta la puntuación en lo que es estructura: muros, entresijos y cubiertas (Propuesta Matriz)

---

<sup>41</sup> Reglamento de construcciones para el Distrito Federal. Normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico. Luis Arnal Simón, Max Betancourt Suárez. Editorial Trillas.

Se recalcula la clase de los Ejemplos 1 y 3 en el capítulo 6. Ver Anexo (Ejemplo 1 Matriz Propuesta) y (Ejemplo 3 Matriz Propuesta).

Se ve que en el ejemplo 1, con la propuesta, la clase del departamento es 3 y no 4 como se había calculado con la matriz actual, también se observa que en el ejemplo 3, la clase de la casa en condominio no cambia, porque en ambos casos, las características de la construcción y acabados pesan más que los baños.

Cabe aclarar que en ningún momento se ha pretendido menospreciar el trabajo de las personas que realizaron las matrices de características, las matrices de puntos y las normas de aplicación, al contrario, se considera que es un trabajo que requiere mucho esfuerzo y dedicación, lo mismo que el trabajo que realizan la autoridad fiscal por medio de catastro, para poder determinar las características de los predios y las construcciones que se encuentren ubicados en el Distrito Federal.

De ahí, el papel tan importante que realizan los peritos valuadores que colaboran con la autoridad fiscal en la determinación de la base gravable para el calculo del impuesto predial, al proporcionar datos verídico y confiables.

Tabla 1

TESORERIA MATRIZ DE PUNTOS  
ANEXO 1-A

CLASE	ESPACIOS SUP. DE CONST.	ESTRUCTURA				ACABADOS					SERVICIOS	TOTAL
		TIPO	MUROS	ENTRPIOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADA	VENTANERIA	REC. BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO	
1	De 1 a 50 m2											
	1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5	27
	3.70%	25.93%	29.63%	3.70%	14.81%	0.00%	0.00%	0.00%	3.70%	0.00%	18.52%	
	3.70%	74.07%				3.70%					18.52%	
2	De 50 a 85 m2											
	1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8	50
	2.00%	16.00%	22.00%	8.00%	10.00%	8.00%	4.00%	6.00%	4.00%	4.00%	16.00%	
	2.00%	56.00%				26.00%					16.00%	
3	De 85 a 150 m2											
	1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12	70
	1.43%	11.43%	25.71%	7.14%	8.57%	7.14%	5.71%	5.71%	5.71%	4.29%	17.14%	
	1.43%	52.86%				28.57%					17.14%	
4	De 150 a 250 m2											
	2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25	100
	2.00%	8.00%	19.00%	7.00%	9.00%	6.00%	5.00%	5.00%	5.00%	9.00%	25.00%	
	2.00%	43.00%				30.00%					25.00%	
5	De 250a 450											
	3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34	130
	2.31%	6.92%	15.38%	6.15%	10.00%	6.15%	4.62%	5.38%	7.69%	9.23%	26.15%	
	2.31%	38.46%				33.08%					26.15%	
6	De 450 a 650											
	3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46	160
	1.88%	5.63%	13.13%	5.63%	8.75%	5.63%	4.38%	8.13%	8.13%	10.00%	28.75%	
	1.88%	33.13%				36.25%					28.75%	
7	Mayor a 650											
	4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56	200
	2.00%	5.50%	11.00%	5.00%	8.00%	6.00%	5.00%	11.50%	8.00%	10.00%	28.00%	
	2.00%	29.50%				40.50%					28.00%	

COSTOS POR M2 DE CONSTRUCCION  
ING. LEOPOLDO VARELA

PORCENTAJES DEL COSTO TOTAL POR M2										
CLASE	M2	Cimentación	Estructura	Cubierta Ext.	Cubierta Int.	Inst. Mecánicas	Inst. Eléctricas	Obras Ext.	Cond. Grales	TOTAL
GDF1-Precaria SHF1-Mínima	36	3.07%	36.26%	26.98%	23.34%	3.84%	1.94%	0.85%	3.71%	100%
		\$61.80	\$728.70	\$542.32	\$469.20	\$77.10	\$39.09	\$17.16	\$74.55	\$2,009.92
GDF2-Económica SHF2-Económica	43	12.78%	31.66%	12.98%	12.87%	11.86%	8.66%	0.00%	9.19%	100%
		\$507.40	\$1,256.62	\$514.97	\$510.94	\$470.61	\$343.68	\$0.00	\$364.53	\$3,968.75
SHF3-Interés Social	53	9.31%	25.79%	15.83%	20.49%	10.45%	7.23%	0.00%	10.89%	100%
		\$501.32	\$1,387.92	\$852.24	\$1,102.78	\$562.60	\$389.10	\$0.00	\$586.08	\$5,382.04
Especialidades										
GDF3-Media	83	8.58%	19.53%	14.53%	21.11%	7.58%	9.24%	7.19%	12.24%	100%
		\$632.67	\$1,440.64	\$1,071.70	\$1,557.01	\$558.83	\$681.29	\$530.55	\$902.53	\$7,375.22
SHF3-Media	108	7.50%	16.70%	14.67%	23.41%	14.24%	6.13%	3.78%	13.57%	100%
		\$630.79	\$1,404.76	\$1,234.28	\$1,969.50	\$1,197.76	\$515.47	\$317.73	\$1,141.12	\$8,411.41
GDF4-Buena	146	7.43%	19.07%	11.18%	28.08%	6.84%	8.60%	3.73%	15.07%	100%
		\$701.42	\$1,800.30	\$1,055.38	\$2,650.45	\$645.98	\$811.53	\$352.55	\$1,422.74	\$9,440.35
GDF5-Muy Buena SHF5-Semilujo	184	5.69%	16.25%	14.58%	25.59%	10.12%	8.19%	2.52%	17.06%	100%
		\$630.14	\$1,800.53	\$1,616.22	\$2,835.81	\$1,121.13	\$908.12	\$279.74	\$1,890.43	\$11,082.12
GDF6-Lujo SHF-Residencial	349	5.34%	15.82%	16.40%	26.50%	7.82%	7.19%	2.24%	18.71%	100%
		\$586.60	\$1,738.18	\$1,801.88	\$2,912.15	\$859.24	\$790.24	\$245.81	\$2,056.06	\$10,990.16
GDF-7 Especial SHF-Resid/Plus	696	4.48%	11.91%	27.11%	22.58%	7.17%	5.68%	1.48%	19.58%	100%
		\$587.97	\$1,562.64	\$3,555.69	\$2,961.96	\$940.50	\$744.47	\$194.03	\$2,567.75	\$13,115.01

Tabla 3

PORCENTAJES DEL COSTO TOTAL POR M2										
CLASE	M2	Cimentación	Estructura	Cubierta Ext.	Cubierta Int.	Inst. Mecánicas	Inst. Eléctricas	Obras Ext.	Cond. Grales	TOTAL
GDF1-Precaria	36	3.19%	37.65%	28.02%	24.24%	3.98%	2.02%	0.89%		100%
SHF1-Mínima		61.80	728.70	542.32	469.20	77.10	39.09	17.16		1,935.37
CLASE 1	De 1 a 50 m2	3.19%	37.65%	28.02%	24.24%	3.98%	2.02%	0.89%		100%
		61.8	728.70	542.32	469.2	77.1	39.09	17.16		1,935.37
Económica SHF2-Eco	43	14.08%	34.87%	14.29%	14.18%	13.06%	9.54%	0.00%		100%
		507.40	1256.62	514.97	510.94	470.61	343.68	0.00		3,604.22
SHF3-Interés Social	53	10.45%	28.94%	17.77%	22.99%	11.73%	8.11%	0.00%		100%
		501.32	1,387.92	852.24	1,102.78	562.60	389.10	0.00		4,795.96
CLASE 2	De 50 a 85	12.01%	31.48%	16.28%	19.21%	12.30%	8.72%	0.00%		100%
		504.36	1,322.27	683.605	806.86	516.605	366.39	0		4,200.09
GDF3-Media	83	9.77%	22.26%	16.56%	24.06%	8.63%	10.53%	8.20%		100%
		632.67	1,440.64	1,071.70	1,557.01	558.83	681.29	530.55		6,472.69
SHF3-Media	108	8.68%	19.32%	16.98%	27.09%	16.47%	7.09%	4.37%		100%
		630.79	1,404.76	1,234.28	1,969.50	1,197.76	515.47	317.73		7,270.29
CLASE 3	De 85 a 150 m2	9.19%	20.70%	16.78%	25.66%	12.78%	8.71%	6.17%		100%
		631.73	1,422.70	1,152.99	1,763.255	878.295	598.38	424.14		6,871.49
GDF4-Buena	146	8.75%	22.45%	13.16%	33.06%	8.06%	10.12%	4.40%		100%
		701.42	1,800.30	1,055.38	2,650.45	645.98	811.53	352.55		8,017.61
GDF5-Muy Buena	184	6.86%	19.59%	17.58%	30.85%	12.20%	9.88%	3.04%		100%
SHF5-Semilujo		630.14	1,800.53	1,616.22	2,835.81	1,121.13	908.12	279.74		9,191.69
CLASE 4	De 150 a 250	7.74%	20.92%	15.52%	31.88%	10.27%	9.99%	3.67%		100%
		665.78	1,800.42	1,335.8	2,743.13	883.555	859.825	316.145		8,604.65
GDF6-Lujo SHF Residencial	349	6.57%	19.46%	20.17%	32.60%	9.62%	8.85%	2.75%		100%
		586.60	1,738.18	1,801.88	2,912.15	859.24	790.24	245.81		8,934.10
CLASE 5	De 250a 450	6.57%	19.46%	20.17%	32.60%	9.62%	8.85%	2.75%		100%
		586.6	1,738.18	1,801.88	2,912.15	859.24	790.24	245.81		8,934.10
CLASE 6	De 450 a 650	6.03%	16.94%	27.50%	30.15%	9.24%	7.88%	2.26%		100%
		587.285	1,650.41	2,678.785	2,937.055	899.87	767.353	219.92		9,740.68
GDF-7 Especial SHF Resid/Plus	696	5.57%	14.82%	33.71%	28.08%	8.92%	7.06%	1.84%		100%
		587.97	1,562.64	3,555.69	2,961.96	940.50	744.47	194.03		10,547.26
CLASE 7	Mayor a 650	5.57%	14.82%	33.71%	28.08%	8.92%	7.06%	1.84%		100%
		587.97	1,562.64	3,555.69	2,961.96	940.5	744.466	194.03		10,547.26

Tabla 4

PROPUESTA CON PORCENTAJES

CLASE	ESPACIOS	ESTRUCTURA				ACABADOS					SERVICIOS	
		SUP. DE CONST.	TIPO	MUROS	ENTRPIOSOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADA	VENTANERIA	REC. BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
1	De 1 a 50 m2											
	1	7	12	1	4	0	0	0	1	0	1	27
	3.69%	25.85%	44.32%	3.69%	14.77%	0.00%	0.00%	0.00%	3.69%	0.00%	3.97%	27
	3.69%	88.64%				3.69%					3.97%	100%
2	De 50 a 85 m2											
	1	8	13	4	5	4	2	3	2	2	6	50
	1.99%	15.95%	25.92%	7.98%	9.97%	7.98%	3.99%	5.98%	3.99%	3.99%	12.26%	50
	1.99%	59.82%				25.92%					12.26%	100%
3	De 85 a 150 m2											
	1	8	21	5	6	5	4	4	4	3	9	70
	1.43%	11.44%	30.02%	7.15%	8.58%	7.15%	5.72%	5.72%	5.72%	4.29%	12.79%	70
	1.43%	57.19%				28.59%					12.79%	100%
4	De 150 a 250 m2											
	2	8	25	10	13	6	5	5	5	9	10	98
	2.04%	8.14%	25.44%	10.18%	13.23%	6.11%	5.09%	5.09%	5.09%	9.16%	10.45%	100
	2.04%	56.99%				30.53%					10.45%	100%
5	De 250a 450											
	3	9	30	13	19	8	6	7	10	12	13	130
	2.32%	6.95%	23.17%	10.04%	14.67%	6.18%	4.63%	5.41%	7.72%	9.27%	9.65%	130
	2.32%	54.83%				33.20%					9.65%	100%
6	De 450 a 650											
	3	9	36	16	23	9	7	13	13	16	15	160
	1.88%	5.63%	22.53%	10.01%	14.39%	5.63%	4.38%	8.14%	8.14%	10.01%	9.25%	160
	1.88%	52.57%				36.30%					9.25%	100%
7	Mayor a 650											
	4	11	41	19	26	12	10	23	16	20	18	200
	2.00%	5.50%	20.52%	9.51%	13.01%	6.00%	5.00%	11.51%	8.01%	10.01%	8.92%	200
	2.00%	48.54%				40.53%					8.92%	100%

PROPUESTA MATRIZ DE PUNTOS  
ANEXO 1-A y 2-A

CLASE	ESPACIOS	ESTRUCTURA				ACABADOS					SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS	
		SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTRPIOSOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADA	VENTANERIA		REC. BAÑOS Y COCINAS	MUEBLES DE BAÑO
1	1	7	12	1	4	0	0	0	1	0	1	0	38
2	1	8	13	4	5	4	2	3	2	2	6	39	60
3	1	8	21	5	6	5	4	4	4	3	9	61	85
4	2	8	25	10	13	6	5	5	5	9	12	86	115
5	3	9	30	13	19	8	6	7	10	12	13	116	145
6	3	9	36	16	23	9	7	13	13	16	15	146	180
7	4	11	41	19	26	12	10	23	16	20	18	181	EN DELANTE

Ejercicio 1 Matriz Propuesta

ANEXO 1  
MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS  
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:  
HABITACIONAL

EJERCICIO 1 MATRIZ PROPUESTA

CLASE	EDIFICIO		ESTRUCTURA				ACABADOS				
	DESCRIPCION DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINAS
1	Cuarto para preparar alimentos y comedor con baño	De 1 y hasta 50 m2	Muros de carga para vivienda mayor de 1 y hasta 50 m2 de construcción	Lámina y/o madera y/o tabicón	Sin entrepisos	Lámina	No hay o muy escasos.	Piso de tierra y/o firme de mezzia	Sin acabados	Madera y/o fierro	Sin recubrimientos
2	Sala-comedor, cocina, recámaras y baño(s)	Mayor de 50 y hasta 85 m2	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m2 de construcción	Tabicón y/o bloque y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m2 de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m2 de construcción	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/ inoleum y/o alfombra tipo "A"	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared delgada	Mosaico 20 x 20 cm. y/o aculejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica de hasta 20 x 20 cm.
3	Sala y comedor, cocina, recámaras y lugares de estacionamiento	Mayor de 85 y hasta 150 m2	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m2 de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m2 de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m2 de construcción	Anterior(es) y/o block aparente y/o aplastado de yeso con pintura y/o aplastado de mezzia con pintura.	Anterior(es) y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "B" y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol de 10 x 30 cm.	Aplastado de mezzia y/o pasta con pintura.	Perfil de aluminio natural hasta 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared gruesa	Anterior(es) y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 cm. y/o de mármol de 10 x 30 cm.
4	Sala y comedor, cocina, baño(s), cuarto de servicio o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento	Mayor de 150 y hasta 250 m2	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mitas para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m2 de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m2 de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m2 de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o papel tapiz	Anterior(es) y/o mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "C" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de hasta 30 x 30 cm.	Pasta con aplicaciones de cantera esmaltado y/o losa cerámica y/o losas inclinadas	Perfil de aluminio anodizado hasta de 3" con cancelés de piso a techo y cristal hasta de 6 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol 30 x 30 cm.
5	Sala y comedor, cocina, desayunador, recámaras, baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 250 y hasta 450 m2	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mitas para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m2 de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m2 de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m2 de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado	Anterior(es) y/o alfombra tipo "D" y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o mármol de 30 x 30 cm. y/o cantera laminada	Aplastado de mezzia y/o pasta y/o placa de cantera y/o mármoles y/o losas inclinadas y/o pedrín y/o precolados de concreto	Perfil de aluminio anodizado de hasta 4" con cancelés de piso a techo y cristal de hasta 9 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm.
6	Sala y comedor, cocina, desayunador, estudio, sala de televisión, recámaras, baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos	Mayor de 450 y hasta 650 m2	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mitas para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m2 de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m2 de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m2 de construcción	Anterior(es) y/o pasta de tela y/o canchales de madera	Anterior(es) y/o alfombra tipo "E" y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos de hasta 30X30	Anterior(es) y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas	Anterior(es) y/o cristal templado filtrado y/o polarizado y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm. y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.
7	Antesala(s), sala(s) comedor, cocina, desayunador, estudio(s), sala de televisión, recámaras, baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio, salón de juegos, salas de proyección, bar y salón de fiestas	Mayor de 650 m2	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mitas para vivienda mayor de 650 m2 de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 650 m2 de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 650 m2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 650 m2 de construcción	Anterior(es) y/o pastas químicas con mezzias especiales y/o tapiz de tela importado y/o estucos o frescos decorativos	Anterior(es) y/o alfombra tipo "F" y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o mármol mayor de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada y/o loseta de porcelanato de 50 X 50 o mayores.	Anterior(es) y/o balcones y/o terrazas techadas	Anterior(es) y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas	Anterior(es) y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o de mármol en placas mayores de 90 x 90 cm. y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.
PUNTOS		1	8	12	4	5	8	7	5	10	6
TOTAL DE PUNTOS:		82									
CLASE:		3									

Ejercicio 3 Matriz Propuesta

ANEXO 1  
MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS  
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO:  
HABITACIONAL.

EJERCICIO 3 PROPUESTA MATRIZ

CLASE	ESPECÍFICA		ESTRUCTURAL				AFERENTE				SERVICIOS	
	DESCRIPCION DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA		RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINAS
1	Cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	De 1 y hasta 50 m <sup>2</sup>	Muros de carga para vivienda mayor de 1 y hasta 50 m <sup>2</sup> de construcción	Lamina y/o madera y/o tabicón	Sin entrepisos	Lamina	No hay o muy escasos.	Piso de tierra y/o firme de mezcla	Sin acabados	Madera y/o fierro	Sin recubrimientos	Si C. de baño y/o letina sin conexión de agua corriente
2	Sala-comedor, cocina, recámaras y baño(s)	Mayor de 50 y hasta 85 m <sup>2</sup>	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m <sup>2</sup> de construcción	Tabicón y/o block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m <sup>2</sup> de construcción	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple y/o losa única y/o (inoleum y/o alfombra tipo "A"	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared delgada	Mosaicos 20 x 20 cm. y/o azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica de hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "A" económica cuyo valor es no mayor a \$ 2,000.00
3	Sala y comedor, cocina, recámaras, baño(s) y lugares de estacionamiento	Mayor de 85 y hasta 150 m <sup>2</sup>	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m <sup>2</sup> de construcción	Anterior(es) y/o aplastado de yeso y/o pintura y/o aplastado de mezcla con pintura.	Anterior(es) y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "B" y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm. y/o duela de madera ventada y/o mármol de 10 x 30 cm.	Aplastado de mezcla y/o pasta con pintura.	Perfil de aluminio natural de hasta 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared gruesa	Anterior(es) y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 cm. y/o de mármol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B" mediana calidad, cuyo valor es de \$2,001 a \$2,500
4	Sala y comedor, cocina, recámaras, baño(s), cuarto de lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento	Mayor de 150 y hasta 250 m <sup>2</sup>	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m <sup>2</sup> de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o papel tapiz	Anterior(es) y/o mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "C" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de hasta 30 x 30 cm.	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o losas inclinadas	Perfil de aluminio anodizado esmaltado hasta de 3" con cancelle de piso a techo y cristal hasta de 6 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol 30 x 30 cm.	Muebles tipo "C" buena calidad, cuyo valor es de \$2,501 a \$3,000
5	Sala y comedor, cocina, desayunador, recámaras, baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 250 y hasta 450 m <sup>2</sup>	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablacanca para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m <sup>2</sup> de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz pintado	Anterior(es) y/o alfombra tipo "C" y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o mármol de 30 x 30 cm. y/o cantera laminada	Aplastado de mezcla pasta y/o placa de cantera y/o losas inclinadas y/o pánfilos y/o precastados de concreto	Perfil de aluminio anodizado esmaltado hasta de 4" con cancelle de piso a techo y cristal de hasta 9 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "C" lujo, cuyo valor es de \$3,001 a \$3,500
6	Sala y comedor, cocina, desayunador, estudio, sala de televisión, recámaras, baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos	Mayor de 450 y hasta 650 m <sup>2</sup>	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablacanca para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m <sup>2</sup> de construcción	Anterior(es) y/o tipo de tela y/o cerameas de madera	Anterior(es) y/o alfombra tipo "C" y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera fina y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos de hasta 30X30	Anterior(es) y/o limenas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas	Anterior(es) y/o cristal templado filtrado y/o polarizado y/o cancelleta de PVC de doble cristal térmico y acústico	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm. y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "C" super lujo cuyo valor es de \$3,501 a \$4,000
7	Artesanía(s), sala(s) comedor, desayunador, estudio(s), sala de televisión, recámaras, baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio, salón de juegos, salas de proyección, bar y salón de fiestas	Mayor de 650 m <sup>2</sup>	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 650 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablacanca para vivienda mayor de 650 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 650 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 650 m <sup>2</sup> de construcción	Anterior(es) y/o pastas químicas con mezclas especiales y/o tapiz de tela importado y/o estucos o frescos decorativos	Anterior(es) y/o alfombra tipo "C" y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o mármol mayor de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada y/o loseta de porcelanato de 50 X 50 o mayores.	Anterior(es) y/o limenas de aluminio esmaltado y/o balcones techados y/o terrazas	Anterior(es) y/o limenas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas	Anterior(es) y/o loseta cerámica (igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o de mármol en placas mayores de 30 x 90 cm. y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.	Muebles tipo "C" Gran lujo, cuyo valor es mayor a 4,000, puede contar con jacuzzi o sauna
PUNTOS		2	8	26	11	10	6	7	5	5	6	8
TOTAL DE PUNTOS:		101										
CLASE:		4										

CASA EN CONDOMINIO

## CAPITULO 9

### GLOSARIO DE TÉRMINOS.

#### ÁREA DE VALOR:

Grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria. (1)

#### ÁREAS Y BIENES COMUNES:

Son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento. (3)

#### BIEN INMUEBLE:

Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad. (2)

#### CARTOGRAFÍAS CATASTRALES:

Conjunto de planos o mapas en lo que se localiza geográficamente el registro de predios. (7)

#### CATASTRO:

Censo o padrón estadístico de fincas rústicas y urbanas. (2)

Inventario público, sistemáticamente organizado, gráfico y alfanumérico descriptivo de los bienes inmuebles urbanos, rurales y de características especiales de un país<sup>1</sup>. Es el termino empleado para designar una serie de registros que muestran la extensión, el valor y la propiedad (u otro fundamento del uso o de la ocupación) de la tierra. (9)

Inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio .....(7)

Inventario público, sistemáticamente organizado, gráfico y alfanumérico descriptivo de los bienes inmuebles urbanos, rurales y de características especiales de un país. Es el termino empleado para designar una serie de registros que muestran la extensión, el valor y la propiedad (u otro fundamento del uso o de la ocupación) de la tierra.(9)

#### CLASE:

Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras y acabados, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción. (1)

#### CLAVE CATASTRAL:

Código que identifica al predio en forma única, para su localización, el cual será homogéneo en todo el Estado y deberá contener los dígitos de identificación de los predios, relativos a la región, manzana y lote en que se encuentren, así como los dígitos de identificación del municipio y la población al que correspondan. (7)

#### COLONIA:

Grupo de viviendas semejantes o construidas en las áreas de asentamiento humano con una idea urbanística de conjunto. Presenta otras denominaciones como barrio, fraccionamiento, sector, unidad habitacional, ampliación, sección, etcétera.(9)

#### COLONIA CATASTRAL:

Es una porción determinada de territorio continuo del Distrito Federal que comprende grupos de manzanas o lotes, la cual tiene asignado un valor unitario de suelo, expresado en pesos por metro cuadrado, en atención a la homogeneidad observable en cuanto a características, exclusividad y valor comercial. Existen tres tipos de colonia catastral: Área de valor, Enclave de valor y Corredor de valor. (1)

#### COLONIA CATASTRAL TIPO ÁREA DE VALOR:

Grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

Cada área está identificada con la letra A, seguida de seis dígitos, correspondiendo los dos primeros a la delegación respectiva, los tres siguientes a un número progresivo y el último a un dígito clasificador de la colonia catastral. (1)

#### COLONIA CATASTRAL TIPO CORREDOR DE VALOR:

Conjunto de inmuebles colindantes con una vialidad pública del Distrito Federal que por su mayor actividad económica repercute en un mayor valor comercial del suelo respecto del predominante de la zona, independientemente de su acceso o entrada principal de los inmuebles. El valor por metro cuadrado del suelo del corredor de valor se encuentra contenido en el presente Código Financiero.

Cuando un inmueble colinde con más de una vialidad pública considerada como corredor de valor, en términos del párrafo anterior, el valor por metro cuadrado del suelo a aplicar será el valor del corredor de valor que resulte más alto.

Cada corredor está identificado con la letra "C", seguida de dos dígitos, que corresponden a la delegación, y una literal progresiva. (1)

#### COLONIA CATASTRAL TIPO ENCLAVE DE VALOR:

Porción de manzanas o conjunto de lotes de edificaciones de uso habitacional, que cualitativamente se diferencian plenamente del resto de lotes o manzanas del área en que se ubica en razón de que, no obstante que comparten una infraestructura y equipamiento urbanos generales con las mencionadas áreas, cuentan con características internas que originan que tengan un mayor valor unitario de suelo que el promedio del área, como son la ubicación en áreas perfectamente delimitadas, el acceso restringido a su interior, que cuentan con vigilancia privada, mantenimiento privado de áreas comunes, vialidades internas y alumbrado público y/o privado.

Cada enclave de valor está identificada con la letra E, seguida de dos dígitos que corresponden a la delegación, y una literal progresiva.

Quedan exceptuados como colonia catastral tipo enclave de valor, los inmuebles donde se ubiquen viviendas de interés social y/o popular. (1)

#### CONDOMINIO:

Se refiere a un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto susceptibles de aprovechamiento independiente y que pertenecen a distintos propietarios, quienes gozan de un derecho singular o exclusivo de propiedad respecto de su unidad de propiedad elementos y partes comunes. (2)

Grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto.... (3)

#### CONJUNTO CONDOMINAL:

Se entiende a la agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, conserva común. (2)

Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia. (3)

**CONTRIBUCIÓN:**

Cuota o cantidad que se paga para algún fin, y principalmente la que se impone para las cargas del Estado.(4)

Son los gravámenes que establece la ley a cargo de las personas que tienen el carácter de contribuyentes o sujetos pasivos, de conformidad con las disposiciones legales, y se clasifican en: impuestos, aportaciones a seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos. Desde el análisis de las transferencias, son los recursos que específicamente se otorgan a instituciones de seguridad social como el IMSS y el ISSSTE. (2)

**CONTRIBUYENTE:**

Que contribuye, especialmente la persona que paga impuestos al Estado.(4)

**CORREDOR DE VALOR:**

Colonia catastral tipo corredor de valor: Conjunto de inmuebles colindantes con una vialidad pública del Distrito Federal que por su mayor actividad económica repercute en un mayor valor comercial del suelo respecto del predominante de la zona, independientemente de su acceso o entrada principal de los inmuebles. El valor por metro cuadrado del suelo del corredor de valor se encuentra contenido en el presente Código Financiero. (1)

Conjunto de inmuebles colindantes con una vialidad pública del Distrito Federal que por su mayor actividad económica repercute en un mayor valor comercial del suelo respecto del predominante de la zona, independientemente de su acceso o entrada principal de los inmuebles.... (1)

**EDAD CRONOLÓGICA:**

Es el número de años que han transcurrido desde la construcción o puesta en marcha original de un bien. (2)

**ENCLAVE DE VALOR:**

Porción de manzanas o conjunto de lotes de edificaciones de uso habitacional, que cualitativamente se diferencian plenamente del resto de lotes o manzanas del área en que se ubica en razón de que, no obstante que comparten una infraestructura y equipamiento urbanos generales con las mencionadas áreas, cuentan con características internas que originan que tengan un mayor valor unitario de suelo que el promedio del área, como son la ubicación en áreas perfectamente delimitadas, el acceso restringido a su interior, que cuentan con vigilancia privada, mantenimiento privado de áreas comunes, vialidades internas y alumbrado público y/o privado. (1)

**ESPECULACIÓN:**

Operación comercial que se practica con mercancías, valores o efectos públicos, con ánimo de obtener lucro. (4)

**HABITACIONAL:**

Se refiere a las edificaciones en donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda, a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras y todas las porciones de construcción asociadas a dichas edificaciones. También se incluyen orfanatos, asilos, casas cuna, conventos y similares. (1)

**IMPUESTO PREDIAL:**

Es una contribución monetaria que los ciudadanos propietarios y poseedores de bienes inmuebles, pagan a la federación, estados o municipios por el uso del suelo. (2)

**INDIVISO:**

Es un factor expresado en forma decimal y/o en porcentaje, que se refiere a la parte proporcional del valor de tierra, áreas y elementos comunes e instalaciones especiales que le corresponde a un inmueble. (2)

**INMUEBLE:**

Se dice de los bienes que no se pueden transportar: los terrenos y la vivienda son bienes inmuebles. (4)

**LEVANTAMIENTO CATASTRAL:**

Conjunto de acciones que tienen por objeto reconocer, determinar y medir el espacio geográfico ocupado por un predio y sus características. Es un proceso consistente en medir y delinear las características naturales y artificiales de la tierra, (Las observaciones, las mediciones y los cálculos, así como los mapas son el testimonio del conocimiento adquirido mediante los levantamientos). (9)

**MANZANA:**

Es una parte de una región que regularmente está delimitada por tres o más calles o límites semejantes, representada por los tres siguientes dígitos del mencionado número de cuenta, la que tiene otros dos que representan el lote, que es el número asignado a cada uno de los inmuebles que integran en conjunto una manzana, y tres dígitos más en el caso de condominios, para identificar a cada una de las localidades de un condominio construido en un lote. (1)

Grupo de viviendas y/o edificios, predios, lotes o terrenos destinados al uso habitacional, comercial, industrial, entre otros. Están delimitadas por calles, andadores o vías peatonales y en la periferia por brechas, veredas, cercas, arroyos, límites de parcelas o predios y otros rasgos que definen su superficie. Superficie de terreno debidamente delimitada constituida por uno o más predios, colindante con vías o áreas públicas. (9)

**OBRA GRIS:**

Es el término utilizado en el ámbito de la construcción para referirse a una obra o construcción que cuenta con todas las instalaciones para su funcionamiento, a la cual únicamente le faltan los acabados, tales como pisos, plafones, aplanados, entre otros. (2)

**OBRA NEGRA:**

Término utilizado en el ámbito de la obra o construcción para referirse a una construcción que cuenta únicamente con la superestructura, faltándole instalaciones y acabados. (2)

**PORCIÓN DE CONSTRUCCIÓN:**

Es la parte de la construcción que por su uso, rango de niveles, clase y factores de eficiencia es distinta del resto de las edificaciones. (5)

Todo aquél cuerpo constructivo que tenga una clara separación estructural. (1)

**POSEEDOR:**

Persona que ejerce un poder físico en forma directa, exclusiva e inmediata, sobre un bien inmueble, para su aprovechamiento total o parcial. (7)

**PREDIO:**

Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado. (2)

**PREDIO CONSTRUIDO:**

El que tenga construcción permanente adherida al Predio, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo, sin deterioro de la propia construcción.....(7)

**PROPIEDAD:**

Es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. La propiedad consiste en los derechos privados de propiedad, los cuales le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee. Para diferenciar entre un bien raíz, una entidad física y su régimen de propiedad, al concepto legal del régimen de propiedad de un bien raíz se le llama bien inmueble. El régimen de propiedad de un derecho sobre un artículo que no es un bien raíz, se conoce como propiedad personal.(2)

**PROPIETARIO:**

Persona que ejerce un poder jurídico de uso, goce y disposición de un bien inmueble. (7)

**RANGO DE NIVELES:**

Corresponde al número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del primer nivel utilizable o edificado en el predio en que se ubique. (1)

**REAL CONSEJO DE INDIAS:**

su origen estuvo en una sección especial del Consejo de Castilla, que comenzó a funcionar por orden del emperador Carlos V (Carlos I de España) en 1519. En 1524, ya se organizó como Consejo Real y Supremo de las Indias (su verdadero nombre) y, en 1542, se proclamaron sus primeras ordenanzas. En 1568, una Junta Magna reunida para estudiar los asuntos que habrían de ser competencia del Consejo de Indias. (4)

**REGION:**

Es una circunscripción convencional del territorio del Distrito Federal determinada con fines de control catastral de los inmuebles, representada con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral asignado por la autoridad fiscal. (1)

**TERRENO:**

Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra y hasta el cielo. La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país en particular. En México, en primer lugar al Art. 27 de la Constitución y a otras Leyes. (2)

**TERRENOS URBANOS:**

Son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos como drenaje y alcantarillado, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas, así como los que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar, urbanizable programable o urbanizable no programado. (2)

**TIPO:**

Corresponde a la clasificación de las construcciones, considerando el uso al que se les dedica y el rango de niveles de la construcción.... (1)

**TIPO DE PROPIEDAD:**

Corresponde a la modalidad bajo la cual se tiene posesión de un área para su usufructo o cualquier otro tipo de disfrute e incluye una serie de derechos y obligaciones específicos para quien es el propietario. (9)

**TRIBUTO:**

Es una contribución(4)

**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. (3)

**USO:**

Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en habitacional y no habitacional. (1)

**USO DE SUELO:**

Uso de una superficie de terreno para determinados fines.(2)

Se refiere a toda forma de ocupación territorial para actividades humanas. (9)

**USO HABITACIONAL:**

Edificaciones en donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda, a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras y todas las porciones de construcción asociadas a dichas edificaciones. También se incluyen orfanatos, asilos, casas cuna, conventos y similares. (1)

**USO NO HABITACIONAL:**

Todo inmueble que no se ubique dentro de lo que es "habitacional". L: Hotel. D: Deporte. C: Comercio. O: Oficina. S: Salud. Q: Cultura. E: Educación. A: Abasto. I: Industria. K: Comunicaciones. (1)

**USO NO HABITACIONAL (L) HOTEL:**

Edificaciones destinadas a prestar servicio de alojamiento temporal, comprendiendo hoteles, moteles, casas de huéspedes, albergues y similares. (1)

**USO NO HABITACIONAL (D) DEPORTE:**

Edificaciones e instalaciones en donde se practican ejercicios de acondicionamiento físico y/o se realicen y se presenten todo tipo de espectáculos deportivos, tales como: centros deportivos, clubes, pistas, canchas, gimnasios, balnearios, albercas públicas y privadas, academias de acondicionamiento físico y artes marciales, estadios, autódromos, plazas taurinas, arenas de box y luchas, velódromos, campos de tiro, centros de equitación y lienzos charros, así como instalaciones similares. (1)

**USO NO HABITACIONAL (C) COMERCIO:**

Edificaciones destinadas a la prestación o contratación de servicios o la comercialización o intercambio de artículos de consumo y en general cualquier mercadería, tales como: tiendas, panaderías, farmacias, boticas, droguerías, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrierías, venta de materiales y pinturas, renta y venta de artículos, maquinaria, refacciones, llantas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, sanitarios públicos, saunas y similares, laboratorios fotográficos, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas, entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, video bares, centros nocturnos y salas de fiestas, entre otros. (1)

#### USO NO HABITACIONAL (O) OFICINA:

Edificaciones destinadas al desarrollo empresarial, público o privado, tales como: oficinas empresariales, corporativas, de profesionistas, sucursales de banco, casas de cambio, oficinas de gobierno, representaciones exclusivas para ese uso y sus accesorios, instalaciones destinadas a la seguridad del orden público y privado, agencias funerarias, de inhumaciones, mausoleos y similares, así como despachos médicos de diagnóstico. (1)

#### USO NO HABITACIONAL (S) SALUD:

Edificaciones destinadas a la atención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de las personas afectadas por enfermedades o accidentes, tales como: unidades médicas, clínicas, hospitales, sanatorios, maternidades, laboratorios clínicos y radiológicos, consultorios, centros de tratamiento de enfermedades crónicas y similares. (1)

#### USO NO HABITACIONAL (Q) CULTURA:

Edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades culturales, tales como: salas de lectura, hemerotecas, y archivos, galerías de arte, museos, centros de exposición, planetarios, observatorios, teatros, auditorios, cines, salas de conciertos, cinetecas, centros de convenciones, casas de cultura, academias de danza, música, pintura y similares. Así como, las edificaciones destinadas a las actividades de culto religioso, comprende templos, capillas, iglesias, sinagogas, mezquitas y similares. (1)

#### USO NO HABITACIONAL (E) EDUCACIÓN:

Edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de enseñanza: guarderías, jardines de niños, básica, media, escuelas técnicas, superior, postgrado, especial y de enseñanza e investigación, especializadas y similares. (1)

#### USO NO HABITACIONAL (A) ABASTO:

Edificaciones e instalaciones públicas y privadas destinadas al almacenamiento, tales como: centros de acopio y transferencia de productos perecederos y no perecederos, bodegas, silos, tolvas, almacén de granos, de huevo, de lácteos, de abarrotes, centrales y módulos de abasto, rastros, frigoríficos, obradores, mercados e instalaciones similares. (1)

#### USO NO HABITACIONAL (I) INDUSTRIA:

Instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares. También incluye las instalaciones para el almacenamiento de maquinaria, materias primas y productos procesados, así como aquellas destinadas al alojamiento de equipos e instalaciones relacionadas con los sistemas de agua potable, drenaje, energía eléctrica, servicios de limpieza, disposición de desechos sólidos y similares. Comprende también a aquellas destinadas al almacenamiento o suministro de combustible para vehículos o para uso doméstico e industrial, tales como: gasolineras e inmuebles de depósito y venta de gas líquido y combustibles. Asimismo, se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a prestar servicios de reparación y conservación de bienes muebles y herramientas, tales como: talleres de reparación, lubricación, alineación y balanceo de vehículos, maquinaria, lavadoras, refrigeradores, bicicletas, de equipo eléctrico, vulcanizadoras, carpinterías, talleres de reparación de muebles y similares. (1)

#### USO NO HABITACIONAL (K) COMUNICACIONES:

Edificaciones o instalaciones destinadas a transmitir o difundir información, hacia o entre las personas, incluye las edificaciones o instalaciones destinadas al traslado de personas o bienes, así como a los espacios reservados para el resguardo y servicio de vehículos y similares, tales como: correos, telégrafos, teléfonos, estaciones de radio, televisión, y similares, terminales de autobuses urbanos, taxis, peseros, terminales y estaciones de

autobuses foráneos y de carga, estacionamientos cubiertos, ya sean públicos o privados, encierros e instalaciones de mantenimiento de vehículos, terminales aéreas, helipuertos, estaciones de ferrocarril, embarcaderos, muelles y demás edificios destinados a la actividad del transporte. (1)

**VALOR:**

Es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden. (2)

**“VALOR CATASTRAL”**

Es el valor que las autoridades fiscales le fijan a un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial. (2)

El asignado a cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado de acuerdo a los procedimientos a que se refiere la Ley. (7)

**VALOR COMERCIAL:**

Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado. (2)

**VALOR FISCAL:**

Es el valor que se le asigna a los bienes muebles e inmuebles con fines fiscales. (2)

**“VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN”:**

Valor expresado en pesos por metro cuadrado, de acuerdo al uso, rango de niveles y clase. (5)

**“VALOR UNITARIO DE SUELO”:**

Valor expresado en pesos por metro cuadrado, enlistados y organizados en una tabla por área y corredor de valor. (5)

- 1.-Código Fiscal del Distrito federal para el año 2010.
- 2.-Glosario de Términos en Valuación INDAABIN. Agosto del 2004  
[http://www.indaabin.gob.mx/normateca/Disposiciones/A00\\_CABIN/DGPIF/DOCUMENTOSAPOYO/GLOSARIO%20DE%20TERMINOS%20DE%20VALUACION.pdf](http://www.indaabin.gob.mx/normateca/Disposiciones/A00_CABIN/DGPIF/DOCUMENTOSAPOYO/GLOSARIO%20DE%20TERMINOS%20DE%20VALUACION.pdf)
- 3.-Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.  
[http://www.provecino.org.mx/pdfs/leyes/Ley\\_Condominal.pdf](http://www.provecino.org.mx/pdfs/leyes/Ley_Condominal.pdf)
- 4.- Real Academia Española Diccionario de la Lengua Española. Vigésima Segunda Edición.  
<http://www.rae.es/rae.html>
- 5.-Administración Publica del Distrito Federal, Secretaría de Finanzas, Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar avalúos. Gaceta oficial del Distrito Federal. Mayo de 2005
- 6.-Impuestos y Política Fiscal en Venezuela. Daniel Rojas C.. 4 jul 09  
<http://danielrojasc.espacioblog.com/post/2009/07/04/impuestos-y-politica-fiscal-venezuela>
- 7.-Glosario. Definición de palabras y términos utilizados en las labores catastrales y registrales, ICRESON (Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora)  
<http://www.icreson.gob.mx/misc/glosario.htm>
- 8.- Manual de Trámites y Servicios Públicos. III. Glosario de Términos. Secretaría de Finanzas. Gobierno del Estado de Nayarit.  
<http://www.sf-nayarit.gob.mx/Documentos/Tramites/glosario.pdf>
- 9.- Lineamientos técnicos para la fase de levantamientos catastrales (anteproyecto)- junio de 2005  
Instituto Nacional de Estadística, geografía e Informática, Dirección General de Geografía, Dirección General Adjunta del Registro Nacional de Información Geográfica.  
[http://74.125.155.132/search?q=cache:OgnaE\\_eYs8YJ:laip.sinaloa.gob.mx/NR/rdonlyres/9E9A131B-41AB-493C-9369-314251C3065E/0/LineamientosCatastrales.doc+LINEAMIENTOS+CATASTRALES&cd=1&hl=es&ct=clnk&client=safari](http://74.125.155.132/search?q=cache:OgnaE_eYs8YJ:laip.sinaloa.gob.mx/NR/rdonlyres/9E9A131B-41AB-493C-9369-314251C3065E/0/LineamientosCatastrales.doc+LINEAMIENTOS+CATASTRALES&cd=1&hl=es&ct=clnk&client=safari)

## CAPITULO 10 BIBLIOGRAFÍA.

Alternativas de Calculo para la Valuación Integral de Condominios.  
Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez  
Especialista en Valuación Inmobiliaria, UNAM.  
Enero de 2010  
Enero de 2010

Autobiografía de la Revolución Mexicana  
Emilio Portes Gil  
Capítulo primero. La propiedad territorial  
[http://www.antorcha.net/biblioteca\\_virtual/historia/autobiografia/1\\_1.html](http://www.antorcha.net/biblioteca_virtual/historia/autobiografia/1_1.html)

Código Financiero del Distrito Federal 2006, 2007, 2008 y 2009  
Enero de 2010  
Julio 2009

Código Fiscal del Distrito Federal  
Gobierno del Distrito Federal Secretaría de Finanzas  
<http://www.finanzas.df.gob.mx/documentos/codigoFiscal2010.pdf>  
Enero de 2010  
Enero de 2010

De contribuciones, tributos e imposiciones. Un breve recuento de historia tributaria mexicana. Tercera edición cibernética, enero del 2003  
Omar Cortés  
[http://www.antorcha.net/biblioteca\\_virtual/derecho/contribuciones/contribucion\\_caratula.html](http://www.antorcha.net/biblioteca_virtual/derecho/contribuciones/contribucion_caratula.html)  
Enero de 2010  
Julio 2009

Definiciones - México, D.F. a 14 de enero de 2010  
Gobierno del Distrito Federal Secretaría de Finanzas  
[http://www.finanzas.df.gob.mx/tesoreria/v\\_unitarios/definiciones.html](http://www.finanzas.df.gob.mx/tesoreria/v_unitarios/definiciones.html)  
Enero de 2010  
Enero de 2010

El catastro en México (1), (2) y (3), 6 de diciembre de 2007  
V&M INGENIEROS LTDA. Bogotá, Colombia  
<http://avaluos1.blogspot.com/2007/12/el-catastro-en-mxico-1.html>  
<http://avaluos1.blogspot.com/2007/12/el-catastro-en-mxico-2.html>  
<http://avaluos1.blogspot.com/2007/12/el-catastro-en-mxico-3.html>  
Enero de 2010  
Mayo 2009

El DF "vuela" para renovar su catastro, 14 de septiembre de 2008  
Ricardo J. Galarza  
[www.cnnexpansion.com/economia/2008/09/14/el-2018super2019-catastro-del-df](http://www.cnnexpansion.com/economia/2008/09/14/el-2018super2019-catastro-del-df)  
Enero de 2010  
Julio 2009

El Valor Catastral y Justicia Tributaria: Notas para una Reforma  
Elías Alfonso Rea Azpeitia  
[http://www.indetec.gob.mx/News/files/VALCAT\\_EARA.pdf](http://www.indetec.gob.mx/News/files/VALCAT_EARA.pdf)  
Enero de 2010  
Julio 2009

EUROSOCIAL EUROPEAID oficina de cooperación, IMECA Instituto Mexicano de Catastro A.C., Noviembre del 2007  
Lic. Mario Fernando Larios Velarde  
[http://www.eurosocialfiscal.org/uploads/documentos/20071205\\_101225\\_El\\_Impuesto\\_Predial\\_en\\_Mexico.pps](http://www.eurosocialfiscal.org/uploads/documentos/20071205_101225_El_Impuesto_Predial_en_Mexico.pps)  
Enero de 2010  
Julio 2009

Gaceta Oficial del Distrito Federal. Décima Quinta Época, 30 de Diciembre de 2005, No. 155-BIS. Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal  
Administración Pública del Distrito Federal  
[http://www.sma.df.gob.mx/sma/links/download/archivos/codigo\\_financiero\\_df.pdf](http://www.sma.df.gob.mx/sma/links/download/archivos/codigo_financiero_df.pdf)  
Enero de 2010  
Julio 2009

Gaceta Oficial del Distrito Federal. Décima Séptima Época, 30 de Diciembre de 2006, No. 11. Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal  
Administración Pública del Distrito Federal  
[http://www.consejeria.df.gob.mx/gaceta/pdf/diciembre05\\_30\\_155ter.pdf](http://www.consejeria.df.gob.mx/gaceta/pdf/diciembre05_30_155ter.pdf)  
Enero de 2010  
Julio 2009

Impuesto Predial, Alcabala y Vehicular  
Proyecto de Actualización y Modernización del Catastro de la Ciudad de México (PROMOCA)  
[http://www.satt.gob.pe/Servicios/su\\_preg/Impuestos%20Predial,%20Alcabala%20y%20Vehicular.asp](http://www.satt.gob.pe/Servicios/su_preg/Impuestos%20Predial,%20Alcabala%20y%20Vehicular.asp)  
Enero de 2010  
Julio 2009

Impuesto Predial y Descentralización Fiscal del Estado  
Lorena Argueta  
SACDEL (Sistema de Asesoría y Capacitación para el Desarrollo Local. Institución salvadoreña dedicada al desarrollo local).  
[www.sacdel.org/uploaded/content/category/1936338220.pdf](http://www.sacdel.org/uploaded/content/category/1936338220.pdf)  
Julio 2009

Impuestos y Política Fiscal en Venezuela, 4 julio 09  
Daniel Rojas C.  
<http://danielrojasc.espacioblog.com/post/2009/07/04/impuestos-y-politica-fiscal-venezuela>  
Enero de 2010  
Julio 2009

La incidencia de los Gobiernos Locales en el Impuesto Predial en el Perú” Konrad Adenauer Stiftung, Lincoln Institute of land policy, Nicam(Instituto de Investigación y capacitación Municipal), 31 de Enero de 2007  
Javier Alfaro Díaz y Markus Rühling  
Julio 2009

Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar avalúos.  
Gaceta oficial del Distrito Federal, Mayo de 2005  
Administración Pública del Distrito Federal, Secretaría de Finanzas  
Julio 2009

Novedades Código Financiero 2008  
Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez  
Especialista en Valuación Inmobiliaria, UNAM.

Proyecto de Modernización y Actualización Catastral de la Ciudad de México PROMOCA  
Gobierno del Distrito Federal Secretaría de Finanzas  
<http://mapserver.inegi.org.mx/geografia/espanol/eventos/cng2007/resumen/SitioNew/dctos/3-ponenciapresentacionmarcoantoniolobatoramirez.pdf>  
Enero de 2010  
Julio 2009