
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIÓN EN ARQUITECTURA

**“DEFINIR EL VALOR CATASTRAL DEL CUERPO B DE LA FACULTAD DE
MEDICINA Y SU BIBLIOTECA DE LA UNAM”**

TESINA
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE ESPECIALIZACIÓN EN

VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA

ARQ. ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

JURADO:

MTRO. LORENZO FERNANDO BARRAGÁN ESTRADA
LIC. EVARISTO A. ROMERO SALGADO
ING. EVI. MANUEL JOSÉ GARCÍA CÓRDOVA
ARQ. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA
LIC. SOC. ESTHER MAYA PÉREZ

CD.MX., 2016





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**“La meta del arquitecto y del estudiante no
puede ser en ningún caso
la obra representada,
sino la obra viva, habitada y ambientada.”**

JOSÉ VILLAGRÁN GARCÍA



Agradecimientos

A mi esposa por su comprensión, apoyo y tolerancia para que sin él no hubiera sido posible desarrollar este trabajo.

Al Lic. Evaristo A. Romero Salgado por sus atenciones, su mesurada entereza cómo guía en el recorrido del presente trabajo, agradezco infinitamente su apoyo.

Al Arquitecto Fernando Lorenzo Barragán por sus comentarios y pláticas en relación a los asuntos relacionados a este trabajo terminal.

Al Ing. E.V.I. Manuel José García Córdova por sus comentarios constructivos y enfáticos en los detalles de la presente tesina.

A la **Universidad Nacional Autónoma de México**, a mis profesores, compañeros y amigos que con su apoyo, pude continuar y concluir esta nueva etapa de desarrollo profesional.

A Dios que por su fuerza, que me impregno entusiasmo, vigor, valor y me permitió redimir temores y miedos, que con él proseguí a la búsqueda de razones y gusto para concluir a pesar de todo obstáculo la presente tesina....



INDICE

AGRADECIMIENTOS	3
INTRODUCCIÓN: Problema, objetivos y límites de la investigación	5
CAPITULO I LAS ESTRUCTURAS EDUCATIVAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO	13
La habitación del hombre, como sustentante de su seguridad, de su sociedad, de sus inmuebles, análisis y conceptos de valor.	
Una breve visión histórica.	17
Centros de enseñanza en el mundo	19
CAPITULO II LA UNIVERSIDAD SITIO DE CULTURA Y SU CONCEPCIÓN EN LOS VALORES	21
De la piedra, a la Universidad.	
La Facultad de medicina, desarrollo y aspectos valuatorios.	
CAPITULO III METODOLOGÍA	23
Principales prerrogativas a considerar	
Teoría del costo de producción	
CAPITULO IV EL CÓDIGO FISCAL Y SUS NORMAS APLICABLES PARA LA DETERMINACIÓN CATASTRAL GENERAL Y SU APLICACIÓN A UN INMUEBLE EDUCATIVO.	26
CAPITULO V PRESENTACION DEL SITIO DE ESTUDIO	48
D. F., Coyoacán, final por la envergadura para la nación.	
CAPITULO VI FACULTAD DE MEDICINA CUERPO B Y SU BIBLIOTECA	58
Elementos generales que la conforman.	
<i>CUERPO B ANÁLISIS VALUATORIO DEL CUERPO B Y SU BIBLIOTECA</i>	
CAPITULO VII PRESENTACIÓN DE AVALÚO ANÁLISIS MATRICIAL, VALORES Y ÁREAS	65
AVALÚO, REPORTE FOTOGRÁFICO	72
CONCLUSIÓN	86
BIBLIOGRAFÍA, GLOSARIO Y DEFINICIONES	91



INTRODUCCIÓN



La Universidad Nacional de México nombre que recibió a su inicio antes de obtener la Autonomía que hoy se ha merecido desde 1929, fue un proyecto realizado por los arquitectos de la época moderna del México contemporáneo a los años 50's del siglo XX, un proyecto a gran escala con una amplia proyección a futuro y visionario que se presentaba para un país en desarrollo y emergente, se realizó para ser una institución pública mexicana siendo en su momento punto de partida para lograr que fuese la más grande del país y América Latina, no habiendo otra en su tipo y calidad que consiguiera con su cobertura profesional y dimensiones, el ente principal de crecimiento de México, al sur de la Ciudad lo que sería su Campus Principal. En esta imagen en ese entonces todavía en proceso de obra en 1951 se aprecia la magnificencia de lo que se propuso construir con visión y orgullo, una gran "Ciudad Universitaria".

México se encontraba en una etapa, en la que no había entrado plenamente en su etapa industrial, despertando después de terminada una cruenta segunda guerra mundial, por lo que se propuso dar un gran impulso al país, construyendo presas y carreteras, fue en ese contexto en el que se materializó la idea de la construcción de un centro de estudios universitarios que sirva para preparar profesionistas, investigadores, profesores y técnicos útiles a la sociedad; organizar y realizar investigaciones acerca de los problemas nacionales y extender lo más posible los beneficios de la cultura. En 1928 cuando arquitectos de la Escuela Nacional de Arquitectura Mauricio de María y Campos y Marcial Gutiérrez Camarena presentaron como tema de tesis un centro de estudios conocida como ciudad universitaria se planteó llevarlo a cabo. Siendo rector de la universidad Rodolfo Brito Foucher, en 1943 fue quien eligió el sitio para su construcción al sur de la ciudad de México, y el 31 de diciembre de 1945 estando como presidente C. Manuel Ávila Camacho y rector C. Genaro Fernández MacGregor presentaron al gobierno federal la propuesta del proyecto y el lugar para su construcción, siendo aprobado. Adquiridos los predios mediante expropiación por decreto presidencial, el rector estableció por ley la comisión que integraría para su proceso de obra, convocar a concurso los proyectos de los diferentes edificios y facultades que la integraría, planeación conceptual y financiera. Fueron entonces arquitectos de la ENA los que participaron dentro de un equipo de profesores para desarrollar el plano de conjunto basada en una propuesta paralela presentada por Enrique Molinar de 5º. año y Teodoro González de León con Armando Franco de 4º. año que posteriormente se integra a la propuesta final, los arquitectos Enrique del Moral director de la ENA, Augusto H. Álvarez, Mauricio M. Campos, Xavier García Lascarián, Marcial Gutiérrez Camarena, Vladimir Kaspé, Mario Pani y otros. Siendo Mario Pani, Enrique del Moral y Mauricio M Campos



los elegidos para la coordinación, dirección, y definir los grupos de apoyo para los anteproyectos y proyectos de conjunto y edificios que lo integrarían. En 1948 iniciaron las primeras obras de infraestructura y fue hasta 1950 la colocación de la primera piedra siendo la Facultad de Ciencias la que iniciara el proceso de una gran obra y proyecto de enseñanza estudiantil universitaria. Cabe mencionar que

para el desarrollo arquitectónico de la Facultad de Medicina estuvieron a cargo los arquitectos Domingo García Ramos, Homero Martínez de Hoyos, Roberto Álvarez Espinoza, Pedro Ramírez Vázquez, Ramón Torres Martínez (quien fuera posteriormente Director de la facultad de Arquitectura) y Héctor Velázquez Moreno.

En suma la ciudad universitaria de México, nuestra UNAM, es la mejor representación arquitectónica de su época con un conjunto innovador en su arquitectura y cómo en su diseño urbano, reconociéndola internacionalmente como la obra más significativa de la mitad del siglo XX en el país.





Entre los arquitectos en la imagen están Mario Pani Darqui, José Villagrán García, Augusto H. Álvarez, Carlos Lazo, Domingo García Ramos, Enrique del Moral, Ernesto Gómez Gallardo, Armando Franco, Vladimir Kaspé, Jorge González Reyna, Félix Candela, entre otros.

El proyecto está formado en cuatro grandes bloques; el bloque principal formado por la Rectoría, La Biblioteca Central, las facultades más relevantes e importantes del país, en el que está Derecho, Arquitectura, Ingeniería, Filosofía y Letras, Economía, Química, Lenguas extranjeras, Museo de Ciencias y Arte y la Unidad de Posgrado de Arquitectura y su gran patio central; otro cuerpo con su patio al centro está la torre de Ciencias ahora Torre de Humanidades II, Ciencias Políticas y Sociales (ahora parte de la fac. de derecho), Odontología y para cerrar al oriente con la Facultad de Medicina, con su gran mural de Francisco Eppens Helguera (La Vida, La Muerte, El Mestizaje y Los Cuatro Elementos); un tercer bloque conformado por el área deportiva constituido por la Alberca olímpica y graderías, sus frontones, canchas de tenis, estadio de prácticas de fútbol soccer y americano, campos de béisbol y un último bloque por la unidad de Hospedaje Docente y su espléndido Estadio Universitario para 65,000 asistentes aprox., con ello forman un gran complejo universitario, representativo de la arquitectura moderna funcional de la época.

*Complejo diseñado con el propósito fundamental de servir, fomentar la cultura y la formación de profesionales para la sociedad y el país y que a la fecha ha adquirido por parte de la **UNESCO** en el año **2007** la distinción de pertenecer al **Patrimonio de la Humanidad** como un conjunto monumental ejemplar del modernismo del siglo XX, como el mayor centro de estudios universitarios que ha venido a ser desde entonces en **México y América Latina**.*



PROBLEMA

La valuación inmobiliaria teórico - práctico destinada a valorar desde el punto de vista objetivo y subjetivo diversas edificaciones que ha construido el ser humano desde su historia, edificaciones que en el curso de la misma dentro de las sociedades han servido como resguardo y protección tanto de los seres humanos como de los bienes e instrumentos que la han constituido a lo largo de las civilizaciones, así como para la realización de todas aquellas actividades de mayor relevancia, tal es el caso de las que se realizan dentro de las universidades donde se conforma la educación en una nación, siendo ésta una de las actividades más nobles e importantes que cobijan y desarrollan al resguardo de estos inmuebles es como se ha expresado en el párrafo anterior para conservar, utilizar y transmitir su experiencia, cultura y civilización.

Estos espacios o áreas de trabajo en la actualidad están contemplados por nichos inmobiliarios denominados entre ellos Universidades, Tecnológicos, Politécnicos, escuelas, institutos y se presentan como un atractivo para efectos valuatorios por la importancia y trascendencia que tienen como inmuebles. Esto hace que el planteamiento de investigación para sustentar la especialidad de valuador inmobiliario, dirija la atención del ponente hacia la comprensión de los efectos de valor que se dan en estas edificaciones.

Para ello, el ponente plantea el siguiente



TEMA

DEFINIR EL VALOR CATASTRAL DEL CUERPO B DE LA FACULTAD DE MEDICINA Y SU BIBLIOTECA DE LA UNAM

Lo anterior en función del siguiente:

OBJETIVO GENERAL

Definir el Valor Catastral de la Facultad de Medicina

caso concreto: CUERPO B y su BIBLIOTECA.

OBJETIVOS PARTICULAR

Conocer la importancia de un centro educativo.

Transitar en los impactos generados en la sociedad por la educación universitaria.

Identificar en el tiempo y el espacio los hechos significativos de un nicho escolar.

Ubicar una apreciación de valor catastral en un inmueble.

Conocer e interpretar lo más relevante del código fiscal para efectos valuatorios y elementos a describir aplicables.



Dentro de lo mismo y en consecuencia, a continuación describo los siguientes párrafos:

El **VALOR** es un elemento que se cuantifica y se cualifica, como resultado de diversos sucesos de carácter económico y social que se dan en el mercado, ya que continuamente y a diario, en cualquier momento estamos **EVALUANDO Y VALUANDO** circunstancias, lo que lo hace un hecho económico social por excelencia, con tal motivo, este estudio incide directamente en el avalúo.

Bajo la consistencia del método físico considerando de tal modo sus méritos y deméritos aplicables en función del tiempo de la construcción que es un factor determinante para la calificación y aplicación del índice de valor catastral, como todas aquellas mejoras que beneficien a su valor y favorezca y enriquezca la valía de su función al servicio del estudiantado, la sociedad y del inmueble que aloja una entidad universitaria.

Apoyándose a su vez en la experiencia obtenida del ejercicio profesional en su aplicación práctica, en los instrumentos a que tenemos acceso a través de la red internet, de la investigación socio-económica, la cual parte de sucesos generales o teorías, con la observación como punto de partida del hecho de estudio, su descripción, deducción e inducción, qué para efectos de comprobación de este trabajo hace su sustentante.

Para ello la estaré apoyando en lo que se ha estado dictando a la fecha en el **CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN** para el Distrito Federal vigente al 2015 en lo que se refiere a las tasas impositivas para según su uso y destino y para así determinar su clasificación, para posteriormente relacionarlo directamente a su **EDAD**, cómo también en lo que en si concierne y relacione con el **MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA** vigente al 2015.



LIMITES DE LA INVESTIGACIÓN

El objeto del presente trabajo de estudio se fundamenta dada la complejidad que guarda el proyecto arquitectónico en lo que corresponde a la traza y sembrado de edificios de las diferentes facultades que conforman la **Universidad Nacional Autónoma de México** constituidas y organizadas con sus áreas verdes, sus áreas de transición como con sus plazas, áreas libres y de aparcamiento que requiere para el funcionamiento en su conjunto, así como las adecuaciones para el real y gozo del esparcimiento y recreación del estudiantado en sus diferentes expresiones artísticas, educativas y culturales que se pueden realizar en todo el ámbito y extensión de lo que corresponde dentro del casco original, así mismo, se tendrá como referencia geo física, del sitio de estudio a la delegación Coyoacán, específicamente en las áreas que se comprenden dentro del Campus Universitario.

El proyecto consiste en realizar el dictamen técnico para determinar los valores o tasas catastrales de este centro de estudios particularmente las superficies que comprenden el **EDIFICIO B DE LA FACULTAD DE MEDICINA Y SU BIBLIOTECA** en el que contempla las áreas destinadas a las **AULAS Y ANFITEATRO**, así como **SU PLAZA PRINCIPAL FRONTAL, SU ARBOLEDA, ÁREAS DEPORTIVAS CON SUS CANCHAS DE VOLEIBOL Y BASQUETBOL**, áreas al frente en dirección poniente a la rectoría como parte del conjunto universitario como perímetro donde se practicara el avalúo que permita la comprobación del presente análisis.

Tal análisis corresponde el determinar la clasificación y destino de cada sección, uso y destino de cada una de las construcciones y de terreno que la constituye. Con este proceder se podrá determinar los volúmenes de área y su tasación monetaria que arroje el análisis catastral respectivo actualizado a los valores a la fecha de su elaboración.

Como parte de este estudio y para su mejor entendimiento de los alcances a cubrir, se procederá a enunciar con carácter de análisis sistemático lo que involucra a tomarse en cuenta dada la complejidad del análisis en cuestión, utilizando lo correspondiente a los valores determinados en función a la clasificación de la construcción descritos en el **CÓDIGO FISCAL DEL DISTRIO FEDERAL** así como aquellos que lo complementan para el mejor entendimiento de lo que la ley impone y marca para el Especialista en Valuación, en el entendido de su deber en conocimiento para no caer en argumentos insostenibles dadas las consecuencias que esto puede acarrear, considerando que se podría estar originando incertidumbre de la veracidad de los resultados arrojados, repercutiendo en el reporte correspondiente del valor del impuesto a la secretaria



finanzas del distrito federal contribución del Predial de la Universidad llámese terreno con sus construcciones. En función de lo anterior deberá atender lo indicado en el **Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria** así mismo de las sanciones señaladas en el código fiscal y evitar la(s) correspondiente(s) sanción(es) que se haría acreedor el **Valuador Inmobiliario** de caer en inconsistencia del **Avalúo Catastral** respectivo.

Entendiendo y de acuerdo a lo indicado dentro del código fiscal para el distrito federal, que todos aquellos inmuebles que pertenezcan o estén al servicio de la federación, se les permite el beneficio de la condonación del pago del predial por ser una institución de carácter federal pero sin eximir de ello la cuantificación que a éste por ley le corresponda.

Bajo esta óptica de procedimiento se inicia el desarrollo del capitulado de la tesina.



CAPITULO I



LAS ESTRUCTURAS EDUCATIVAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO

LA HABITACIÓN DEL HOMBRE, COMO SUSTENTANTE DE SU SEGURIDAD, DE SU SOCIEDAD Y DE SUS INMUEBLES.



en nuestro país en el mercado inmobiliario La **Secretaría de Educación Pública** tiene como propósito esencial crear condiciones que permitan asegurar el acceso de todos los ciudadanos a una **educación de calidad**, en el nivel y modalidad que la requieran y en el lugar donde la demanden, iniciando por la

Educación básica La cual comprende la educación preescolar, primaria y secundaria.

A la **educación media superior** se le conoce como bachillerato o preparatoria.

En tanto que la Educación Superior se distingue por los estudios de Licenciatura, posgrado, doctorado, especialidades, y su objetivo es formar profesionistas especializados cada una de sus ramas. Las instituciones educativas públicas o federales ofrecen sus servicios sin fines de lucro, más en cuanto a su catedra se refiere éstas actúan de manera autónoma aunque dependan del subsidio y apoyo de los gobiernos federal y/o estatal, lo que conlleva a entender que un pueblo con mejor educación, preparación y conocimientos, obtendrá mayores posibilidades de crecimiento y desarrollo, es ahora en ese contexto lo que la sociedad requiere para su progreso.



Análisis:

Se plantea como premisa en este trabajo, que la arquitectura es sólo un medio que cumple una finalidad exterior, la satisfacción de las necesidades espaciales del hombre habitador. Por tanto, el hombre con su capacidad de habitar en todas sus facetas, es el centro, el por qué y para qué del hacer arquitectónico. Aceptando lo anterior, el concepto de lo habitable es el concepto rector de todo proceso de producción de las obras arquitectónicas.

Por tanto, el análisis de la habitabilidad, como cualidad, es el eje vertebral y común denominador de las actividades transformadoras del proceso y progreso de la sociedad, la investigación programática, el proyecto, la construcción, la habitación y la **valoración arquitectónica** que son su fundamento. Por lo que partiendo de esta premisa teórica, y corroborada en la práctica, su análisis lo hemos dividido en dos partes, una “el hombre... como finalidad esencial, y otra, el medio ambiente que le rodea... la envoltura, la arquitectura como medio...”.

En este primer acercamiento, se plantea -en relación al hombre- y a su habitabilidad, se observan que estos se conforman por aspectos socioculturales, físicos, biológicos y psicológicos. Y en lo relativo a las obras o edificios, se contemplan aspectos programáticos, proyectuales y constructivos.

...la finalidad que persigue la actividad arquitectónica es la construcción de escenarios artificiales en los que el hombre vive una parte considerable de su existencia en la acción colectiva; escenarios que al habitarlos pueden llamarse morada para el hombre integral... La morada aloja al hombre físico... al hombre biológico... al hombre animado con la psicología que lo diferencia...”; “La arquitectura es el arte de construir espacialidades en las que el hombre integral desenvuelve parte de su existencia”. Teoría de la Arquitectura. José Villagrán García. Edición UNAM. México D. F. 1988. p 214



Estos conceptos en la teoría general valor se sitúan en otros horizontes, en el aspecto valuatorio los conceptos **OBJETIVOS** Y **SUBJETIVOS** permanecen inseparablemente en todas y en cada una de las edificaciones y que depende básicamente de las personas y valuadores de sus conocimientos y sensibilidad en distinguir éstos aspectos los cuales se muestran de la siguiente manera:

El concepto **OBJETIVO** y el **SUBJETIVO**, situación que puede expresarse en el esquema que a continuación se describe:

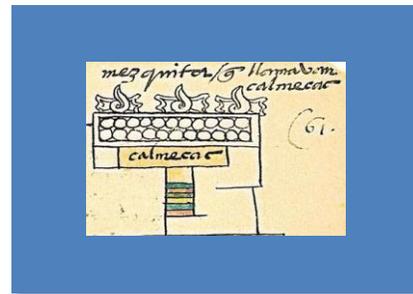
ASPECTOS GENERALES DEL VALOR



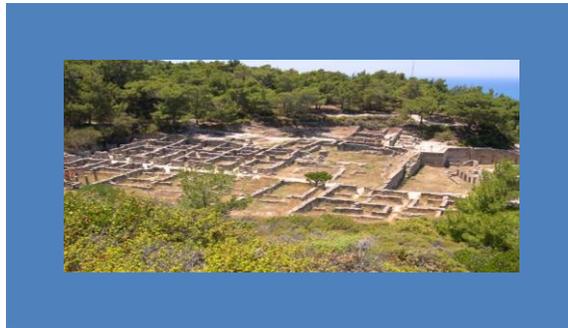
UNA BREVE VISIÓN HISTÓRICA

Apoyados en esta concepción podemos entender cómo se dio el surgimiento de las áreas griegas, del ágora y calmécac

El surgimiento de las áreas griegas se dieron con las denominadas **Polis**, las primeras estructuras de la polis conlleva un establecimiento urbano generalmente instalado al pie de una ciudadela elevada (ἀκρόπολις, acrópolis), junto con una parte rústica compuesta por las tierras propiedad de los ciudadanos particulares, los campos sin cultivar, y los bosques. La polis comprendía la ciudad amurallada, los campos de cultivo y pastoreo, y los puertos que la comunicaban con el exterior.



Cada polis controlaba su territorio, en el que se consideraba autosuficiente (autarquía económica), considerando como ideal supremo la independencia y la no sumisión a ningún poder exterior (soberanía o autarquía política); lo que no impedía la formación de distintos tipos de alianzas entre polis (anfitionía, «construir juntos»; simmachia, «luchar juntos», koinón κοινόν, «común», traducido habitualmente como «liga»).



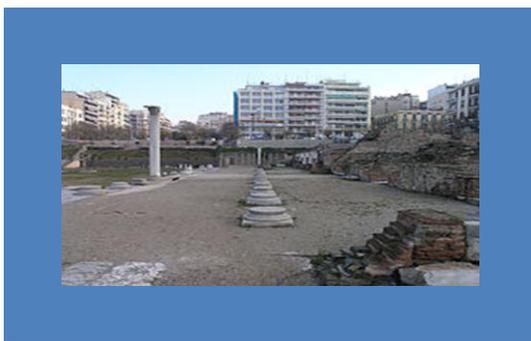
Restos de la antigua polis de [Cámiros](#), en Rodas.

El Calmécac (del náhuatl calli 'casa', mecatl 'morador' y -c 'lugar') era la escuela para los hijos de los nobles mexicas de México-Tenochtitlan.

En esta institución se les entrenaba para ser sacerdotes, guerreros de la élite, jueces, maestros o gobernantes, educándolos en historia, astronomía y otras ciencias, la medición del tiempo, música y filosofía, religión, hábitos de limpieza, cuestiones de economía y gobierno, y sobre todo, disciplina y valores morales. Había maestros especiales que les enseñaban la tradición, y leían y aprendían de memoria las historias ilustradas en los códices. La escuela funcionaba como un internado, donde los jóvenes vivían, dormían y comían. Con los aspirantes a sacerdotes su educación se enfocaba en la religión, e incluía rituales, cantos a los dioses e interpretación de los sueños. Los aspirantes a guerreros de la élite o a gobernantes recibían más entrenamiento militar y asuntos de economía y gobierno.

Ruinas de la [stoa](#) oriental de la antigua ágora de [Salónica](#)..

El ágora ruinas de la stoa oriental de la antigua ágora de Salónica. Ágora de Atenas. Ágora (del griego ἀγορά, asamblea, de ἀγείρω, 'reunir') es un término por el que se designaba en la Antigua Grecia a la plaza de las ciudades-estado griegas (polis).



Ágora de Atenas.

Era un espacio abierto, centro del comercio (mercado), de la cultura y la política de la vida social de los griegos. Estaba normalmente rodeada por los edificios privados y públicos más importantes, como las stoas (pórticos columnados), pritaneos (oficinas administrativas), bouleterión (edificio para las reuniones de la boulé) y balaneia (baños).

CENTRO DE EDUCACIÓN Y ENSEÑANZA DE MEDICINA EN EL MUNDO

Hay una gran cantidad de ellas distribuidas que a continuación enunciaré las mejores del 1 al 20, y determinar la posición que guarda México:

1. **Universidad de Harvard, Boston Massachusetts,**
2. **Universidad de Cambridge, Inglaterra**
3. **Universidad de Yale, en Haven, Connecticut**
4. **Universidad Colegio de Londres, Inglaterra.**
5. **Colegio Imperial de Londres, Inglaterra.**
6. **Universidad de Oxford, Inglaterra.**
7. **Universidad de Chicago, Prtisker Illinois.**
8. **Instituto Tecnológico de Massachusetts,**
9. **Instituto Tecnológico de California**
10. **La Universidad de Columbia**

En Latinoamérica:

11. 125. **Universidad de São Paulo (USP) – Brasil**
12. 173. **Universidad de Buenos Aires – Argentina**

13.163(2013), PASO A SER EL 175(2015)

Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) – México

14. 220. **Universidad de Chile – Chile**
15. **ITESM. 279(2013), 253(2015) Inst. Tec. de Estudios Superiores Monterrey- México**
16. 272. **Universidad Federal do Rio de Janeiro – Brasil**
17. 274. **Pontificia Universidad Católica de Chile – Chile**
18. 292. **Universidad Estadual de Campinas – Brasil**
19. 302. **Universidad Federal de São Paulo (UNIFESP) – Brasil**
20. 363. **Universidad Federal do Rio Grande Do Sul – Brasil**



CAPITULO II



LA UNIVERSIDAD COMO SITIO DE CULTURA Y SU CONCEPCIÓN EN LOS VALORES

De la piedra, a la Universidad.

El origen de la medicina se remonta desde que el hombre tiene necesidad de protegerse del medio ambiente en el que vive y se desarrolla. Pero se tiene más firmemente concebido su origen desde la época de los griegos en el que se le **concede el derecho de ser el padre de la medicina a Hipócrates desde el siglo IV aC.** Considerado como un gran clínico basada en la experiencia y la observación, en el que establece su famosa frase **DE QUE TU MEDICINA SEA TU ALIMENTO Y TU ALIMENTO SEA TU MEDICINA**, convirtiendo el ejercicio de la medicina en una auténtica profesión, y en la época moderna se sigue llevando su legajo histórico a la práctica.

LA FACULTAD DE MEDICINA

La **Universidad Nacional Autónoma de México** es una entidad educativa que promueve el **conocimiento y la cultura**, destacando en ella la facultad de medicina en la cual contiene equipos e instalaciones para beneficio del alumnado, profesorado e investigadores que enriquecen con su quehacer diario a mejorar su uso y su preparación profesional y del mismo modo readaptar sus espacios y su equipamiento para convertirla en una instalación mejorada y actualizada; en lo que se refiere a la impartición de la magistratura, se resuelve como totalmente indispensable para el desarrollo del país, siendo que es una asignatura invaluable e indispensable en el quehacer diario de la vida de los ciudadanos **y principalmente en los hospitales el fomentar, capacitar y promover al estudiantado a un futuro cada vez más provisorio, requerido y complicado en éste ámbito profesional, dedicado a una necesidad básica del país: la salud de su pueblo.**

Para estar acorde a la nueva realidad que México requiere, se han estado llevando a cabo constantemente adaptaciones sin que se tenga la necesidad de intervenir de alguna manera la estructura básica del inmueble, más bien sí en sus instalaciones como son las eléctricas y las hidrosanitarias, la que año con año debe estar cada vez más acordes a los cambios tecnológicos y a la vanguardia de los mismos.

En lo que se refiere a la **Valuación Inmobiliaria** y de acuerdo al nivel constructivo, la investigación se apega a las disposiciones vigentes en materia fiscal, procurando que tanto el producto de las actualizaciones, del porcentaje de las mismas podrían obtener en la matriz de puntos determinado en el **Manual de procedimientos y lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y del Código Fiscal de la Federación** el correspondiente **nivel en su Clase**, pudiendo con ello obtener por ende un mayor valor de sus activos. Sin embargo, el impuesto reflejado no se verá incrementado en virtud de no haber sido afectado la estructura del inmueble,



estableciendo las condiciones de la base gravable, como producto de un avalúo catastral, que más adelante se verá reflejado como tema central del trabajo de esta tesina.

CAPITULO III



METODOLOGÍA

A continuación se describirá a detalle los límites de estudio del inmueble, determinando las áreas que lo constituyen ya que el edificio en cuestión consta de 8 niveles de uso que consta de un sótano, planta baja y de 6 niveles superiores, una área de biblioteca, sótano, planta baja y planta alta, áreas libres externas, jardinadas o para uso deportivo y recreación, así como de transición entre los diferentes edificios que la constituyen, todo esto cómo una semblanza general del inmueble cómo caso de estudio.

Por otro lado este estudio se encuadrará en los conocimientos adquiridos en las diversas disciplinas que se imparten dentro de la Especialidad de **Valuación Inmobiliaria**, aunado a las modificaciones del espacio para su mejor y mayor utilización que se han estado realizando con el transcurrir de los años dentro del (los) inmueble(s) del mismo.

El objeto del presente estudio está enfocado en la **Facultad de Medicina**, la cual está dividida básicamente en dos principales cuerpos, el **A** y el **B**, siendo que el enfoque principal está basado en el **CUERPO B Y SU BIBLIOTECA**.

PRINCIPALES PRERROGATIVAS A CONSIDERAR

OBJETO Y PRINCIPIOS DEL VALOR

El objeto es la búsqueda del valor que obtiene el inmueble que viene siendo un fenómeno subjetivo que depende básicamente de la utilidad que este ofrezca a la sociedad o a la comunidad universitaria que lo demande y lo que ésta a la vez recibe de la necesidad que ofrece del bien que de ella se dispone. Es decir, de este enunciado cabe destacar que la utilidad que el inmueble ofrece tiene una gran significancia por lo que dentro del inmueble aporta al estudiantado, a la investigación y a la ciencia, más sin embargo, lo que en esencia se desea es no precisamente este valor, sino más bien, lo que económicamente alcance al valor físico del reposición del producto resultante menos la depreciación, en el entendido que este es el valor objetivo buscado en términos catastrales, a diferencia del valor subjetivo que éste pueda guardar o significar por su importancia que ofrece a la sociedad.



*TEORÍA DEL COSTO DE PRODUCCIÓN

Es la que predomina en los clásicos de la Economía, y tiene por lo tanto, los defectos desde su concepción unilateral de los fenómenos económicos. Su esencia puede encontrarse en la siguiente definición **“Coste de producción, es el precio necesario o valor de los objetos elaborados por el trabajo y el capital, separando los beneficios normales”**.

Ésta definición, al explicar el costo de producción, lo identifica con el valor, pero debe notarse que ya identifica el valor con un cierto concepto de precio, con lo que da relieve al valor de cambio sin quererlo ubicar como una unidad de tipo comercial.

* Tesina sobre la aplicación del Método Histórico en la Valuación fraccionamiento Jardines del Pedregal, de la Arq. Karina Quintero Parada, 2013.



CAPITULO IV



EL CÓDIGO FISCAL Y LAS NORMAS APLICABLES EN LA DETERMINACIÓN CATASTRAL GENERAL Y LUEGO DE CARÁCTER EDUCATIVO.

ESTRUCTURA DEL CÓDIGO FISCAL

Está formado de la siguiente manera de acuerdo a lo correspondiente y relacionado con la
Valuación Inmobiliaria:

Aspectos generales de identificación

Título segundo

De los elementos generales de las contribuciones

Capítulo I : Disposiciones generales caps. 8-27

**Capítulo II : Del nacimiento, determinación, garantías, y extinción de los créditos fiscales,
caps. 28-53**

Capítulo III : De los derechos y obligaciones de los contribuyentes. Caps. 54-72

Capítulo IV : De la facultades de las autoridades de los fiscales. Caps. 73-111

1. El código fiscal primeramente está constituido por una introducción donde habla de los términos que maneja, en él se señalan los medios por los cuales se hace llegar a la sociedad que pueden ser por medios electrónicos con fecha y hora para que los usuarios puedan verificar la autenticidad de los acuses de recibo y de que información requiere para que la población pueda tener acceso para la entrega y recibo de información fiscal y cumplir con sus obligaciones ante ella, también de salva guardar los ingresos a la nación y de las sanciones y procedimientos para su aplicación, como de qué forma se puede impugnar con los medios que en ella misma establece. En este apartado se establece un glosario de términos para identificar con que instituciones tiene contacto, las entidades del gobierno los usuarios y todo aquello que tiene que ver con la tesorería de la federación.
2. De los aspectos generales del objeto del mismo para el que fue creado, quienes y por qué medio se harán de recibir los ingresos productos de los impuestos, contribuciones, aprovechamientos y otros, como objeto recaudatorio para la tesorería del distrito federal y del sistema de aguas de la ciudad de México.



3. Cuando se hable de las contribuciones y en relación a los bienes inmuebles se estará hablando del impuesto predial, y la clasificación de las contribuciones se consideran por las mejoras, aprovechamientos del dominio público, por las contraprestaciones que presta el distrito federal y enajenación de bienes de dominio privado siempre entendiéndose que la tierra pertenece a la nación o el estado.
4. De la presentación de las declaraciones para el pago de las contribuciones o impuestos y del lugar de las oficinas fiscales donde estos deberán efectuarse en cualquier ubicación que se encuentre el domicilio fiscal del contribuyente.
5. **Del art. 22 de quienes son los autorizados a parte de la autoridad fiscal para la elaboración de avalúos debidamente registrados con las disposiciones para efectuarlo dentro y establecidas en el código, son peritos valuadores profesionales ante la misma, así como por las instituciones de crédito, por las sociedades civiles o mercantiles, por la Dirección de patrimonio inmobiliario y por corredores públicos.**
6. **Así como de los siguientes indicaciones del art. 22 apartado b):**

Las Instituciones de Crédito, así como las sociedades civiles o mercantiles a que se hace mención, deberán auxiliarse para la suscripción y realización de avalúo de los peritos valuadores auxiliares o independientes registrados ante la autoridad fiscal.

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

7. Así como de las suspensiones o cancelaciones que se ajustaran las personas autorizadas por la autoridad fiscal registradas:

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

8. De la vigencia de los avalúos que éstos tendrán un periodo de seis meses contados a partir de la fecha de en qué se efectúen salvo que en ese periodo hubiere modificaciones en la



construcción del inmueble o variaciones importantes en el comportamiento del mercado valuatorio.

9. Art. 26 De los inmuebles que están relevados del pago de contribuciones inmobiliarias los que son utilizados para fines gubernamentales o del dominio público de la federación por el estado o por empresas paraestatales, que de acuerdo a esto se les cuantifica el impuesto predial solo para efectos contables para control más que para cobro alguno.
10. En lo relacionado a la documentación por la adquisición o transmisión de la propiedad de la presentación de haber cubierto los adeudos correspondientes al pago del predial y del suministro del agua en un plazo de cinco años hacia atrás de la operación de escritura para el otorgamiento de dichos instrumentos. Así como los notarios anexarán en el apéndice de la escritura que de haber cubierto las contribuciones y habérseles mostrado los recibos a 5 años hacia atrás, éstas se enuncien en este párrafo de haber cumplido con este requisito fiscal por la autoridad, y toda vez que hubiese una sentencia definitiva por los tribunales judiciales de haber interpuesto un medio de defensa por haber cubierto los adeudos fiscales anteriormente, la citada documentación deberá ser anexada en el apéndice respectivo y sólo así el registro público de la propiedad y de comercio las inscribirá inscritos en la misma escritura.

Del Nacimiento, Determinación, Garantía y Extinción de los Créditos Fiscales, art. 28.

11. La obligación fiscal nace cuando se realizan las operaciones jurídicas y éstas se liquidarán de acuerdo a las disposiciones fiscales vigentes al momento de realizarlas. Los créditos fiscales corresponden a los contribuyentes pero de si la autoridad las realizasen los contribuyentes deberán entregar la documentación necesaria para llevarlas a cabo.
12. **Art. 30 Los créditos para poder ser garantizados por la autoridad, los cuales podrán ser por medio de:**
 - a. **Deposito en dinero.**
 - b. **Prenda hipotecaria.**
 - c. **Fianza otorgada por compañía autorizada, que no gozará de los beneficio de orden y excusión.**
 - d. **Obligación solidaria asumida por un tercero que compruebe su idoneidad y solvencia; Y**
 - e. **Embargo por la vía de administración ejecutoria.**

Y estos además del crédito fiscal actualizado para ser validos deberán estar incluidos los recargos de un año en delante de los 12 meses siguientes a su otorgamiento y al cumplimiento del plazo establecido de no haber cubierto el crédito, se podrá ampliar por otro año y se deberá ampliar la garantía a los nuevos requerimientos y el importe de los recargos del nuevo periodo.



En caso de ser dinero podrá entregarse mediante billete o certificado expedido por la Nacional Financiera, S. N. C. que se quedara en poder de la secretaría o en efectivo mediante recibo expedido por la misma, y en caso de bienes inmuebles estos sólo podrán cubrir el 75% del avalúo siempre que estén libres de gravámenes por el mismo porcentaje y la secretaría podrá autorizar a instituciones o corredores públicos para valuar o mantener en depósito determinados bienes y éstos deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad si quedasen en esta modalidad. Aquellos bienes que hayan sido embargados por otras situaciones no podrán ser objeto de admitirse como prenda, si ya están en prenda por la autoridad judicial o por acreedores y si son de procedencia extranjera sólo si validan su estancia legal en México **más no se menciona que ésta sea definitiva, sino tan sola que sea legal su estancia en México.**

Art. 31

a). *Bienes muebles por el 75% de su valor de avalúo siempre que estén libres de gravámenes hasta por ese por ciento.*

Las garantías a que se refiere este inciso, podrán otorgarse entregando contratos de administración celebrados con instituciones financieras que amparen la inversión en Certificados de la Tesorería de la Federación o cualquier otro título emitido por Gobierno Federal que sea de renta fija siempre que designe como beneficiario único a la Tesorería. En estos supuestos se aceptará como garantía el 100% del valor nominal de los certificados o títulos, debiendo reinvertirse una cantidad suficiente para cubrir el interés fiscal, pudiendo el contribuyente retirar los rendimientos, y

b). *Bienes inmuebles por el 75% del valor de avalúo o catastral. Para estos efectos se deberá acompañar a la solicitud respectiva el certificado del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el que no aparezca anotado algún gravamen ni afectación urbanística o agraria, que hubiera sido expedido cuando más con tres meses de anticipación. En el supuesto de que el inmueble reporte gravámenes, la suma del monto total de éstos y el interés fiscal a garantizar no podrá exceder del 75% del valor.*

En la hipoteca, el otorgamiento de la garantía se hará en escritura pública que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, y contener los datos relacionados con el crédito fiscal. El otorgante podrá garantizar con la misma hipoteca los recargos futuros o ampliar la garantía cada año en los términos del artículo 30 de este Código.

III. *En caso de que garantice mediante fianza, ésta deberá quedar en poder y guarda de la tesorería o de la autoridad recaudadora del Distrito Federal que sea competente para cobrar coactivamente los créditos fiscales;*

(A) En caso de que la póliza de fianza se exhiba en documento digital, deberá contener la firma electrónica avanzada de la afianzadora.



Comentario: Como dice el texto antes mencionado, es en demasía la importancia que se le debe dar a estos conceptos para no quedar en desacato de pago y hacerse de obligaciones adicionales a los ya contraídos para no llegar a instancias de mayores consecuencias.

En caso de embargos se harán a petición del contribuyente que sean suficientes para cubrir el correspondiente y garantizar el crédito fiscal y no podrán ser de fácil descomposición o percederos, flamables, tóxicos o peligrosos y/o tampoco aquellos los que sean de la actividad principal del negocio necesarios para trabajar.

En caso de embargo entre otras circunstancias, los sujetos a esta formalidad deberán cubrir por anticipado los gastos por la diligencia a ejecutar, podrá haber un depositario de los bienes y contribuyente podrá igualmente cambiar el depositario si éste evadiera su responsabilidad por cualquier acción que no corresponda, y de haber un tercero éste manifestará su aceptación mediante un escrito ante notario público. *Dentro de este capítulo de los créditos fiscales señalados en el código fiscal, el valuador inmobiliario le es conveniente tener y tomar en cuenta estas consideraciones que sobre los inmuebles puedan presentar que lo que se ha venido señalando en los artículos anteriores pero que deban atenderse los que en seguida se presentan y cuidar no estar en alguna de las subsecuentes, por lo que se deberán leer bien todas consideraciones para garantizar los bienes ya que apuntan situaciones en caso de que ya sea persona física o moral o terceros y las obligaciones que cada uno debe respetar y los conceptos siguientes:*

- ***ANTE QUE AUTORIDAD SE OFRECERÁ LA GARANTÍA DEL INTERÉS FISCAL. ART. 32.***
- ***EN CASOS PROCEDERÁ LA CANCELACIÓN DE LA GARANTÍA. ART. 33.***
- ***QUIÉN DEBERA PRESENTAR LA SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE LA GARANTÍA. ART. 34.***
- ***CUANDO PROCEDE GARANTIZAR EL INTERÉS FISCAL. ART. 35.***
- ***CÓMO SE HARAN EFECTIVAS LAS GARANTÍAS QUE SE SEÑALAN. ART. 36.***
- ***EN QUE CASO UN CRÉDITO PODRÁ HACERSE EN EFECTIVO, CHEQUE DE CAJA O CERTIFICADO O BIEN EN ESPECIE. ART. 37***
- ***COMO SE AJUSTARÁN LAS CANTIDADES PARA EL PAGO DE LOS CRÉDITOS FISCALES Y SUS ACCESORIOS. ART. 38.***
- ***CUANDO SE PAGARÁN LOS CRÉDITOS FISCALES. ART. 39.***
- ***PLAZO A LOS PARTICULARES PARA ACUDIR A LAS AUTORIDADES, UNA VEZ SURTIDO EFECTOS LA NOTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES. ART. 40.***
- ***DE QUE MANERA SE ACTUALIZAN LOS CRÉDITOS FISCALES CUANDO ÉSTOS NO SE CUBRAN EN EL PLAZO FIJADO POR LAS DISPOSICIONES FISCALES. ART. 41.***
- ***EL PAGO DE RECARGOS POR LA FALTA DE PAGO OPORTUNO DE UNA CREDITO FISCAL. ART. 42.***



- **NO SE APLICARÁN RECARGOS NI SANCIONES EN EL CASO QUE SE INDICA. ART. 43.**
- **FACULTADES ESPECIALES PARA EL JEFE DE GOBIERNO. ART. 44.**
- **EL PAGO A PLAZOS DE LOS CRÉDITOS FISCALES Y SUS ACCESORIOS. ART. 45.**
- **EN QUE CASOS CESARÁ LA AUTORIZACIÓN PARA PAGAR A PLAZO EN FORMA DIFERIDA O EN PARCIALIDADES. ART. 46.**
- **EN QUE FORMA SE APLICARÁN LOS PAGOS QUE HAGA EL DEUDOR. ART. 47.**
- **RESPONSABLES SOLIDARIOS DEL PAGO DE CRÉDITOS FISCALES. ART. 48.**
- **DEVOLUCIÓN DE CANTIDADES PAGADAS INDEBIDAMENTE. ART. 49.**
- **PRESCRIPCIÓN DEL CRÉDITO FISCAL. ART. 50.**
- **OPCIÓN PARA COMPENSAR LAS CANTIDADES QUE TENGAN A SU FAVOR LOS CONTRIBUYENTES EN LOS CASOS QUE SE SEÑALAN. ART. 51.**
- **CUANDO SE PROCEDERÁ LA CANCELACIÓN DE CRÉDITOS FISCALES. ART. 52**
- **CONDONACIÓN DE MULTAS POR PARTE DE LA SECRETARÍA; CONDICIONES PARA ELLO. ART. 53.**

EN EL **CAPÍTULO III**, se manifiestan los derechos y obligaciones de los contribuyentes. Existen una gran cantidad de circunstancias, entre ellas las que condicionan al contador Público **Art. 63 y 98** para realizar dictaminaciones, cuando éstos tienen algún parentesco con el contribuyente principal, o que haya trabajado en la misma empresa y entre otras circunstancias a cubrir, para lo cual se requieren leerlas y tomar en cuenta cada una de ellas en las que tenga injerencia o que haya ejercido su servicio de manera fraudulenta y/o con amonestaciones acumuladas que conlleven a suspensiones y /o por sanciones económicas imputables acumuladas.

Extracto del **CAPÍTULO IV: DE LAS FACULTADES DE LAS AUTORIDADES FISCALES. ART. 79.**: Existen casos en los que la autoridad podrán determinar presuntamente el valor catastral de los inmuebles cuando entre otras el contribuyente si no proporciona datos y si éste dio alguna declaración en el pasado en alguna declaración fiscal se toma de ahí y/o en su caso como últimas opciones para obtener información relativa a las contribuciones podrá hacerse de sí, acercarse a medios como lo es fotogrametría, o aún a terceras persona que puedan ofrecer información y aun así, también haciendo investigación de campo, que son opciones que tendría la autoridad para hacerse de recursos que le debiesen pagar, pero por otro lado las autoridades también caen en casos en el que puede extinguirse sus facultades, como el que se señala en el **Art. 99** de este código (leer artículo correspondiente, sólo se hace la mención).

TÍTULO III DE LOS INGRESOS DE LOS CONTRIBUYENTES.

Inicia con la determinación del impuesto por la Adquisición de Inmuebles por los particulares que están obligados al pago de éste y en qué casos están exentos del pago del mismo; en el entendido



en este último señalamiento se está refiriendo principalmente a aquellos inmuebles que se incorporan principalmente para el servicio de la administración pública de la federación.

Y en caso de fallecimiento se podrá aplicar la tasa cero siempre y cuando al momento de la escrituración de la adjudicación previo avalúo comercial no rebase los 12,073 veces al salario mínimo vigente general en el D. F.: **Art. 115 inciso I.**

ART. 113 TABLA DE VALORES PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO EN CASO DE ADQUISICION DE INMUEBLES.

(R) RANGO	limite inferior	limite superior	cuota fija	Factor de aplicación sobre el excedente del limite inferior.
A	\$0.12	\$94,072.58	\$207.92	0.01105
B	94,072.58	\$150,516.07	1,247.52	0.03315
C	150,516.07	\$225,773.89	3,118.80	0.05526
D	225,773.89	\$451,547.90	7,277.20	0.03684
E	451,547.90	\$1,128,869.72	15,594.00	0.03530
F	1,128,869.72	\$2,257,739.44	39,504.80	0.04328
G	2,257,739.44	\$4,349,334.31	88,366.00	0.04722
H	4,349,334.31	\$11,326,391.97	187,128.00	0.04768
I	11,326,391.97	\$20,887,467.15	519,800.00	0.04812
J	20,887,467.15	EN ADELANTE	981,000.00	0.04997

QUE SE ENTIENDE POR ADQUISICIÓN.

Art. 115. Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de:

- I. *Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir o liquidar la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles.*
En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones. En el caso de adquisiciones por causa de muerte, se aplicará una tasa de 0% del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, siempre que el valor del inmueble a la fecha de la escritura de adjudicación no exceda de la suma equivalente a doce mil setenta y tres veces al Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal;
- II. *La compraventa en la que el vendedor se reserve el dominio, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;*



- III. *La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias;*
- IV. *La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador, en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente;*
- V. *Fusión y escisión de sociedades;*
- VI. *La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles;*
- VII. *Transmisión de usufructo o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo, mismo se extinga por muerte del usufructuario, independientemente de que el usufructo se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio;*
- VIII. *Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa; salvo que el adquirente ya hubiera pagado el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles causado por la celebración del contrato base de la acción, previamente al ejercicio de la acción judicial en cuestión;*
- IX. *La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.
Se asimila a la cesión de derechos la renuncia o repudio de la herencia o legado efectuados después de la aceptación de herencia o de la declaratoria de herederos o legatarios.*
- X. *Actos que se realicen a través de fideicomiso, así como la cesión de derechos en el mismo, siguientes supuestos:*
 - a) *En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él, y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes;*
 - b) *En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho; Cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados, salvo que se trate de acciones.*

Comentario: Por lo que se puede apreciar en estos incisos anteriores y los que continúan de este artículo, son consideraciones y situaciones que se deben tomar en cuenta como contexto que puede guardar jurídicamente el o los inmuebles, para saber entender y ofrecer en un avalúo las observaciones que pudieran tener relevancia mencionarse en el mismo, de lo contrario como se entiende y se desliga dentro del mismo o del valuador el saber las situaciones jurídicas que tenga o haya adquirido el inmueble o el propietario del inmueble.

- c) *En el acto en el que el fideicomitente ceda los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso, si entre éstos se incluye el de que dichos bienes se transmitan a su favor. Cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público*



inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que estos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. La enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bien consecuencias fiscales que establecen las Leyes fiscales para la enajenación de tales títulos.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso y cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente enajene dichos certificados o cuando el fideicomiso enajene los bienes aportados.

- d) *En el acto en el que el fideicomitente transmita total o parcialmente los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso a otro fideicomitente, aun cuando se reserve el derecho de readquirir dichos bienes;*
 - e) *En el acto en el que el fideicomisario designado ceda los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso, o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos, se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones, y*
 - f) *En el acto en el que el fideicomitente afecte en fideicomiso un inmueble para ser destinado a un desarrollo inmobiliario, para transmitirlo todo o en partes a terceros, o con la finalidad de recibir alguna contraprestación, no obstante que se haya reservado el derecho de readquirir.*
- XI. *La división de la copropiedad por la parte que se adquiera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario, tomando como base los valores a que se refiere el **artículo 116** de este Código;*
- XII. *La cesión de derechos en los contratos de arrendamiento financiero, así como la adquisición de los bienes materia del mismo que se efectúe por persona distinta del arrendatario, y*
- XIII. *la adjudicación judicial o administrativa y la cesión de dichos derechos.*

EL VALOR DEL INMUEBLE QUE SE CONSIDERARÁ PARA EFECTOS DEL ART. 113 DE ESTE CÓDIGO.

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

- I. ***El valor de adquisición;***
- II. ***El valor catastral determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código, o***



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

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

El artículo siguiente es el determinante para establecer, el impuesto a aplicar al valor del inmueble según se trate, producto del avalúo realizado o de la adquisición correspondiente.

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

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

Cuando se adquiera sólo una porción del inmueble que se considerará para el cálculo del impuesto, será el valor del inmueble en su totalidad. Al impuesto determinado se le aplicará la proporción correspondiente a la parte que fue adquirida y el resultado será el monto del impuesto a pagar.

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

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

Tratándose de adquisición por prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa, el valor del inmueble que se considerará será el que



resulte más alto entre el valor catastral y el valor de avalúo referido a la fecha en que cause ejecutoria la sentencia de prescripción y de la resolución judicial o administrativa de información de dominio, respectivamente.

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

Comentario: *Es muy importante tomar en cuenta todas y cada una de estas referencias y particularidades para la formalización jurídica en caso de adquisición de alguna propiedad porque de no cumplir pueden ser penalizados afectando de manera importante la economía del propietario, tan sólo por no atender por estar en lo dispuesto de alguno de los casos que aquí se mencionan.*

IMPORTANTE:

QUE PERSONAS DEBERÁN PRACTICAR LOS AVALÚOS QUE SE REALICEN PARA EFECTOS DE ESTE IMPUESTO.

ARTÍCULO 118.- *Los avalúos que se realicen para efectos de este impuesto, por las personas señaladas en el artículo 22 de este Código.*

En caso de que dichas personas, practiquen avalúos sin ajustarse a lo establecido en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, se harán acreedoras a la suspensión o cancelación de la autorización o registro, según corresponda, y a las sanciones pecuniarias a que haya lugar, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudieran incurrir en el caso de la comisión de algún delito fiscal.

ARTÍCULO 119.- Derogado.

CÓMO DEBE HACERSE EL PAGO DEL IMPUESTO

ARTÍCULO 120.- *Mediante declaración en los formatos oficiales dentro de los 15 días siguientes a los supuestos siguientes:*

- I. Cuando se adquiriera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de cualquier usufructo que se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio, cuando se extinga por cualquier causa distinta a la de la muerte del usufructuario;*
- II. Cuando se adjudiquen los bienes de la sucesión, así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión. (leer compl.)*
- III. Cuando se realicen los supuestos de enajenación a través de un fideicomiso;*
- IV. A la fecha que cause la ejecutoria de la sentencia de la prescripción positiva o de la resolución correspondiente, en el caso de información de dominio judicial o administrativa, y a la de la formalización en escritura pública, tratándose de la adjudicación judicial o administrativa y a la fecha de cesión de dichos derechos;*
- V. En los contratos de compraventa con reserva de dominio y promesa de venta, cuando se celebre el contrato respectivo;*



- VI. *En los contratos de arrendamiento financiero. . (leer complemento. sólo se hace mención).*
- VII. *Cuando se formalice la escritura pública. (leer complemento. sólo se hace mención).*

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

El contribuyente podrá pagar el impuesto por anticipado.

La declaración deberá acompañarse de toda la documentación que en la misma se señale.

*Tratándose de adquisiciones de que se deriven de lo que se señale en el **Art. 115** que no se hagan constatar en escritura pública, el enajenante tendrá el carácter de responsable solidario al omitir su pago del impuesto correspondiente por la adquisición de inmuebles.*

En el caso de actos consignados en documentos privados el plazo para el ejercicio de comprobación de las autoridades fiscales así como de la prescripción, comenzarán a correr a partir de que las autoridades tengan conocimiento de la celebración de dichos actos.

Los inmuebles servirán de garantía por lo créditos fiscales que resulten de la diferencias provenientes de los avalúos tomados como base para el cálculo del impuesto, los que se harán efectivo mediante el procedimiento administrativo de ejecución.

Comentario: En cada uno de los supuestos aquí señalados anteriores y en continuación, podrían tener particularidades que se deberán apuntar y señalar por parte del fedatario para la declaración del impuesto, o en su caso el valuador para señalarlo en el avalúo respectivo de ser posible, sin perjuicio de éste último por no contar con dicha documentación para la valuación del inmueble respectivo.

CALCULO DEL IMPUESTO POR PARTE DE LOS FEDATARIOS, EN LAS ADQUISICIONES QUE TENGAN QUE CONSTAR EN LA ESCRITURA PÚBLICA.

ART. 121 *En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y mediante declaraciones lo enterarán en las oficinas autorizadas, dentro de los quince día hábiles siguientes al que se formalice en escritura pública la adquisición de que se trate.*

Si las adquisiciones se hacen constar en documentos privados, el cálculo y entero del impuesto deberá efectuarlo el adquirente bajo su responsabilidad.



Se presentará declaración por todas las adquisiciones aun cuando no haya impuesto a pagar.

Los fedatarios no estarán obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escritura pública operaciones por las que ya se hubiera pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia de aquéllas con las que se efectuó dicho pago.

EN QUE CASO LOS FEDATARIOS NO SERÁN RESPONSABLES SOLIDARIOS DE LAS DIFERENCIAS DEL IMPUESTO RESULTANTE.

ART. 122. *Cuando por avalúo practicado, ordenado o tomado en consideración por las autoridades fiscales, a que se refieren los artículos 116, 117 y 118 de este código resulten diferencias de impuesto, los fedatarios no serán responsables solidarios por las mismas.*

Tratándose de fideicomisos con inmuebles en los que el fedatario considere que no se cause el impuesto en los términos de éste capítulo, dicho fedatario deberá presentar aviso a las autoridades fiscales, anexando para tal efecto la documentación con la cual se acredite tal situación.

OBLIGACIÓN DE LOS FEDATARIOS DE VERIFICAR LA VIGENCIA DE LOS AVALÚOS Y QUE ESTOS SE HAYAN PRACTICADO POR PERSONAS MORALES AUTORIZADAS.

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

DESCRIPCIÓN GENERAL QUE LOS FEDATARIOS DEBERÁN ANOTAR EN LAS ESCRITURAS TRATÁNDOSE DE INMUEBLES EN CONDOMINIO.

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

CÓMO SE HARÁ EL PAGO DEL IMPUESTO CUANDO LA ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES OPERE POR RESOLUCIÓN DE LA AUTORIDADES NO UBICADAS EN EL D. F.

ART. 125. *Cuando la adquisición de los bienes inmuebles opere por resolución de autoridades no ubicadas en el Distrito Federal, el pago del impuesto se hará dentro de los treinta días naturales contados a partir de la fecha en que haya causado ejecutoria la resolución respectiva.*

Cuando dicha adquisición opere en virtud de actos o contratos celebrados fuera del territorio de la República, o bien a través de resoluciones dictadas



por autoridades extranjeras, el impuesto deberá ser cubierto dentro del término de noventa días hábiles contados a partir de la fecha en que surtan efectos en la República los citados actos, contratos o resoluciones.

Comentario: A continuación, es obligación del fedatario, tomar en cuenta las consideraciones pertinentes para la determinación del impuesto producto de un avalúo, a su vez el valuador al realizar el correspondiente, y de reportar ante la autoridad fiscal la elaboración del avalúo de éstas características y valorar los pormenores del terreno y sus construcciones, edades, deméritos y méritos que lo premien para la determinación del impuesto a cubrir por el adquirente, de no caer en imprecisiones en el mismo.

CAPITULO II DEL IMPUESTO PREDIAL SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.

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

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

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

En el caso de los inmuebles que hayan sido declarados exentos del impuesto predial, conforme a lo dispuesto en el artículo 133 de este Código, se debe acompañar a la declaración del impuesto, la resolución emitida por la autoridad competente, en la que se haya declarado expresamente que el bien de que se trate se encuentra exento.

Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo.

(R) Cuando en los términos de este Código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de este impuesto. Así mismo, el valor del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del art. 118 de éste código, para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, se considerará base gravable del impuesto predial, conforme a lo indicado en el artículo siguiente.



Los datos catastrales o administrativos, cualesquiera que éstos sean, sólo producirán efectos fiscales o catastrales.

BASE DEL IMPUESTO PREDIAL

(R) ARTÍCULO 127.- *La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:*

A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, que comprenda las características e instalaciones particulares de éste, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas mediante la práctica de avalúo realizado por persona autorizada con base a lo establecido por el artículo 22 de este Código.

La base del impuesto predial, determinada mediante el avalúo a que se refiere el párrafo anterior será válida en términos del primer párrafo del artículo 132 de este Código, tomando como referencia la fecha de presentación del avalúo y hasta por los dos ejercicios fiscales siguientes, siempre que en cada uno de los años subsiguientes ésta se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código.

Adicionalmente de operaciones de compraventa y la adquisición de nuevas construcciones, para determinar el valor de mercado deberá considerarse como base el valor comercial que resulte del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del artículo 116 del código fiscal, para el pago del impuesto por la adquisición de inmuebles.

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

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



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

EN CASO DE QUE LOS CONTRIBUYENTES ACEPTEN TALES PROPUESTAS Y QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN LAS MISMAS CONCUERDEN CON LA REALIDAD, DECLARARÁN COMO VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE Y COMO MONTO DEL IMPUESTO A SU CARGO LOS DETERMINADOS EN EL FORMATO OFICIAL, PRESENTÁNDOLO EN LAS OFICINAS AUTORIZADAS Y, EN CASO CONTRARIO, PODRÁN OPTAR POR LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO SEGUNDO DE ÉSTE ARTÍCULO O POR REALIZAR POR SU CUENTA LA APLICACIÓN DE LOS VALORES UNITARIOS INDICADOS CONFORME A LOS DATOS CATASTRALES CORRECTOS, SOLAMENTE HASTA EN TANTO DICHOS DATOS SEAN MODIFICADOS POR LA AUTORIDAD FISCAL EN EL PADRÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A PETICIÓN DEL CONTRIBUYENTE.

PARA LA APLICACIÓN DE LOS VALORES UNITARIOS POR CUENTA DEL CONTRIBUYENTE A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR Y EN CUMPLIMIENTO A LA OBLIGACIÓN ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 56, INCISO B), SE DEBERÁ PRESENTAR UN AVALÚO CATASTRAL O BIEN, SOLICITAR UN LEVANTAMIENTO FÍSICO A FIN DE ACTUALIZAR LOS DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE.

La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente.

CÓMO PROCEDERÁ LA AUTORIDAD FISCAL, CUANDO LOS CONTRIBUYENTES OMITAN DECLARAR EL VALOR CATASTRAL DE SUS INMUEBLES O SEAN IMPRECISOS LOS DATOS QUE UTILIZARON.

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

PARA EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL LA ASAMBLEA EMITIRÁ ANUALMENTE LA RELACIÓN DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO.

***(R) ARTÍCULO 129.-** *Para los efectos de lo establecido en los párrafos tercero y cuarto del artículo 127 de este Código, la Asamblea emitirá la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, que servirán de base a los contribuyentes para*



determinar el valor catastral de los inmuebles y el impuesto predial a su cargo.

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

La Asamblea podrá modificar la configuración y número de las colonias catastrales.

Tratándose de inmuebles cuya región, manzana y valores unitarios de suelo no se encuentren contenidos en la relación respectiva a que se refiere el primer párrafo de este artículo, los contribuyentes podrán considerar como valor del metro cuadrado del suelo, el que les proponga la autoridad previa solicitud que al efecto formulen o el que determinen a través de la práctica de avalúo conforme a la opción prevista en el artículo 127 de este Código.

Las autoridades fiscales formularán las propuestas de determinación de valor a que se refiere el párrafo anterior, atendiendo a los valores fijados en la zona de que se trate y de acuerdo a las definiciones que respecto de las colonias catastrales se establecen en las relaciones de Valores Unitarios del Suelo, de las Construcciones, de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias contenidas en este Código.

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

I. TARIFA.

(R) RANGO	limite inferior de valor catastral de un inmueble	limite superior de valor catastral de un inmueble	cuota fija	porcentaje para aplicarse sobre el excedente del limite inferior.
A	\$0.11	\$162,740.82	\$163.11	0.01628
B	162,740.83	325,481.16	189.61	0.03107
C	325,481.17	650,963.56	240.14	0.09702
D	650,963.57	976,444.70	555.92	0.11906
E	976,444.71	1,301,927.10	943.43	0.12210
F	1,301,927.11	1,627,408.26	1,340.84	0.14192
G	1,627,408.27	1,952,889.39	1,802.65	0.14666
H	1,952,889.40	2,278,371.81	2,280.09	0.16024
I	2,278,371.82	2,603,852.96	2,801.63	0.16759
J	2,603,852.97	2,929,335.38	3,347.10	0.17246
K	2,929,335.39	3,254,816.51	3,908.43	0.17777
L	3,254,816.52	3,580,297.67	4,487.03	0.18259
M	3,580,297.68	3,906,090.04	5,081.34	0.19290
N	3,960,090.05	11,718,268.85	5,709.80	0.20829
O	11,718,268.86	24,663,843.29	21,982.04	0.20840
P	24,663,843.30	EN ADELANTE	48,960.03	0.21665



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

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

- 1. Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor se ubique en los rangos A, B, C, Y D, pagaran la cuota fija de:*

(R) RANGO	CUOTA
A	\$41.00
B	48.00
C	58.00
D	69.00

Comentario: En este capítulo se establece que los inmuebles dedicados a la actividad agrícola se reducen sus importes en un 80%, así como los dedicados a las actividades pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en el suelo conservación pero conservando el uso de manera continua presentando constancia emitida por la secretaria del medio ambiente durante el ejercicio fiscal vigente, y que este registrado en la tesorería con ese uso o en su caso si este fuere baldío.

También tendrán derecho a disminución en el pago aquellos que tengan y este establecido en los planes de delegacionales o parciales en los cuales la proporción de construcción sea como máximo del 10% con respecto al terreno y que no tengan a fines lucrativos y presentando constancia de uso emitida por la secretaria del medio ambiente ante la autoridad fiscal.

En los casos de uso mixto se le aplicara la proporción en función de la parte correspondiente a terreno y construcción que corresponda se le aplicara el impuesto respectivo.

a). Se aplicará a la parte proporcional construcción del uso que sea objeto de dicha reducción, y

b). Para determinar el porcentaje de reducción referencia el valor total del inmueble de que se trate.

Las reducciones no serán aplicables a aquellos bienes inmuebles en los que se encuentren instalados o fijados anuncios con publicidad exterior, en los términos de lo dispuesto por la con excepción de aquellos que cuenten con anuncios denominativos



En el artículo 131 determina la periodicidad para presentar las declaraciones que para tal efecto son estas bimestrales y los descuentos aplicables en casos de pagos anticipados del 7% en enero y del 6% en febrero.

En el artículo 132 establece cuando los o el valor catastral se ha modificado para hacer los pagos respectivos se aplicara el nuevo valor y se declarara en el siguiente bimestre que correspondiente al cambio realizado y si por alguna razón el contribuyente realizara el pago por anticipado podrá pagar sólo la diferencia que haya contra el nuevo valor.

En el caso de los fraccionamientos de inmuebles se causara por cada fracción a partir del siguiente bimestre y con un plazo no mayor a 30 días hábiles a la formalización de la escritura pública y se presentara ante la autoridad no mayor al plazo establecido.

Lo mismo sucederá para aquellos que correspondan a la fusión o subdivisión de predios.

Para el caso de predios en construcción se determinara tomando como base en la clasificación y manifestación de construcción respectiva, en su clase.

Para tales efectos la clase, el uso y rango de la construcción son los que se definen en la manifestación respectiva y que a partir de ella se tomara el 25% de la superficie de la construcción total registrada y ésta permanecerá durante lo indicado en la manifestación y/o en los periodos de ampliación tenga y a lo anterior se le adicionara el valor del suelo determinado en las tablas de valores unitarios vigentes. Si por alguna razón se suspendiera el proceso de obra se deberá llevar ante la autoridad respectiva la declaración con la manifestación justificada y al reanudarse se declara nuevamente tomando el porcentaje anterior establecido en el siguiente bimestre al reinicio.



INMUEBLES POR LOS QUE SE EXENTAN DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.

Todos aquellos que pertenezcan al dominio público del distrito federal. Los que pertenezcan a organismos descentralizados de la administración pública del D. F.

Los de la federación en términos de la Ley General de Bienes Nacionales; las embajadas de los países extranjeros en México en términos de la Convención de Viena sobre las relaciones consulares.

Los de propiedad de Organismos Internacionales de los que pertenezca el estado mexicano establecidos en le D. F. y que estén ratificados por parte del Senado del Convenio Constitutivo y publicado en el diario oficial de la federación y que indique la exención de las contribuciones de los países miembros. Se deberán solicitar esta exención cada 5 años, pero sin cubrir los gastos por suministro de agua u otro servicio.

Para llevar al cumplimiento de lo exento autorizado, la autoridad tendrá su inspección y fiscalización y confirmar que la situación jurídica establecida no ha cambiado y en caso contrario quedaría sin efectos la declaratoria de exención respectiva.



En otros asuntos, cabe señalar lo siguiente:

ARTÍCULO 131.- El pago del impuesto predial deberá hacerse en forma bimestral, durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre, mediante declaración ante las oficinas autorizadas.

Cuando los contribuyentes cumplan con la obligación de pagar el impuesto predial en forma anticipada tendrán derecho a una reducción del 7%, cuando se efectúe el pago de los seis bimestres, en el mes de enero del año que se cubra; y de 6%, si el pago de los seis bimestres se realiza en el mes de febrero del año de que se trate.

ARTÍCULO 132.- Cuando el valor catastral declarado se modifique por cualquier causa se declarará el nuevo valor, junto con el pago del impuesto predial que corresponda al mismo, y se aplicará a partir del bimestre siguiente en que el contribuyente presente ante la autoridad competente.

En el supuesto de que el contribuyente hubiere optado por pagar el impuesto predial en forma anticipada, con base en el valor catastral vigente al momento del pago, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior, en el momento de pagar el impuesto predial conforme al nuevo valor podrá deducir el impuesto predial anticipado, más la reducción del porcentaje correspondiente al pago anticipado que hubiere realizado.

*En el caso de **fraccionamientos** de inmuebles el impuesto se aplicara por cada fracción que resulte a partir del bimestre siguiente a que se formalice la escritura respectiva, la que deberá ser presentada ante la autoridad en un plazo no mayor a 30 días hábiles a su formalización.*

Comentario: Lo mismo sucederá en caso de fusión de inmuebles con el mismo procedimiento del capítulo anterior. De acuerdo a esta última información, en caso de obras en construcción se deberá manifestarla y en función de su rango y clase se determinará el impuesto a pagar aplicando solamente el 25% de la misma más el valor del terreno determinado conforme a las tablas del suelo vigentes, pero si por alguna circunstancia la obra se suspendiera por más de un bimestre se necesita dar aviso para no seguir pagando y dar aviso de nuevo para cuando se reanude en las mismas características.

Art. 133. Inmuebles por el que no se pagará impuesto predial. Primeramente que son del dominio público del D.F., los sujetos al régimen del domino público de la federación en términos de la ley de Bienes Nacionales y los de propiedad de organismos descentralizados de la administración pública del D.F. pero que se encuentren en funciones específicas respecto a sus respectivos objetos, salvo aquellos que no lo tengan y sean gubernamentales sin esa función específica. Las representaciones diplomáticas de organismos internacionales acreditados en el Estado Mexicano, solicitando esta exención por los contribuyentes, y en todos los casos no incluye el servicio del agua o de algún otro servicio que no esté indicado en el código fiscal.

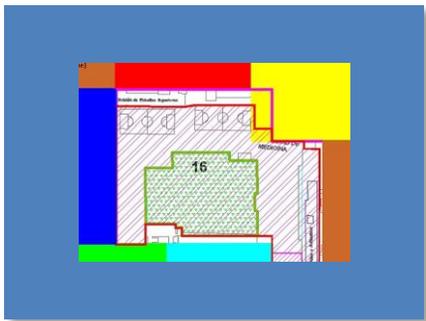


CAPITULO V



PRESENTACION DEL SITIO DE ESTUDIO

Distrito federal como ciudad y dentro de esta gran urbe, la delegación Coyoacán como área importante para la ubicación de los terrenos destinados este gran complejo, terrenos que su tiempo fueron propiedad de un militar que le fueron adquiridos para este propósito, que por las dimensiones de los mismos eran del tipo agrícola y pedregal; pedregal ocasionado por la erupción del volcán Xitle al sur de la ciudad de México.



En esta imagen cómo se puede apreciar se realizó una división para estudio y análisis por facultad del casco original de la Ciudad Universitaria por ser el área catalogada por la UNESCO para su valoración catastral, encerrada en un círculo está la Facultad de medicina.



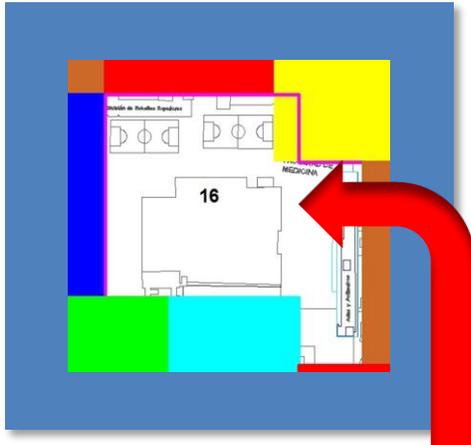
En esta otra se define al perímetro de la poligonal a cubrir que corresponde al caso de estudio y en la foto aérea se perfila la poligonal aproximada lo más real posible obtenida del sistema google maps.



Se anexan imágenes obtenidas de la revista **LIFE** tomadas en 1952 aproximadamente en el que se ve el desarrollo de la obra en su conjunto y aun cuando todavía no se colocaba el azulejo veneciano del mural representativo de la facultad y después ya colocado.

De la imagen inferior izquierda se puede apreciar que en este proceso aún no se construían el núcleo de rampas que unirían ambos cuerpos A y B de la facultad viéndose sostenido el extremo del edificio B por sus columnas que constituye la triple altura en este espacio. Y en la imagen inferior derecha se aprecia lo que sería la inauguración de la misma de 1954.





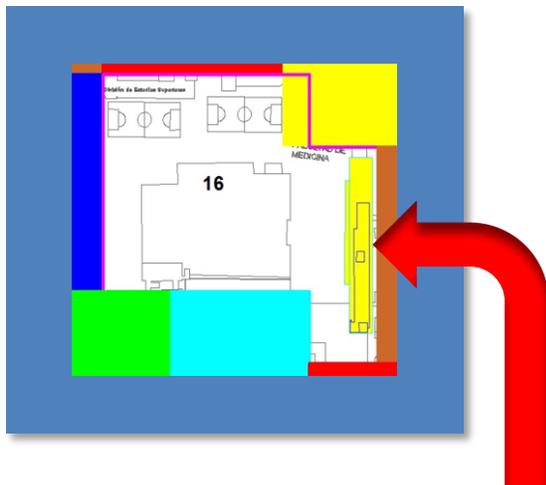
ÁREA NUCLEO MODIFICADO

Área núcleo ajustado de la porción para la facultad de medicina cuerpo B propuesto por el programa de valuación inmobiliaria en el área de posgrado de Arquitectura.



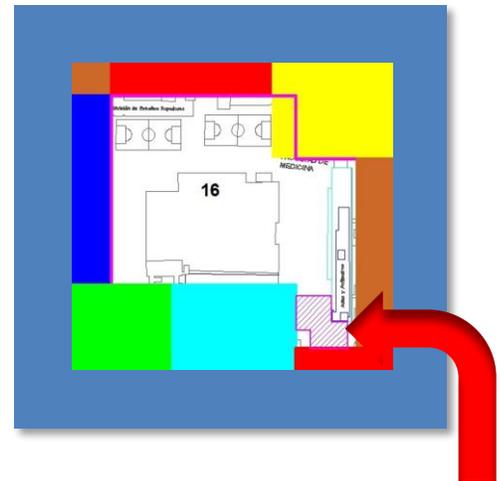
ÁREA NUCLEO ORIGINAL

Área núcleo original porción para la facultad de medicina cuerpo B propuesto por el programa de valuación inmobiliaria en el área de posgrado de Arquitectura.



ÁREA EDIFICIO FACULTAD DE MEDICINA

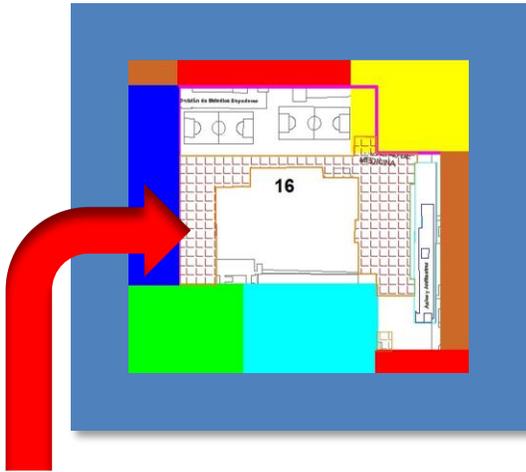
Área cuerpo del edificio de la Facultad de Medicina cuerpo B para avalúo catastral propuesto por el programa de valuación inmobiliaria en el área de posgrado de Arquitectura.



ÁREA BIBLIOTECA

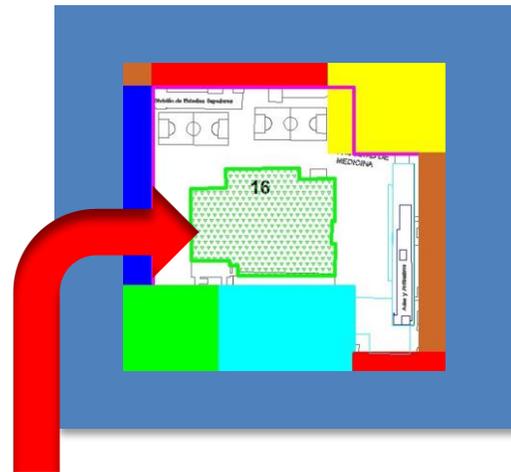
Área cuerpo del edificio para la Biblioteca de la Facultad de Medicina propuesto por el programa de valuación inmobiliaria en el área de posgrado de Arquitectura.





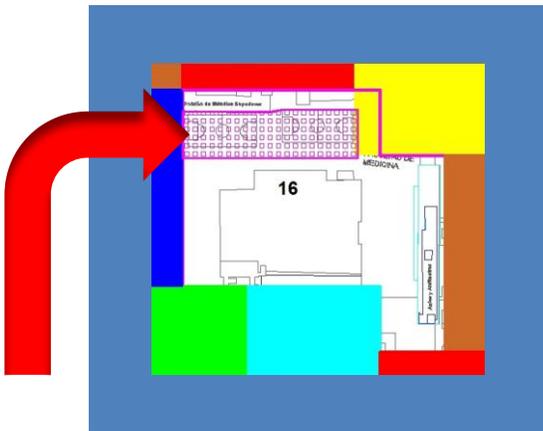
ÁREA DE PLAZAS Y ANDADORES

Áreas a considerar para el avalúo catastral del edificio de la facultad de medicina cuerpo B



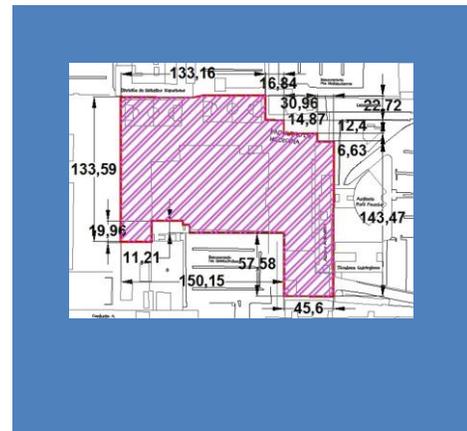
ÁREAS VERDES

Áreas a considera para el avalúo catastral del edificio de la facultad de medicina cuerpo B



ÁREA DEPORTIVA

Áreas a considera para el avalúo catastral del edificio de la facultad de medicina cuerpo B propuesto por el programa de valuación inmobiliaria en el área de posgrado de Arquitectura.



TERRENO CONJUNTO

Áreas a considera para el avalúo catastral del edificio de la facultad de medicina cuerpo B propuesto por el programa de valuación inmobiliaria en el área de posgrado de Arquitectura con medidas.



IMÁGENES DE LA FACULTAD DE MEDICINA Y SU BIBLIOTECA



La faculta de medicina de la UNAM en su patio v plaza principal



Patio y áreas verdes al frente de la facultad medicina cuerpo B



Pasillos y Áreas de Circulación Común P. B. y 1er. N

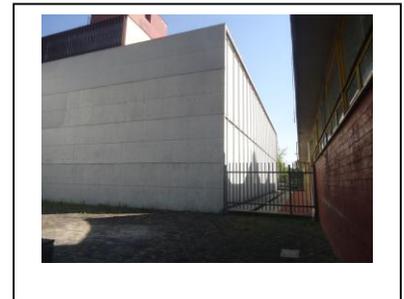




Pasillos y Áreas de Circulación Común P. B. y 1er. N



Acceso a Biblioteca en P. B. y Área Común de Triple Altura



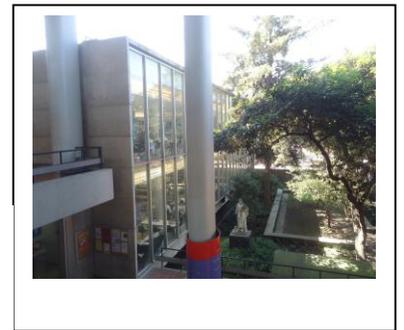
Vistas Principal de la Biblioteca



Vista Lateral y Posterior Biblioteca



Vistas Frontal Biblioteca desde el primer nivel





Vistas pasillo corredor primer nivel



Vistas pasillo superior segundo nivel



Pasillo Área común 3er. N. y Acceso a Azotea Biblioteca



Vista Azotea y Domo Biblioteca



Azotea Biblioteca



Vistas desde la Azotea de la Biblioteca



Pasillo Común 2º. N.



Vista Posterior del Cuerpo Principal



Vista Aérea del Patio Central



Vista Aérea de la Arboleda



Vista Pasillo Trasero de Acceso a Sótano



Vista desde Patio Central a Cuerpo B



Oficinas Generales en 6º. N Cuerpo B



Oficinas Generales en 6º. N Cuerpo B



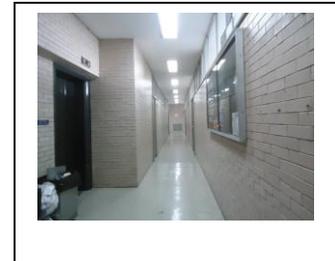
**Vestíbulo de Elevadores de Oficinas
Generales en 6º. N Cuerpo B**



**Pasillo Oficinas
Servicios
Generales 4º. N
Cuerpo B**



Vista desde Área Deportiva



Pasillo Oficinas 3er. N



Pasillo Oficinas 4º. N Cuerpo B



Oficinas Servicios Generales 1º. N



CAPITULO VI



FACULTAD DE MEDICINA

CUERPO B ANÁLISIS VALUATORIO DEL CUERPO B Y SU BIBLIOTECA

Elementos generales que la conforman.

DESCRIPCIÓN Y USO POR NIVEL DE LOS EDIFICIOS

El **cuero B** está constituida con la siguiente descripción en sus diferentes niveles que la conforman, para enfocarlo y conducirlo a entender en teoría lo que representan y equivaldrían desde el punto de vista valuatorio relacionarlos de alguna manera para en su caso con aspectos económicos y sociales.

PLANTA SOTANO:

CUERPO PRINCIPAL: ANFITEATRO, HORNO DE CREMACIÓN, AULAS, CUBÍCULOS DIVERSOS, BIOTERIOS DE CONEJOS, BIOTERIOS DE PERROS, BIOTERIOS DE RATONES, SANITARIOS Y BAÑOS CON REGADERAS PARA MUJERES Y BAÑOS CON REGADERAS PARA HOMBRES, CUARTO ELÉCTRICO, BODEGAS, REFRIGERADOR, MONTACARGAS Y ESCALERAS GENERALES (EN EL LADO SUR).

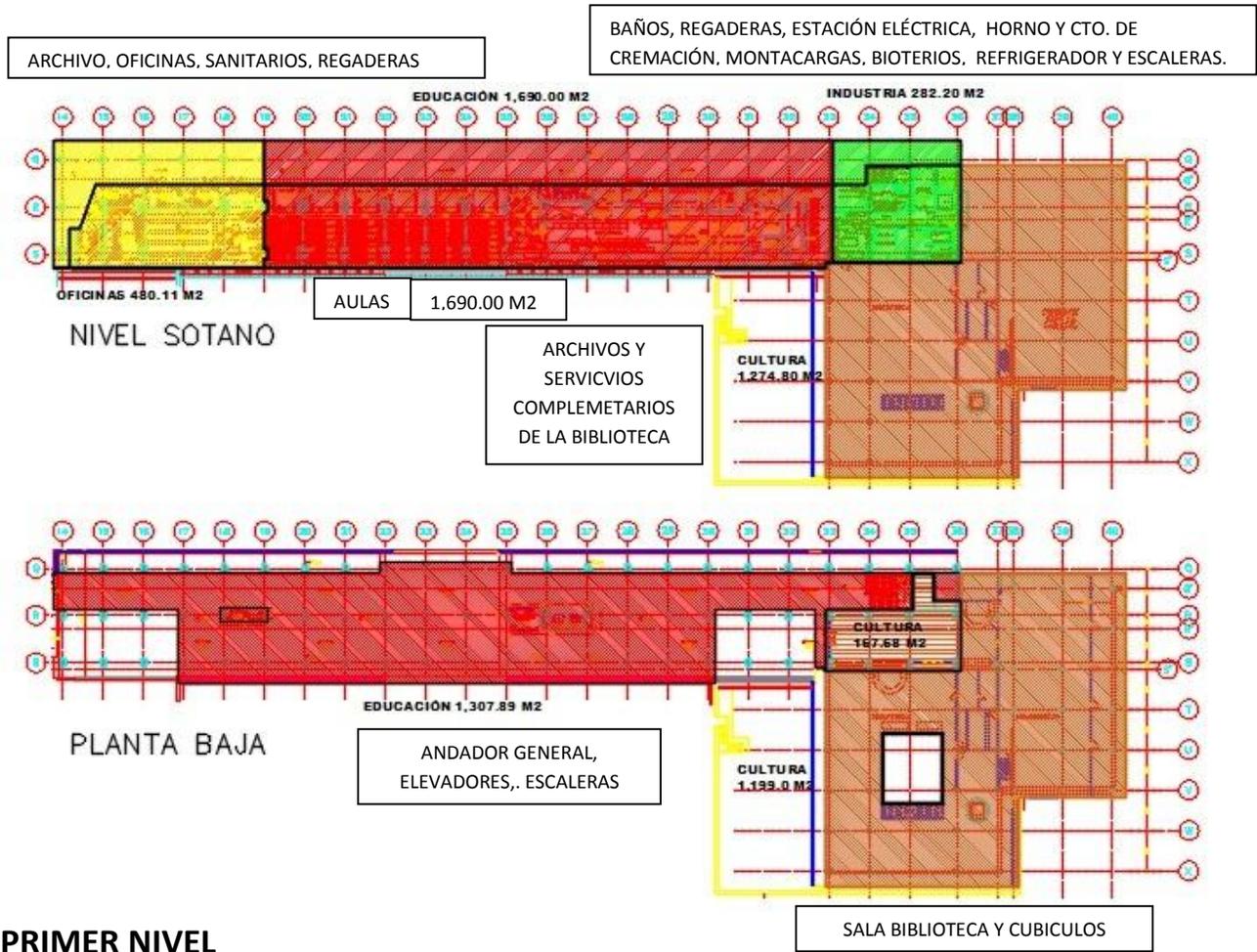
Describiendo principalmente de manera general este nivel, está conformado por aulas, áreas para disección y estudio de animales como son los bioterios de ratas, de conejos, entre otros, área de recepción de cuerpos humanos entregados por el CEMEFO, cuerpos que no fueron reclamados por sus familiares y que fueron causa de muerte accidental en la calle principalmente, su área de horno para cremación de los mismos para después de no ser ya para su estudio se procederá a su cremación, también se cuenta con el área de servicio y equipo eléctrico para el uso del inmueble, sanitarios y vestidores para sus trabajadores.

PLANTA BAJA

CUERPO PRINCIPAL: ACCESO A BIBLIOTECA, NUCLEO DE ELEVADORES Y ESCALERAS A 6o.N. AL LADO SUR DEL EDIFICIO Y PASO DE MONTACARGAS SIN PARADA, DUCTO DE EXPULSIÓN DE GASES DE CREMACIÓN.

La planta baja es el área destinada de distribución entre los cuerpos A, B y biblioteca así como entre otras facultades, básicamente la de medicina y áreas libres de su entorno.



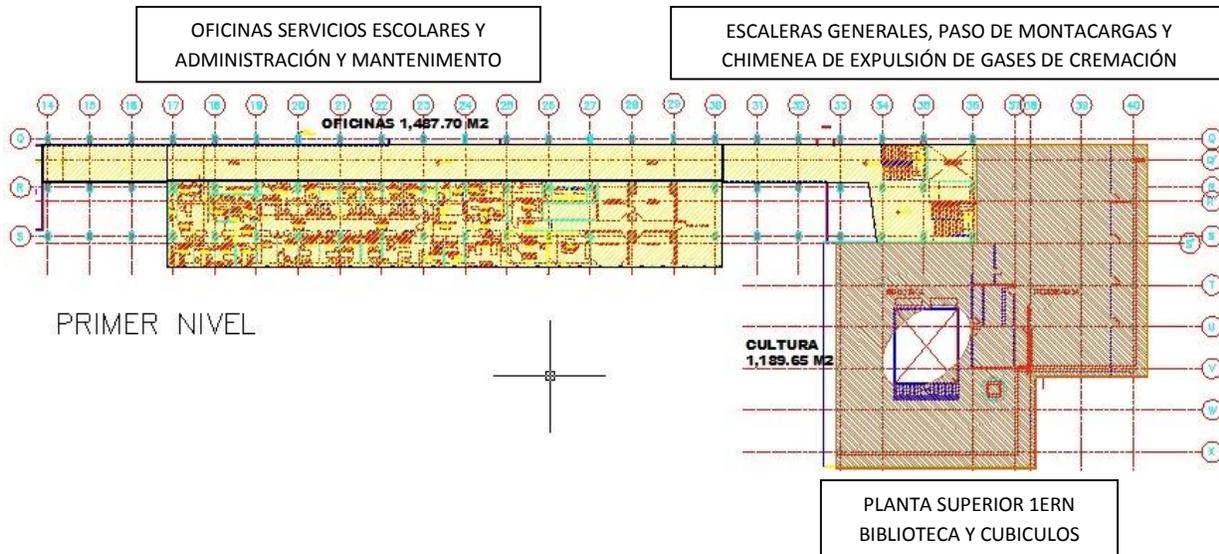


PRIMER NIVEL

CUERPO PRINCIPAL: OFICINAS ADMINISTRATIVAS. EL PRIMER NIVEL LO DIVIDO EN DOS CATEGORÍAS: EL ÁREA DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS (PASILLO LONGITUDINAL DE ACCESO A OFS DE SERVICIOS ESCOLARES Y CUBÍCULOS DE PROFESORES ESPECIALIZADOS, ESCALERAS DE PB A 6o.N., PASO DE MONTACARGAS SIN PARADA Y DUCTO DE EXPULSIÓN DE GASES DE CREMACIÓN).

Y ÁREA CULTURA DE LA BIBLIOTECA PERO SIN ACCESO A ELLA EN ESTE NIVEL.

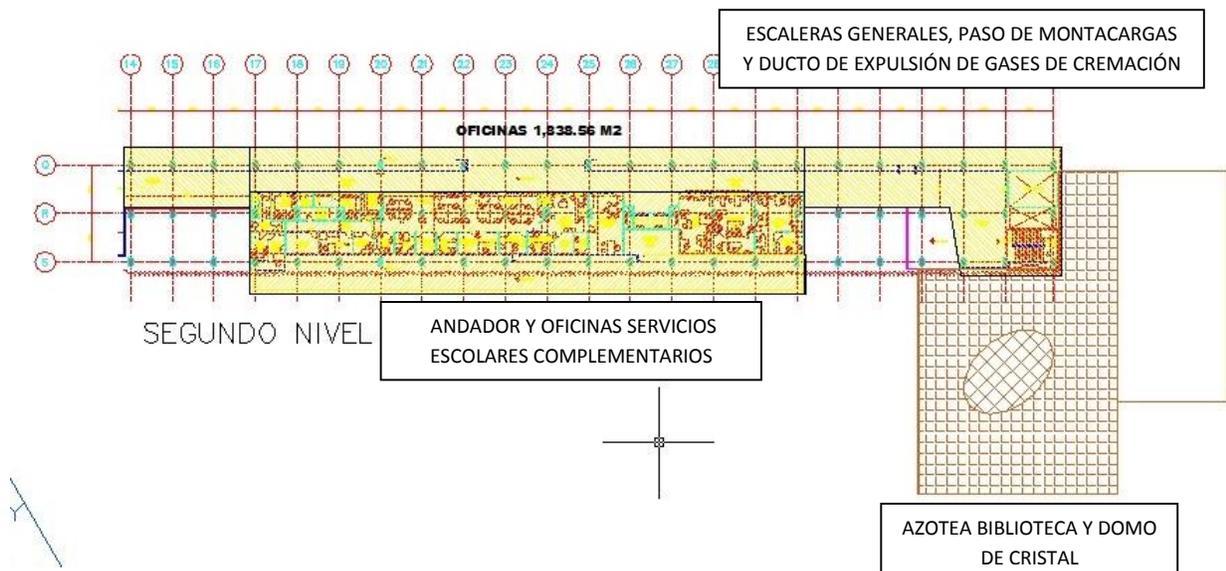




PLANTA SEGUNDO NIVEL

CUERPO PRINCIPAL: OFICINAS ADMINISTRATIVAS, SERVICIOS ESCOLARES, CUBÍCULOS DE PROFESORES DIVERSOS DE ÁREAS ESPECIALIZADAS JURIDICAS Y LEGALES.

CUERPO PRINCIPAL: PASILLO LONGITUDINAL, ESCALERAS DE PB A 6o.NIVEL LADO SUR, PASO DE MONTACARGAS SIN PARADA Y DUCTO DE CHIMENEA DE EXPULSIÓN DE GASES DE CREMACIÓN.



PLANTA TERCER NIVEL

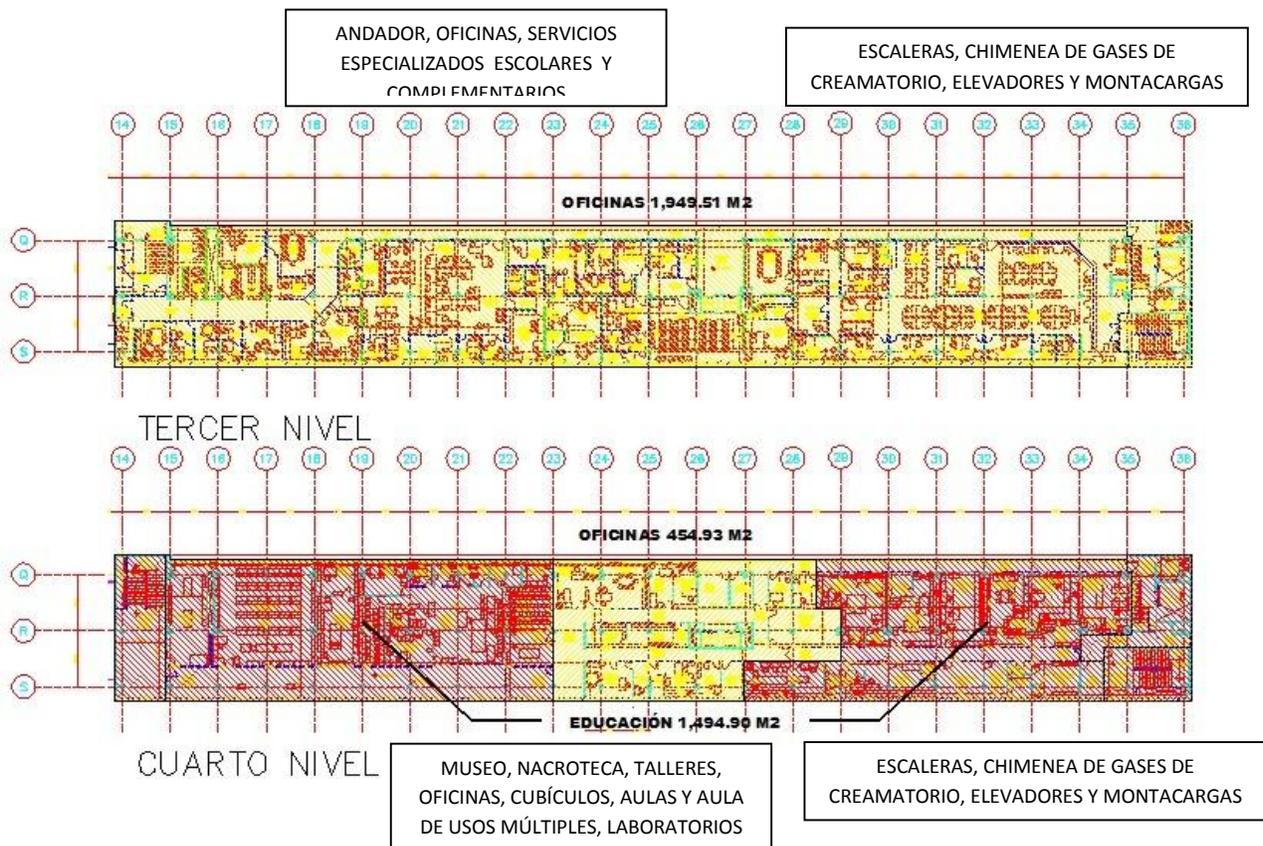
CUERPO PRINCIPAL: CUBÍCULOS ACADÉMICOS Y AULA ACADÉMICOS SERVICIOS ESPECIALIZADOS, PASILLO LONGITUDINAL INTERNO

CUERPO PRINCIPAL: ESCALERA DESDE PB A 6o.NIVEL AL LADO SUR, SERVICIOS DE APOYO GENERAL, PARADA DE MONTACARGAS Y DUCTO DE EXPLUSIÓN DE GASES DE CREMACIÓN.

PLANTA CUARTO NIVEL

CUERPO PRINCIPAL: OFICINAS, CUBÍCULOS, AULA MAGNA, MUSEO Y SALAS NACROTECA

CUERPO PRINCIPAL: ESCALERAS DESDE P.B. LADO SUR, PARADA DE MONTACARGAS Y DUCTO DE EXPULSIÓN DE GASES DE CREMACIÓN.



PLANTA QUINTO NIVEL

CUERPO PRINCIPAL: ESCALERAS DESDE PB. LADO SUR, PARADA DE MONTACARGAS.

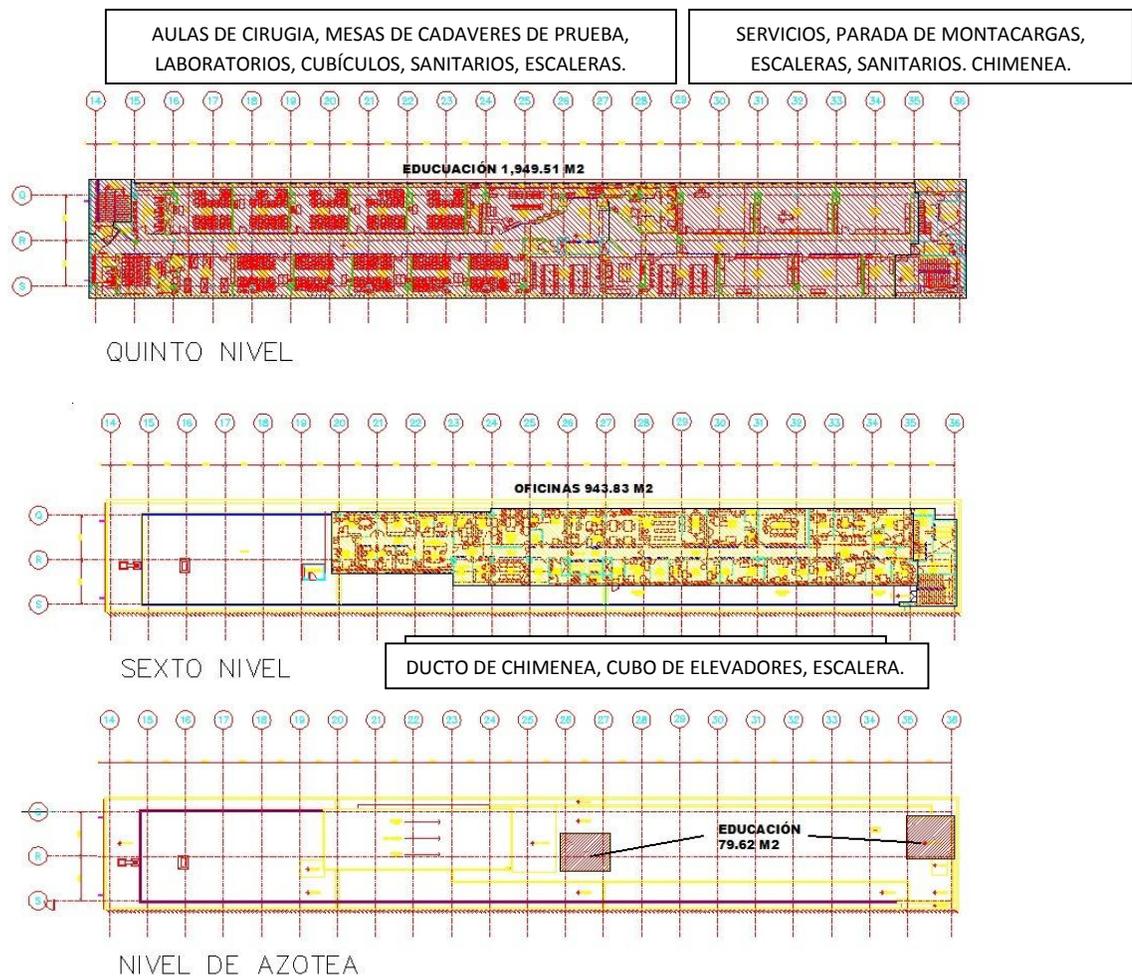
CUERPO PRINCIPAL: AULAS, PASILLOS

PLANTA SEXTO NIVEL

CUERPO PRINCIPAL: OFICINAS GENERALES ADMINISTRATIVAS LADO SUR

CUERPO PRINCIPAL: OFICINAS GENERALES ADMINISTRATIVAS LADO NORTE

CUERPO PRINCIPAL: ESCALERAS DESDE PB LADO SUR, PARADA DE MONTACARGAS.





Pasillo Aulas 5º. N Cuerpo B



Aulas 5º. N Cuerpo B



Aulas 5º. N Cuerpo B



Aulas 5º. N Cuerpo B



Vestíbulo Aulas 5º. N.



CAPITULO VII



PRESENTACIÓN DEL AVALÚO

ANÁLISIS MATRICIAL, VALORES Y ÁREAS

DEL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA		
TABLA B		
CLAVE	USO GENÉRICO	EJEMPLOS DE USOS ESPECÍFICOS
H	HABITACIONAL	Todo tipo de vivienda a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras y todas las porciones de construcción asociadas a dichas edificaciones. También se incluyen orfanatos, asilos, casas cuna, conventos y similares.
L	HOTEL	Se refiere a las edificaciones destinadas a prestar servicio de alojamiento temporal, comprendiendo hoteles, moteles, casas de huéspedes, albergues y similares.
D	DEPORTE	Se refiere a edificaciones e instalaciones en donde se practican ejercicios de acondicionamiento físico y/o se realicen y se presenten todo tipo de espectáculos deportivos, tales como: centros deportivos, clubes, pistas, canchas, gimnasios, balnearios, albercas públicas y privadas, academias de acondicionamiento físico y artes marciales, estadios, autódromos, plazas taurinas, arenas de box y luchas, velódromos, campos de tiro, centros de equitación y lienzos charros, así como instalaciones similares.
C	COMERCIO	Se refiere a las edificaciones destinadas a la prestación o contratación de servicios o la comercialización o intercambio de artículos de consumo y en general cualquier mercadería, tales como: tiendas, panaderías, farmacias, boticas, droguerías, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrierías, venta de materiales y pinturas, renta y venta de artículos, maquinaria, refacciones, llantas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, sanitarios públicos, saunas y similares, laboratorios fotográficos, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas, entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, video bares, centros nocturnos y salas de fiestas, entre otros.
O	OFICINAS	Se refiere a edificaciones destinadas al desarrollo empresarial, público o privado, tales como: oficinas empresariales, corporativas, de profesionistas, sucursales de banco, casas de cambio, oficinas de gobierno, representaciones exclusivas para ese uso y sus accesorios, instalaciones destinadas a la seguridad del orden público y privado, agencias funerarias, de inhumaciones, mausoleos y similares, así como despachos médicos de diagnóstico.
S	SALUD	Se refiere a edificaciones destinadas a la atención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de las personas afectadas por enfermedades o accidentes, tales como: unidades médicas, clínicas, hospitales, sanatorios, maternidades, laboratorios clínicos y radiológicos, consultorios, centros de tratamiento de enfermedades crónicas y similares.
Q	CULTURA	Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades culturales, tales como: salas de lectura, hemerotecas, y archivos, galerías de arte, museos, centros de exposición, planetarios, observatorios, teatros, auditorios, cines, salas de conciertos, cinetecas, centros de convenciones, casas de cultura, academias de danza, música, pintura y similares. Así como, las edificaciones destinadas a las actividades de culto religioso, comprende templos, capillas, iglesias, sinagogas, mezquitas y similares.
E	EDUCACIÓN	Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de enseñanza: guarderías, jardines de niños, básica, media, escuelas técnicas, superior, postgrado, especial y de enseñanza e investigación, especializadas y similares.
A	ABASTO	Se refiere a las edificaciones e instalaciones públicas y privadas destinadas al almacenamiento, tales como: centros de acopio y transferencia de productos perecederos y no perecederos, bodegas, silos, tolvas, almacén de granos, de huevo, de lácteos, de abarrotos, centrales y módulos de abasto, rastros, frigoríficos, obradores, mercados e instalaciones similares.
I	INDUSTRIA	Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, calzado, siderúrgica, metalmeccánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares. También incluye las instalaciones para el almacenamiento de maquinaria, materias primas y productos procesados, así como aquellas destinadas al alojamiento de equipos e instalaciones relacionadas con los sistemas de agua potable, drenaje, energía eléctrica, servicios de limpieza, disposición de desechos sólidos y similares. Comprende las destinadas al almacenamiento o suministro de combustible para vehículos o para uso doméstico e industrial, tales como: gasolineras e inmuebles de depósito y venta de gas líquido y combustibles. Asimismo, se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a prestar servicios de reparación y conservación de bienes muebles y herramientas, tales como: talleres de reparación, lubricación, alineación y balanceo de vehículos, maquinaria, lavadoras, refrigeradores, bicicletas, de equipo eléctrico, vulcanizadoras, carpinterías, talleres de reparación de muebles y similares.
K	COMUNICACIONES	Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas a transmitir o difundir información, hacia o entre las personas, incluye las edificaciones o instalaciones destinadas al traslado de personas o bienes, así como a los espacios reservados para el resguardo y servicio de vehículos y similares, tales como: correos, telégrafos, teléfonos, estaciones de radio, televisión, y similares, terminales de autobuses urbanos, taxis, peseros, terminales y estaciones de autobuses foráneos y de carga, estacionamientos cubiertos y descubiertos, ya sean públicos o privados, encierros e instalaciones de mantenimiento de vehículos, terminales aéreas, helipuertos, estaciones de ferrocarril, embarcaderos, muelles y demás edificios destinados a la actividad del transporte.



CLASE DE LA CONSTRUCCIÓN								
ANEXO 3								
MATRIZ DE CARACTERISTICAS								
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:								
NO HABITACIONAL								
(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN, Y COMUNICACIONES)								
ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
MUROS	ALTURA DE ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINAS	MUEBLES DE BAÑO
LAMINA Y/O MADERA	HASTA 2.00 M. SIN ENTREPISOS	LAMINA Y/OMADERA	CON CLAROS QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE HASTA 5.00 M.	SIN ACABADOS	FIRME DE TIERRA	SIN ACABADOS	SIN RECUBRIMIENTOS	W.C. DE BARRO Y/O LETRINA SIN CONEXIÓN DE AGUA CORRIENTE
DECARGA DE Y HASTA 2 NIVELES	MAYOR DE 2.00 M. Y HASTA 2.10 M. CON SIN ENTREPISOS DE LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA Y/O MADERA METALICA LIGERA Y/O LAMINAS CON ALTURA AL PUNTO MÁS ALTO DE HASTA 5.00 M.	CON CLAROS QUE LIBRA LA ESTRUCTURA MAYOR DE 5.00 Y DE HASTA 10.00 M.	TABIQUE Y/O BLOQUE APARENTE	FIRME DE CONCRETO SIMPLE PULIDO Y/O LOSETA VINILICA Y/O ALFOMBRA	MATERIAL APARENTE	MOSAICOS DE 20 X 20 CMS	MUEBLES TIPO "G"
DECARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO MAYOR DE 2 Y HASTA 5 NIVELES	MAYOR DE 2.10 M. Y HASTA 2.20 M. CON SIN ENTREPISOS DE LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA Y/O LAMINAS CON ALTURA AL PUNTO MÁS ALTO MAYOR DE 5.00 M Y HASTA 10.00 M.	CON CLAROS QUE LIBRA LA ESTRUCTURA MAYOR DE 10.00 Y DE HASTA 15.00 M.	APLANADO DE YESO CON PINTURA Y/O APLANADO DE PINTURA	MOSAICO DE PASTA Y/O MOSAICO TERRAZO Y/O ALFOMBRA Y/O LOSETA CERAMICA HASTA 20 X 20 CMS Y/O DUELA DE MADERA LAMINADA Y/O MÁRMOL HASTA 10 X 30 CMS.	APLANADO DE MEZCLA Y/O PASTA CON PINTURA	AZULEJO 11 X 11 CMS Y/O LOSETA DE CERÁMICA HASTA 20 X 20 CMS	MUEBLES TIPO "H"
DECARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO MAYOR DE 5 Y HASTA 10 NIVELES	MAYOR DE 2.20 M. Y HASTA 2.30 M. CON SIN ENTREPISOS DE LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA Y/O LAMINAS CON ALTURA AL PUNTO MÁS ALTO MAYOR DE 10.00 M Y HASTA 20.00 M.	CON CLAROS QUE LIBRA LA ESTRUCTURA MAYOR DE 15.00 Y DE HASTA 20.00 M.	APLANADO DE YESO CON TIROL Y PINTURA Y/O PASTA TEXTURIZADA Y/O PAPEL TAPIZ Y/O LAMBRIN DE MADERA DE PINO	MOSAICO TERRAZO EN PLACAS O COLADO EN SITIO Y/O ALFOMBRA Y/O DUELA O PARQUET DE MADERA Y/O MÁRMOL HASTA 30 X 30 CMS.	PASTA CON APLICACIONES DE CANTERA Y/O CERÁMICA Y/O FACHADA INTEGRAL DE CRISTAL	LOSETA DE CERÁMICA 30 X 30 CMS Y/O MÁRMOL HASTA 10 X 30 CMS	MUEBLES TIPO "I"
DECARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO Y/O ACERO MIXTOS MAYOR DE 10 Y HASTA 15 NIVELES	MAYOR DE 2.30 M. Y HASTA 2.50 M. CON SIN ENTREPISOS DE LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA Y/O LAMINAS CON ALTURA AL PUNTO MÁS ALTO MAYOR DE 20.00 M Y HASTA 30.00 M.	CON CLAROS QUE LIBRA LA ESTRUCTURA MAYOR DE 20.00 Y DE HASTA 25.00 M.	PASTA TEXTURIZADA CON CLOR INTEGRAL Y/O PAPEL TAPIZ PLASTIFICADO Y/O LAMBRIN DE MADERA DE ENCINO O CAOBA	ALFOMBRA Y/O LOSETA CERAMICA HASTA 30 X 30 CMS. Y/O MÁRMOL HASTA 40 X 40 CMS. Y/O CANTERA LAMINADA.	FACHADA INTEGRAL DE CRISTAL TEMPLADO POLARIZADO Y/O PRECOLADOS DE CONCRETO.	LOSETA DE CERÁMICA 40 X 40 CMS Y/O MÁRMOL EN PLACAS HASTA 30 X 30 CMS	MUEBLES TIPO "J"
DECARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO Y/O ACERO MIXTOS MAYOR DE 15 Y HASTA 25 NIVELES	MAYOR DE 2.50 M. Y HASTA 3.00 M. CON SIN ENTREPISOS DE LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA Y/O LAMINAS CON ALTURA AL PUNTO MÁS ALTO MAYOR DE 30.00 M Y HASTA 50.00 M.	CON CLAROS QUE LIBRA LA ESTRUCTURA MAYOR DE 25.00 Y DE HASTA 30.00 M.	TAPIZ DE TELA Y/O LAMBRINES DE MADERAS FINAS Y/O RECUBRIMIENTOS TIPO ESTUCCO	ALFOMBRA Y/O LOSETA CERAMICA HASTA 40 X 40 CMS. Y/O DUELA O PARQUET DE MADERA FINA Y/O PLACAS DE GRANITO HASTA 50 X 50 CMS Y/O LOSETA DE PORCELANATO HASTA 40 X 40 CMS	PLACA DE CANTERA LABRADA Y/O MÁRMOL O GRANITOS Y/O LÁMINAS DE ALUMINIO ESMALTADO	LOSETA CERÁMICA MAYOR DE 40 X 40 CMS Y/O MÁRMOL EN PLACAS HASTA 40 X 40 CMS Y/O GRANITO EN PLACAS HASTA 50 X 50 CMS	MUEBLES TIPO "K"
DECARGA Y/O MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO Y/O ACERO MIXTOS MAYOR DE 25 NIVELES	MAYOR DE 3.00 M. CON SIN ENTREPISOS DE LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA Y/O MADERA	LOSA DE CONCRETO Y/O LOSA ALIGERADA Y/O LAMINAS CON ALTURA AL PUNTO MÁS ALTO MAYOR DE 50.00 M.	CON CLAROS QUE LIBRA LA ESTRUCTURA MAYOR DE 30.00 M.	TAPIZ DE TELA Y/O LAMBRINES DE MADERAS FINAS Y/O RECUBRIMIENTOS TIPO ESTUCCO, FRESCOS DECORATIVOS Y/O PASTAS SINTÉTICAS ESPECIALIZADAS O DEDISEÑO.	ALFOMBRA Y/O LOSETA CERAMICA HASTA 40 X 40 CMS Y/O MÁRMOL MAYOR DE 40 X 40 CMS Y/O PLACAS DE GRANITO MAYORES DE 90 X 90 CMS Y/O LOSETA DE PORCELANATO MAYOR DE 40 X 40 CMS	FACHADA INTEGRAL DE CRISTAL TEMPLADO INTELIGENTE LAMINADO, INASTILLABLE Y/O CANCELERÍA DE PVC DE DOBLE CRISTAL TÉRMICO Y ACÚSTICO.	MÁRMOL EN PLACAS MAYOR A 40 X 40 Y/O DE GRANITO EN PLACAS MAYOR A 50 X 50 CMS	MUEBLES TIPO "L"



CLASE DE LA CONSTRUCCIÓN											
ANEXO 3-A											
MATRIZ DE PUNTOS											
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:											
NO HABITACIONAL											
(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN, Y COMUNICACIONES)											
ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS		
MUROS	ALTURA DE ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINAS	MUEBLES DE BAÑO	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
7	15	6	6	0	0	0	0	2	1	0	49
9	20	9	11	4	6	5	1	3	2	50	76
10	21	11	12	8	8	6	2	5	3	77	92
11	22	13	14	10	9	7	3	11	4	93	121
12	23	14	15	29	19	11	5	14	5	122	165
13	28	15	20	33	37	15	8	19	6	166	207
15	37	19	27	34	45	19	9	20	7	208	
									TOTAL DE PUNTOS		

ANOTAR
LOS
PUNTOS

CLASE DE LA CONSTRUCCIÓN								
ANEXO 4								
MATRIZ DE PUNTOS								
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:								
NO HABITACIONAL								
(INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA)								
ESTRUCTURA					ACABADOS			
MUROS Y CLAROS CORTOS		CUBIERTAS Y CLAROS		ALTURA	MUROS	PISOS	FACHADAS	
COLUMNAS Y ESTRUCTURAS METÁLICAS LIGERAS	HASTA 3.50 M	LÁMINA	QUELIBRAN ESTRUCTURAS HASTA 3.00 M	AL PUNTO MAS ALTO HASTA 2.50 M	SIN ACABADOS	FIRME DE CONCRETOS SIMPLE	SIN ACABADOS	
MUROS DE CARGA Y/O MARCOS RÍGIDOS DE CONCRETO Y/O ACERO Y/O MIXTA	MAYOR DE 3.50 M Y HASTA 5.50 M	MÉTALICA LIGERA Y LÁMINA	QUELIBRAN ESTRUCTURAS MAYOR DE 3.00 M Y HASTA 5.00 M	AL PUNTO MAS ALTO MAYOR A 2.50 M Y HASTA 3.50 M	TABIQUE Y/O BLOCK APARENTE	FIRME DE CONCRETO REFORZADO PULIDO Y/O MOSAICO DE PASTA Y/O MOSAICO TERRAZO Y/O ALFOMBRA Y/O LOSETA CERÁMICA HASTA 30 X 30 CMS Y/O DUELA O PARQUET DE MADERA Y/O MÁRMOL HASTA 30 X 30 CMS	MATERIAL APARENTE	
MUROS DE CARGA Y/O MARCOS RÍGIDOS DE CONCRETO Y/O ACERO Y/O MIXTA	MAYOR DE 5.50 M Y HASTA 8.00 M	MÉTALICA LIGERA Y LÁMINA	QUELIBRAN ESTRUCTURAS MAYOR DE 5.00 M Y HASTA 10.00 M	AL PUNTO MAS ALTO MAYOR A 3.50 M Y HASTA 5.00 M	APLANADO DE MEZCLA CON PINTURA Y/O APLANADO DE YESO CON PINTURA	FIRME DE CONCRETO REFORZADO PULIDO Y/O MOSAICO TERRAZO EN PLACAS O COLADO EN SITIO Y/O ALFOMBRA Y/O LOSETA CERÁMICA HASTA 30 X 30 CMS Y/O DUELA O PARQUET DE MADERA Y/O MÁRMOL HASTA 30 X 30 CMS	APLANADO DE MEZCLA	
MUROS DE CARGA Y/O MARCOS RÍGIDOS DE CONCRETO Y/O ACERO Y/O MIXTA	MAYOR DE 8.00 M Y HASTA 10.00 M	MÉTALICA LIGERA Y LÁMINA	QUELIBRAN ESTRUCTURAS MAYOR DE 10.00 M Y HASTA 15.00 M	AL PUNTO MAS ALTO MAYOR A 5.00 M Y HASTA 6.00 M	APLANADO DE YESO CON PASTA TEXTURIZADA	FIRME DE CONCRETO TRATADO Y/O MOSAICO TERRAZO EN PLACAS O COLADO EN SITIO Y/O ALFOMBRA Y/O LOSETA CERÁMICA HASTA 30 X 30 CMS Y/O DUELA O PARQUET DE MADERA Y/O MÁRMOL HASTA 30 X 30 CMS	APLANADO DE MEZCLA Y PASTA	
MUROS DE CARGA Y/O MARCOS RÍGIDOS DE CONCRETO Y/O ACERO Y/O MIXTA	MAYOR DE 10.00 M Y HASTA 12.00 M	MÉTALICA LIGERA Y LÁMINA O PREFABRICADO	QUELIBRAN ESTRUCTURAS MAYOR DE 15.00 M Y HASTA 20.00 M	AL PUNTO MAS ALTO MAYOR A 6.00 M Y HASTA 8.00 M	PASTA TEXTURIZADA CON COLOR INTEGRAL Y/O LAMBRINES DE MADERA DE PINO Y/O TAPIZ DE TELA	ALFOMBRA Y/O LOSETA CERÁMICA HASTA 40 X 40 CMS Y/O MÁRMOL HASTA 40 X 40 CMS Y/O CANTERA LAMINADA	PASTA CON APLICACIONES DE CANTERA Y/O MÁRMOL Y/O CERÁMICA Y/O FACHADA INTEGRAL DE CRISTAL TEMPLADO POLARIZADO Y/O PRECOLADOS DE CONCRETO	
MUROS DE CARGA Y/O MARCOS RÍGIDOS DE CONCRETO Y/O ACERO Y/O MIXTA	MAYOR DE 12.00 M Y HASTA 15.00 M	MÉTALICA LIGERA Y LÁMINA O PRETENSADA	QUELIBRAN ESTRUCTURAS MAYOR DE 20.00 M Y HASTA 45.00 M	AL PUNTO MAS ALTO MAYOR A 8.00 M Y HASTA 10.00 M	LAMBRINES DE MADERA DE ENCINO O CAOBA Y/O TAPIZ DE TELA ACOLCHADA	ALFOMBRA Y/O LOSETA CERÁMICA HASTA 50 X 50 CMS Y/O DUELA O PARQUET DE MADERA FINAS Y/O MÁRMOL HASTA 50 X 50 CMS Y/O PLACAS DE GRANITO IGUALES O MADERA MAYORES 50 X 50 CMS	PLACA DE CANTERA LABRADA Y/O MÁRMOL O GRANITOS Y/O LÁMINAS DE ALUMINIO ESMALTADO Y/O FACHADA INTEGRAL	
MUROS DE CARGA Y/O MARCOS RÍGIDOS DE CONCRETO Y/O ACERO Y/O MIXTA	MAYORES DE 15.00 M	MÉTALICA LIGERA Y LÁMINA O PRETENSADA	QUELIBRAN ESTRUCTURAS MAYOR DE 45.00 M	AL PUNTO MAS ALTO MAYOR DE 10.00 M	ANTERIOR(ES) Y/O RECUBRIMIENTOS SINTÉTICOS ESPECIALES	ALFOMBRA Y/O LOSETA CERÁMICA HASTA 50 X 50 CMS Y/O DUELA O PARQUET DE MADERA FINAS Y/O MÁRMOL HASTA 50 X 50 CMS Y/O PLACAS DE GRANITO IGUALES O MADERA MAYORES 90 X 90 CMS	PLACA DE CANTERA LABRADA Y/O MÁRMOL O GRANITOS Y/O LÁMINAS DE ALUMINIO ESMALTADO Y/O FACHADA INTEGRAL DE CRISTAL TEMPLADO INTELIGENTE LÁMINADO, INASTILLABLE Y/O CANCELERÍA DE PVC TÉRMICO Y ACÚSTICO	



CLASE DE LA CONSTRUCCIÓN								
ANEXO 4-A								
MATRIZ DE PUNTOS								
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:								
NO HABITACIONAL								
(INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA)								
ESTRUCTURA			ACABADOS			TABLA DE PUNTOS		
MUROS Y CLAROS CORTOS	CUBIERTAS Y CLAROS	ALTURA	MUROS	PISOS	FACHADAS	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
4	2	2	0	2	0	1	0	20
10	7	6	1	5	1	2	21	50
24	15	14	2	12	2	3	51	85
34	20	21	4	16	5	4	86	117
46	24	28	10	17	9	5	118	140
49	26	29	14	18	10	6	141	152
51	28	30	17	20	11	7	153	
							TOTAL DE PUNTOS	

ANOTAR LOS PUNTOS ELEGIDOS

RANGO NIVELES DE LA CONSTRUCCIÓN	
El rango de nivel se considerará conforme a la siguiente edificación.	
CLAVE	DESCRIPCIÓN
01	Superficies construidas descubiertas.
02	De 1 a 2 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura hasta de 6.00 metros.
05	De 3 a 5 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura de 6.01 metros a 15.00 metros.
10	De 6 a 10 niveles.
15	De 11 a 15 niveles.
20	De 16 a 20 niveles.
99	De 21 a más niveles.
RU Rango Único	Se aplica a edificaciones sin una clara distinción de niveles tales como naves industriales, bodegas galerones, centros comerciales, restaurantes y estructuras semejantes que excedan una altura de 15.00 metros



AVALÚO CATASTRAL DE LA FACULTAD DE MEDICINA Y SU BIBLIOTECA DE LA UNAM

VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE LA CONSTRUCCIÓN \$/M2					
NO HABITACIONAL					
USO CLAVE	NUMERO DE NIVELES		CLASE	VALOR \$/M2	
O	OFICINA	10	6 A 10	1	NA
				2	3,538.39
				3	4,730.18
				4	6,956.15
				5	10,665.07
				6	13,635.05
				7	17,360.05
Q	CULTURA	03	1 A 2	1	NA
A	ABASTO			2	1,808.71
I	INDUSTRIA			3	2,430.88
K	COMUNICACIONES			4	3,647.82
E	EDUCACIÓN			5	4,423.19
.	.			6	7,028.52
.	.			7	7,996.62
Q	CULTURA	10	6 A 10	1	NA
A	ABASTO			2	2,272.58
I	INDUSTRIA			3	2,542.88
K	COMUNICACIONES			4	3,302.87
E	EDUCACIÓN			5	4,851.33
.	.			6	6,410.79
.	.			7	7,662.89
Q	CULTURA	10	6 A 10	1	NA
A	ABASTO			2	2,272.58
I	INDUSTRIA			3	2,542.88
K	COMUNICACIONES			4	3,302.87
E	EDUCACIÓN			5	4,851.33
.	.			6	6,410.79
.	.			7	7,662.89
Q	CULTURA	10	6 A 10	1	NA
A	ABASTO			2	2,272.58
I	INDUSTRIA			3	2,542.88
K	COMUNICACIONES			4	3,302.87
E	EDUCACIÓN			5	4,851.33
.	.			6	6,410.79
.	.			7	7,662.89

MATRIZ ANEXO 3-A	MATRIZ ANEXO 3-A	CLASE	SMAA PINT 05	ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVS		VALOR / M2	CLASE				
				HDRS	ALTR RA DE ENTR EPIS 0	CRD EXTS 5	CLAR 05	HDRS	PISO	CRD	RECR PERI ESTOS EN PABOS Y COCIN 05	HDRS LES DE PABO	HYS		5 OFICINAS	5 EDUCACIÓN			
	EDIFICIO B																		
EDUCACIÓN	CLASIFICACIÓN			4	7	6	2	3	0	3	0	0							
AZOTEA	CERD ELEVADORES Y CUBIERTAS	3	88	11	37	15	11	8	0	6	0	0	6-10						
OFICINAS	CLASIFICACIÓN			4	6	6	2	3	6	4	3	2							
6a. NIVEL	OFICINAS GRANDES ACTIVAS	5	122	11	28	15	11	8	37	7	2	3	6-10	943.83		10,065,975			
EDUCACIÓN	CLASIFICACIÓN			4	6	6	2	3	7	4	3	2							
5a. NIVEL	AREAS DE CIRQUEO, LABS, CERD.	5	130	11	28	15	11	8	45	7	2	3	6-10					1,949.51	3,451,716
OFICINAS	CLASIFICACIÓN			4	6	6	2	3	7	4	3	2							
4a. NIVEL	OFICINAS, AREA HACER, HSECO, BIBLIOTECA	5	130	11	28	15	11	8	45	7	2	3	6-10		454.93	4,851,842			
EDUCACIÓN	CLASIFICACIÓN			4	6	6	2	3	7	4	3	2							
4a. NIVEL	AREA HACER, HSECO, SALAS, BIBLIOTECA	5	130	11	28	15	11	8	45	7	2	3	6-10					1,434.90	1,252,259
OFICINAS	CLASIFICACIÓN			4	6	6	2	3	7	4	3	2							
3er. NIVEL	OFICINAS Y HUBEN ACADÉMICOS, PASILLO	5	130	11	28	15	11	8	45	7	2	3	6-10					1,949.51	20,791,583
OFICINAS	CLASIFICACIÓN			4	6	6	2	3	7	4	3	2							
2a. NIVEL	OFICINAS SERVS. ESCOLARES, CERDIBLOS	5	130	11	28	15	11	8	45	7	2	3	6-10					1,838.56	19,608,298
OFICINAS	CLASIFICACIÓN			4	6	6	2	3	7	4	3	2							
1er. NIVEL	OFICINAS ADMINISTRATIVAS	5	130	11	28	15	11	8	45	7	2	3	6-10					1,487.70	15,866,365
EDUCACIÓN	CLASIFICACIÓN			4	7	6	2	3	3	2	0	0							
PIANTA DE ARR	AREA ARRABOR GENERAL	4	95	11	37	15	11	8	8	5	0	0	6-10					1,307.83	6,345,006
EDUCACIÓN	CLASIFICACIÓN			4	7	6	2	3	7	2	3	2							
SOTANO	AREAS	5	130	4	37	15	11	8	45	5	2	3	6-10					1,690.00	8,198,748
OFICINAS	CLASIFICACIÓN			4	7	6	2	3	7	2	3	2							
SOTANO	OFICINAS	5	130	4	37	15	11	8	45	5	2	3	6-10		480.11	5,120,388			
TOTAL AREA														7,154.64	OFICINAS	6,321.92	EDUCACIÓN		



MATRIZ ANEXO 4-A	CONCEPTO	CLASE	SUMA	ESTRUCTURA				ACABADOS				RANGO
				MUR OS Y CUBOS	CUBIERTA Y CLASES DE LAZOS	ALTURA	MUR OS	PIS OS	FAC HAD AS			
INDUSTRIA	CLASIFICACIÓN			3	3	3	3	5	2			
SOTANO	ANFITEATRO, HORNO CREMACIÓN, CTO. REFRIG.	3	73	24	15	14	2	17	1	I	6-10	
CULTURA	CLASIFICACIÓN			3	3	3	3	6	2			
SOTANO	BIBLIOTECA	3	74	24	15	14	2	18	1	Q	1-2	
CULTURA	CLASIFICACIÓN			3	3	3	3	6	2			
PLANTA BAJA	BIBLIOTECA DENTRO DE EDIF PRINCIPAL	3	82	24	15	14	2	18	3	Q	6-10	
CULTURA	CLASIFICACIÓN			3	3	3	3	6	2			
PLANTA BAJA	BIBLIOTECA	3	82	24	15	14	2	18	3	Q	1-2	
CULTURA	CLASIFICACIÓN			3	3	3	3	6	2			
1er. NIVEL	BIBLIOTECA	3	82	24	15	14	2	18	3	Q	1-2	

RESUMEN M2			ÁREA
TERRENO			25,189.12
OFICINAS			7,154.64
EDUCACIÓN			6,521.92
CULTURA	RANGO 3-5	BIBLIOTECA	3,663.45
CULTURA	RANGO 6-10	BIBLIOTECA	167.68
INDUSTRIA			282.20
INSTALACIONES ESPECIALES			8.00
IMPORTE VALOR CONCLUIDO AVALÚO CATASTRAL			175,311,029.57
IMPORTE VALOR CONCLUIDO AVALÚO REDONDEADO			175,300,000.00

VALOR / M2	CLASE		CLASE		CLASE	
	3		3		3	
INDUSTRIA	M2	IMPORTE				
2,542.88	282.20	717,601				
CULTURA						
2,430.88			1,274.80	3,038,886		
CULTURA						
2,542.88					167.68	426,390
CULTURA						
2,430.88			1,199.00	2,914,625		
CULTURA						
2,430.88			1,189.65	2,891,896		
TOTAL M2	282.20	INDUSTRIA	3,663.45	CULTURA	167.68	CULTURA

VALOR/M2	ÁREA	Fed	VALOR
3,805.74	25,189.12	1.00	95,863,241.55
10,665.07	7,154.64	0.60	45,782,841.85
4,851.33	6,521.92	0.60	18,983,391.69
2,430.88	3,663.45	0.91	8,103,320.68
2,598.72	167.68	0.60	261,452.02
2,542.88	282.20	0.60	430,560.44
			73,562,766.69
			5,885,021.33
			175,311,029.57
			SUBTOTAL

CODIGO FISCAL 2015			
IMPUESTO			
LIMITE INFERIOR	24,663,843.30		\$48,960.03
IMPORTE CONCLUIDO	175,300,000.00		
	MENOS	-24,663,843.30	
EN ADELANTE (0.21665)	150,636,156.70	POR	0.21665
			\$32,635,323.35
BASE GRAYABLE TOTAL DE IMPUESTO A DECLARAR A LA TESORERIA DEL D. F.			\$32,684,283.38



AVALÚO



CLAVE DEL AVALÚO:
FECHA:

ALE-01-0001
18 de agosto de 2015

EDIFICIO UNIVERSITARIO ACADEMICO



DATOS GENERALES :

SOLICITANTE: ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO
PROPIETARIO: UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: INSURGENTES SUR NO. 85, COL. CIUDAD UNIVERSITARIA, C.P. 04510
OBJETO DEL AVALÚO: CONOCER SU VALOR CATASTRAL
PROPÓSITO DEL AVALÚO: DETERMINAR LA BASE GRAVABLE A REPORTAR A LA SECRETARIA DE FINANZAS DEL D. F. DEL IMPUESTO PREDIAL.

VALOR CATASTRAL EN NÚMEROS REDONDEADOS:	\$	175,300,000.00
CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.		

||

ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

Manuel José No. 72, Col. Obrera, C.P. 08600, México D.F. Tel 57403826, 5554055949 alex_7556@yahoo.com.mx



AVALÚO INMOBILIARIO

I.- ANTECEDENTES

UNIDAD DE VALUACIÓN
QUE PRACTICA EL AVALÚO:

ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

PERITO VALUADOR:

ARQ. ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO
CEDULA PROFESIONAL: 719793

SOLICITANTE:

FACULTA DE MEDICINA

DOMICILIO NOTIFICACIONES:

CALLE: CIRCUITO ESCOLAR No.: S/N
COLONIA: CIUDAD UNIVERSITARIA
DELEGACIÓN: COYOACÁN
C.P.: 04510 CIUDAD: DISTRITO FEDERAL

PROPIETARIO:

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

DOMICILIO NOTIFICACIONES:

CALLE: CIRCUITO ESCOLAR No.: S/N
COLONIA: CIUDAD UNIVERSITARIA
DELEGACIÓN: COYOACÁN
C.P.: 04510 CIUDAD: DISTRITO FEDERAL

FECHA DEL AVALÚO:

18 de agosto de 2015

INMUEBLE QUE SE VALÚA:

EDIFICIO UNIVERSITARIO ACADEMICO

RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

FEDERAL

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: CIRCUITO ESCOLAR No.: S/N
COLONIA: CIUDAD UNIVERSITARIA
DELEGACIÓN: COYOACÁN
C.P.: 04510 CIUDAD: DISTRITO FEDERAL

NUMERO DE CTA. PREDIAL:

059 321 01 000 0

NUMERO DE CTA. DE AGUA:

OBJETO DEL AVALÚO:

CONOCER SU VALOR CATASTRAL

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

DETERMINAR LA BASE GRAVABLE A REPORTAR A LA SECRETARIA DE FINANZAS DEL D. F. DEL IMPUESTO PREDIAL.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE ZONA:

EDUCACIÓN Y CULTURA

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN
DOMINANTES EN LA ZONA:

EDIFICIOS DE EDUCACIÓN PROFESIONAL UNIVERSITARIA DE ENTRE 2 Y 12 NIVELES

ÍNDICE DE SATURACIÓN:

100%

POBLACIÓN:

SEMIDENSA

NIVEL SOCIOECONÓMICO:

MEDIO SUPERIOR

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:

GRADO ALTO PROVOCADO POR VEHICULOS AUTOMOTORES Y POLVOS, OBSERVADO EL DÍA DE LA VISITA

USO DE SUELO:

E/4/50 EQUIPAMIENTO, HASTA 4 NIVELES DE ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, 50% DE ÁREA LIBRE MÍNIMA DE TERRENO PERMEABLE, SIN DENSIDAD.

VÍAS DE ACCESO E
IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

PRINCIPALES: INSURGENTES SUR AL PONIENTE 1000 MTS., AV. COPILCO AL NORTE A 350 MTS., AV. DEL IMÁN A 3600 MTS., APROX Y AL ORIENTE CON ANTONIO DELFÍN MADRIGAL A 650 MTS APROX DE TRÁFICO INTENSO.
SECUNDARIAS: CIRCUITO ESCOLAR A 200 MTS. CON INTENSIDAD DE TRÁFICO MEDIO

SERVICIOS PÚBLICOS

COMPLETOS AL 100 %; CON PAVIMENTOS DE ASFALTO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO, ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE CON SUMINISTRO MEDIANTE TOMAS INDEPENDIENTES A CADA FACULTAD, ENERGÍA ELÉCTRICA A TRAVÉS DE REDES SUBTERRANEAS, ALUMBRADO PÚBLICO CON SISTEMA DE CABLEADO SUBTERRANEO, CON POSTES METÁLICOS Y CON LUMINARIAS INCANDESCENTES DE VAPOR DE MERCURIO, RECOLECCIÓN DE BASURA, VIGILANCIA, RED TELEFÓNICA SUBTERRANEA, DRENAJE Y ALCANTARILLADO.

EQUIPAMIENTO URBANO:

EDUCACIÓN ELEMENTAL Y MEDIA, IGLESIA, TRANSPORTES PÚBLICOS Y COLECTIVOS, RESTAURANTES, RECREACIÓN SOCIAL Y CENTRO DEPORTIVO A MENOS DE 2000 m DE RADIO APROXIMADAMENTE.

ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

Manuel José No. 72, Col. Obrera, C.P. 08600, México D.F. Tel 57403826, 5554055949 alex_7556@yahoo.com.mx



AVALÚO CATASTRAL DE LA FACULTAD DE MEDICINA Y SU BIBLIOTECA DE LA UNAM

III.- TERRENO

TRAMOS DE CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

INMUEBLE UBICADO SOBRE TERRENO LIBRE DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA CIUDAD UNIVERSITARIA CON CALLES QUE FORMAN UN CIRCUITO ALREDEDOR DEL CONJUNTO ESTUDIANTIL UNIVERSITARIO DE CIRCULACIÓN DE MEDIANA INTENSIDAD.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

OBTENIDAS DEL PLANO EN AUTOCAD DE CONJUNTO PROPORCIONADO POR EL DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y MANTENIMIENTO LA FACULTAD DE MEDICINA LA UNIVERSIDAD DONDE SE DIVIDE POR FACULTADES INCLUYENDO ÁREAS DE USO COMÚN, ANDADORES, ÁREAS VERDES Y DEPORTIVAS.

SEGÚN:

SUPERFICIE DE TERRENO: 25189.12 M²

AL NORTE EN: 133.59 MTS.	CON DIVISIÓN DE ESTUDIOS SUP.	AL SUR EN: 45.60 MTS.	CON FACULTAD DE QUÍMICA
AL ORIENTE EN: 22.72 MTS.	CON LÍMITE CPO A DE MEDICINA	AL PONIENTE EN: 57.58 MTS.	CON ANDADOR PEATONAL
AL NORTE EN: 16.84 MTS.	CON LÍMITE CUERPO A DE MEDICINA	AL SUR EN: 150.15 MTS.	CON ESTACIONAMIENTO FACULTAD DE QUÍMICA, ÁREA COMÚN Y EDIFICIO B FACULTAD DE QUÍMICA
AL ORIENTE EN: 12.40 MTS.	CON LÍMITE CPO A DE MEDICINA	AL PONIENTE EN: 11.21 MTS.	CON ÁREA COMÚN DE FACULTAD DE QUÍMICA
AL NORTE EN: 30.96 MTS.	CON LÍMITE CUERPO A DE MEDICINA	AL ORIENTE EN: 19.96 MTS.	CON ÁREA COMÚN DE FACULTAD DE QUÍMICA
AL NORTE EN: 6.63 MTS.	CON LÍMITE CPO A DE MEDICINA		
AL NORTE EN: 14.87 MTS.	CON LÍMITE CUERPO A DE MEDICINA		
AL ORIENTE EN: 143.47 MTS.	CON AUDITORIO Y ÁREAS LIBRES Y EDIFICIO TÉCNICAS QUIRÚRGICAS		

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

LATITUD NORTE 19°20'0.07"
LONGITUD OESTE 99°10'49.49"

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN:
(DEL TERRENO)

OBTENIDAS DEL PLANO EN AUTOCAD DE CONJUNTO PROPORCIONADO POR EL DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y MANTENIMIENTO LA FACULTAD DE MEDICINA LA UNIVERSIDAD DONDE SE DIVIDE POR FACULTADES INCLUYENDO ÁREAS DE USO COMÚN, ANDADORES, ÁREAS VERDES Y DEPORTIVAS.

25,189.12 M²

INDIVISO:

100.00 %

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

TERRENO SENSIBLEMENTE PLANO

FORMA REGULAR: NO

Nº DE FRENTES:

1

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

ZONA URBANA CON CONSTRUCCIONES PROPIAS DEL LUGAR

DENSIDAD HABITACIONAL:

NO APLICA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

MEDIA, HASTA 2.0 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO

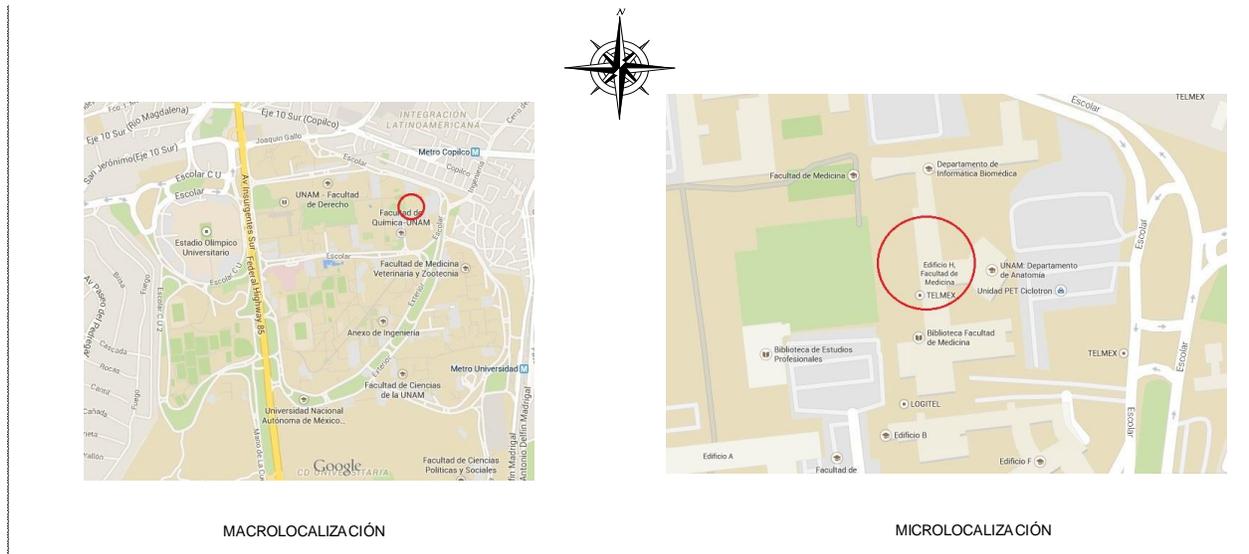
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

LAS QUE MARCA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN COYOACÁN DE FECHA 2010, VIGENTE.

LOTE TIPO PREDOMINANTE:

0.00 M² SEGÚN PLAN DESARROLLO URBANO DELEG. COYOACÁN

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



MACROLOCALIZACIÓN

MICROLOCALIZACIÓN

ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

Manuel José No. 72, Col. Obrera, C.P. 08600, México D.F. Tel 57403826, 5554055949 alex_7556@yahoo.com.mx



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: TERRENO URBANO DE FORMA IRREGULAR, SENSIBLEMENTE PLANO Y USO EQUIPAMIENTO SOBRE EL CUAL SE DESPLANTA UNA CONSTRUCCIÓN DESTINADA A EDIFICIO DE USO EDUCACIÓN, CULTURA E INDUSTRIA DE 8 NIVELES CON 1 SOTANO, PLANTA BAJA, Y 6 NIVELES SUPERIORES PARA OFICINAS Y AULAS DIVERSAS.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:

TIPOS	USO	RANGO NIVEL	CLASE	DESCRIPCION	SUP. CONST. M2
T-1	E	6 a 10	5	OFICINAS	7,154.64
T-1	E	6 a 10	5	EDUCACIÓN	6,521.92
T-2	E	1 a 2	3	CULTURA (BIBLIOTECA)	3,663.45
T-1	E	6 a 10	3	CULTURA (BIBLIOTECA)	167.68
T-1	E	6 a 10	3	INDUSTRIA	282.20
					17,789.89

NUMERO DE NIVELES: 8 NIVELES **ALTURA LIBRE:** 3.0 Mts.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

TIPO 1		TIPO 2	
AÑOS	MESES	AÑOS	MESES
61	732	9	108

EDAD APROX. DE LA CONST. (AÑOS):

VIDA ÚTIL REMANENTE (AÑOS):

ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO

CALIDAD DEL PROYECTO: ADECUADO A SU USO

UNIDADES RENTABLES GENERALES: 1 UNIDAD UNIVERSITARIA CON TODAS SUS INSTALACIONES

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: 1 UNIDAD UNIVERSITARIA CON TODAS SUS INSTALACIONES

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN:	SE SUPONE ZAPATAS AISLADAS DE CONCRETO ARMADO, CADENAS DE DESPLANTE DE CONCRETO ARMADO FC= 300 KG/CM2 ARMADAS CON VARILLAS DE DIFERENTES DIAMETROS
ESTRUCTURA:	MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO ARMADO A BASE DE COLUMNAS, TRABES CONCRETO ARMADO FC= 300 KG/CM2 ARMADAS CON VARILLAS DE DIFERENTES DIAMETROS
MUROS:	SE SUPONE TABIQUE ROJO EXTRUIDO APARENTE DE 12 CM. ASENTADO CON MORTERO CEMENTO-ARENA
ENTREPISOS:	LOSA PLANA MACIZA DE CONCRETO ARMADO FC= 300 KG/CM2 ARMADAS CON VARILLAS DE 3/8"
TECHOS:	LOSA PLANA MACIZA DE CONCRETO ARMADO FC= 300 KG/CM2 ARMADAS CON VARILLAS DE 1/2 Y 3/8"
AZOTEA:	ENLADRILLADAS Y LECHAREADAS CON IMPERMEABILIZANTE, PRETILES Y CHAFLANES
BARDA:	SE SUPONE TABIQUE ROJO EXTRUIDO DE 12 CM. ASENTADO CON MORTERO CEMENTO-ARENA

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:

ESPACIO ARQUITECTÓNICO	PISOS	MUROS	PLAFONES
SOTANO Y PLANTA BAJA EDIFICIO B DE MEDICINA	PIEDRA VOLCANICA JUNTEADA CON MEZCLA APARENTE Y/O PINTADA CON ESMALTE NEGRO, TABIQUE ROJO VIDRIADO 6X12X24 CMS APARENTE COLOCADO DE CANTO A LO LARGO .	TABIQUE ROJO O BEIGE VIDRIADO APARENTE ACABADO CON PINTURA ESMALTE.	LOSA APARENTE DE CONCRETO ARMADO Y/O PINTURA VINILICA BLANCA Y FALSO PLAFON DE MEZCLA CON METAL DESPLEGADO ACABADO RUTICO Y PINTURA VINILICA.
PLANTA 1ER. N.	TABIQUE ROJO VIDRIADO 6X12X24 CMS APARENTE COLOCADO DE CANTO A LO LARGO.	TABIQUE ROJO O BEIGE VIDRIADO APARENTE ACABADO CON PINTURA ESMALTE Y MUROS DE TABLARROCA ACABADO PINTURA VINILICA.	LOSA APARENTE DE CONCRETO ARMADO Y/O PINTURA VINILICA BLANCA Y FALSO PLAFON DE MEZCLA CON METAL DESPLEGADO ACABADO RUTICO Y PINTURA VINILICA.
PLANTA 2o. N.	MOSAICO VENECIANO COLOR CAFÉ DE 3X3 CMS JUNTADO A HUESO.	TABIQUE ROJO O BEIGE VIDRIADO APARENTE ACABADO CON PINTURA ESMALTE Y MUROS DE TABLARROCA ACABADO PINTURA VINILICA.	LOSA APARENTE DE CONCRETO ARMADO Y/O PINTURA VINILICA BLANCA Y FALSO PLAFON DE MEZCLA CON METAL DESPLEGADO ACABADO RUTICO Y PINTURA VINILICA.
PLANTA 3o., Y 4o..	LOSETA DE BARRO 45X45 CMS A HUESO O JUNTA DE 6 MM DE ANCHO.	TABIQUE ROJO O BEIGE VIDRIADO APARENTE ACABADO CON PINTURA ESMALTE Y MUROS DE TABLARROCA ACABADO PINTURA VINILICA.	LOSA APARENTE DE CONCRETO ARMADO Y/O PINTURA VINILICA BLANCA Y FALSO PLAFON REGISTRABLE DE 61X122 CMS.
PLANTA 5o. Y 6o. N.	LOSETA DE BARRO 45X45 CMS A HUESO O JUNTA DE 6 MM DE ANCHO	TABIQUE ROJO O BEIGE VIDRIADO APARENTE ACABADO CON PINTURA ESMALTE Y MUROS DE TABLARROCA ACABADO PINTURA VINILICA COMBINADO CON CANCELERIA DE ALUMINIO Y CRISTAL.	LOSA APARENTE DE CONCRETO ARMADO Y/O PINTURA VINILICA BLANCA Y FALSO PLAFON REGISTRABLE DE 61X122 CMS.
BIBLIOTECA	LOSETA DE BARRO 45X45 CMS A HUESO	CONCRETO APARENTE	FALSO PLAFON REGISTRABLE DE 61X122 CMS.

ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

Manuel José No. 72, Col. Obrera, C.P. 08600, México D.F. Tel 57403826, 5554055949 alex_7556@yahoo.com.mx



ZOCLOS:	NO APLICA
ESCALERAS:	ESCALERAS DE CONCRETETO FORJADO ACABADO APARENTE
PINTURA:	VINILICA EN MUROS Y PLAFONES EN GENERAL
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	NO APLICA
C) CARPINTERÍA:	
PUERTAS:	BASTIDORES DE PINO CON CUBIERTA DE LÁMINADO FORMICA EN AMBAS CARAS.
CLOSETS:	NO APLICA
PISOS:	NO APLICA
LAMBRINES Y PLAFONES:	NO APLICA
D) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:	
HIDRÁULICA:	OCULTA: RED HIDRAULICA SE SUPONE CON TUBERÍA DE COBRE EN ALIMENTACIÓN DE AGUA FRÍA Y CALIENTE. CONEXIONES Y ACCESORIOS CROMADOS DE MEDIANA CALIDAD
SANITARIA:	OCULTA, TUBERIA CON CONEXIÓN A MUEBLES SANITARIOS Y BAJADAS DE P.V.C., DRENAJE CON TUBO DE CEMENTO DE DIFERENTES DIAMETROS, REGISTROS DE TABIQUE ROJO CON APLANADO Y TERMINADO FINO TAPAS DE CONCRETO.
MUEBLES DE BAÑO:	PORCELANIZADOS DE COLOR Y BLANCO, W.C. CON TANQUE BAJO, LAVABO SOBRE MUEBLE Y LAVABO TIPO OVALIN SOBRE BASE PREFABRICADA
MUEBLES DE COCINA:	NO APLICA
E) INSTALACIÓN ELÉCTRICA:	
	ILUMINACIÓN FLUORESCENTE A BASE DE LAMPARAS DE SOBREPONER Y EMPOTRABLES DE 38 Y 74 W. EN GABINETES DE 0.61 M, 1.22M, 2.44MTS. TUBERÍA DE POLIDUCTO Y CONDUIT PARA CABLEADO ELECTRICO, TELEFONICO E INSTALACIONES, CONTACTOS Y APAGADORES SENCILLOS, Y ESCALERA Y CONTROLADOS PARA VOZ Y DATOS.
	INSTALACIÓN DE TUBERÍA CONDUIT APARENTE EN DIVERSOS DIAMETROS PARA INSTALACIÓN ELECTRICA O PARA VOZ Y DATOS Y SEGURIDAD EN PLANTA BAJA Y SOTANO.
F) HERRERÍA:	
VENTANEARÍA Y/O CANCELARÍA:	A BASE DE PERFILES DE ALUMINIO NATURAL Y PERFILES TUBULARES DE HIERRO ACABADO EN PINTURA ESMALTE EN AMBAS FACHADAS Y ADICIONALMENTE EN CELOSIA VERTICAL DE FACHADA PONIENTE
PUERTAS Y PROTECCIONES:	A BASE DE PERFILES DE ALUMINIO NATURAL Y PERFILES TUBULARES DE HIERRO Y PROTECCIONES A BASE DE CUADRADO DE 1/2" EN VENTANAS.
G) VIDRIERÍA:	VIDRIO CLARO DE 6 MM., ACRILICO EN BAÑOS
H) CERRAJERÍA:	CHAPAS DE SEGURIDAD EN EXTERIORES Y DE LATÓN DE MEDIANA CALIDAD DIFERENTES MARCAS NACIONALES
I) FACHADA:	TIPO MODERNA A BASE DE LINEAS RECTAS, ACABADO REPELLADO DECORATIVO O MORTERO DE CEMENTO A ARENA Y PINTURA
J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	
PROPIAS:	BARDAS, CELOSIAS, PATIOS Y ANDADORES, CISTERNA Y EQUIPO DE BOMBEO.

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

PARA LA ELABORACIÓN DE ESTE AVALÚO SE APLICARON LOS SIGUIENTES CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS:

MÉTODO FÍSICO, DIRECTO O ENFOQUE DE COSTOS: ES EL PROCESO PARA ESTIMAR EL COSTO DE REPOSICIÓN O DE REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL ANALIZADO, SEGÚN SE SEÑALA EN TABLAS DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN EN CODIGO FISCAL VIGENTE 2015. COSTO DONDE SE CONSIDERA EL TERRENO Y LAS CONSTRUCCIONES Y EN CUANTO A LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS SE APLICA EL 8% DE LOS VALOR FINALES DE LAS CONSTRUCCIONES; EN RELACIÓN A LAS CONSTRUCCIONES SE APLICA LA DEPRECIACIÓN CORRESPONDIENTE EN FUNCIÓN DE LA EDAD DEL 1% POR CADA AÑO TRANSCURRIDO A LA FECHA HASTA 40 AÑOS DE DEPRECIACIÓN; EN RELACIÓN A LOS M² DE CONSTRUCCION, ESTOS SE DESGLOSARON DE ACUERDO AL USO DESTINO QUE TIENEN YA SEA OFICINAS, EDUCACIÓN, CULTURA (BIBLIOTECA) EN EDIFICIO DE 3 NIVELES CON EDAD DE 9 AÑOS, CULTURA (BIBLIOTECA DENTRO DE LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO ORIGINAL, E INDUSTRIA (ÁREA DEL HORNO INDUSTRIAL, CÁMARA FRIGORIFICA, MONTACARGAS, SANITARIOS Y REGADERAS EMPLEADOS.

EL VALOR DE TIERRA CATASTRALMENTE SE APLICA DIRECTAMENTE SEGÚN EL VALOR DEL ÁREA DE VALOR CORRESPONDIENTE A LA ZONA QUE EN ESTE CASO CORRESPONDE A LA ZONA DE "CIUDAD UNIVERSITARIA" INDICADO EN EL CÓDIGO FISCAL.

MÉTODO DE INGRESOS O CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: NO APLICA POR SER UN INMUEBLE CON SUBSIDIO FEDERAL .

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO: NO APLICA, POR SER UN INMUEBLE CON SUBSIDIO FEDERAL QUE NO ESTA EN VENTA.

NOTAS:

- EL PRESENTE DICTAMEN NO TENDRÁ VALIDEZ PARA USO DISTINTO AL PROPÓSITO DEL AVALÚO Y CON VIGENCIA DE 6 MESES A PARTIR DE LA FECHA DE SU REALIZACIÓN.

- PARA LA OBTENCIÓN DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SE TOMO EN BASE DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS PROPORCIONADOS EN AUTOCAD POR LA UNIVERSIDAD .
- LA SUPERFICIE DEL TERRENO SE OBTUVO EN BASE AL PLANO DE CONJUNTO EN LA SUBDIVISIÓN CORRESPONDIENTE POR FACULTADES, POLIGONAL EN PLANO AUTOCAD PROPORCIONADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS DE LA UNIVERSIDAD.

- EL PROPIETARIO Y/O CONTRIBUYENTE DEL INMUEBLE ES **FEDERAL CON AUTONOMÍA DE OPERACIÓN POR LA UNAM.**

- LA DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE QUE FORMA PARTE DE ESTE REPORTE, RESUME LA INFORMACIÓN QUE SE OBTUVO MEDIANTE LA INSPECCIÓN OCULAR Y FÍSICA SEGÚN LAS NECESIDADES EN TIEMPO Y FORMA. ACTUALMENTE EL INMUEBLE ESTA EN USO Y EN CONSTANTE PROCESO DE MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE SUS INSTALACIONES DE ACUERDO A LAS NECESIDADES REQUERIDAS PARA SU USO.

- EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISTA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO TENDRÁ UNA VALIDEZ DE 6 MESES.

ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

Manuel José No. 72, Col. Obrera, C.P. 08600, México D.F. Tel 57403828, 5554055949 alex_7556@yahoo.com.mx



VIII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

A) DEL TERRENO:

NUMERO DE CUENTA PREDIAL	059-321-01-000-0
ÁREA DE VALOR	A04023
USO DE SUELO	E/4/50
FORMA	IRREGULAR
LOTE MODA	NO ESPECIFICADO
NUMERO DE FRENTES	1

VALOR DE REFERENCIA	
VALOR DE CALLE O DE ZONA	\$3,805.74

FRACCIÓN:	SUPERFICIE: M2	VALOR	INDIVISO:	VALOR PARCIAL:
ÚNICA	25,189.12	\$3,805.74	1.0000	\$ 95,863,241.55

TOTAL:	25,189.12	VALOR DEL TERRENO:	\$ 95,863,241.55
---------------	------------------	---------------------------	-------------------------

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	CLASIF.	CONCEPTO	SUPERFICIE M2	VALOR UNIT. \$/M2	EDAD	DEMERITO	FACTORES Fre	V. UNIT. RESULT. \$/M2	VALOR PARCIAL:
T-1	E-6 a 10-5	OFICINAS SOTANO, 1o., 2o., 3o., 4o., 5o., 6o.	7,154.64	\$ 10,665.07	61.00	40.00	0.60	\$ 6,399.04	\$ 45,782,841.85
T-1	E-6 a 10-5	EDUCACION SOTANO, P.B., 4o., 5o. Y AZ.	6,521.92	\$ 4,851.33	61.00	40.00	0.60	\$ 2,910.80	\$ 18,983,991.69
T-2	E-1 a 2-3	CULTURA (BIBLIOT)SOTANO, P.B. Y 1ER.	3,663.45	\$ 2,430.88	9.00	9.00	0.91	\$ 2,212.10	\$ 8,103,920.68
T-1	E-6 a 10-3	CULTURA (BIBLIOTECA)PB.	167.68	\$ 2,598.72	61.00	40.00	0.60	\$ 1,559.23	\$ 261,452.02
T-1	E-6 a 10-3	SOTANO PB.	282.20	\$ 2,542.88	61.00	40.00	0.60	\$ 1,525.73	\$ 430,560.44

TOTAL:	7,154.64	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	\$ 73,562,766.69
---------------	-----------------	-------------------------------------	-------------------------

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

CLAVE	CONCEPTO	CANTIDAD	VALOR UNIT. / M2	PORCENTAJE APLICADO	VALOR PARCIAL:
OC17	INSTALACIONES ESPECIALES	1.00	\$ 73,562,766.69	8.00%	\$ 5,885,021.33

VALOR DE LAS INST. ESPECIALES:	\$ 5,885,021.33
---------------------------------------	------------------------

VALOR FÍSICO O DIRECTO (A)+(B)+(C):	\$ 175,311,029.57
--	--------------------------

XI.- RESUMEN

VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$ 175,311,029.57
--------------------------------	--------------------------

ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

Manuel José No. 72, Col. Obrera, C.P. 08600, México D.F. Tel 57403826, 5554055949 alex_7556@yahoo.com.mx



XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

EL VALOR OBTENIDO SE APLICARÁ PARA DETERMINAR EL IMPORTE DE LA BASE IMPOSITIVA QUE GENERA LA TIERRA, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES EN BASE A LAS TABLAS SEÑALADAS EN CÓDIGO FISCAL 2015.

XIII.- CONCLUSIÓN

VALOR CATASTRAL EN NÚMEROS REDONDEADOS:

\$

175,300,000.00

CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE AL DÍA:

18 de agosto del 2015.

VALUADOR

ARQ. ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO
CEDULA PROFESIONAL: 719793

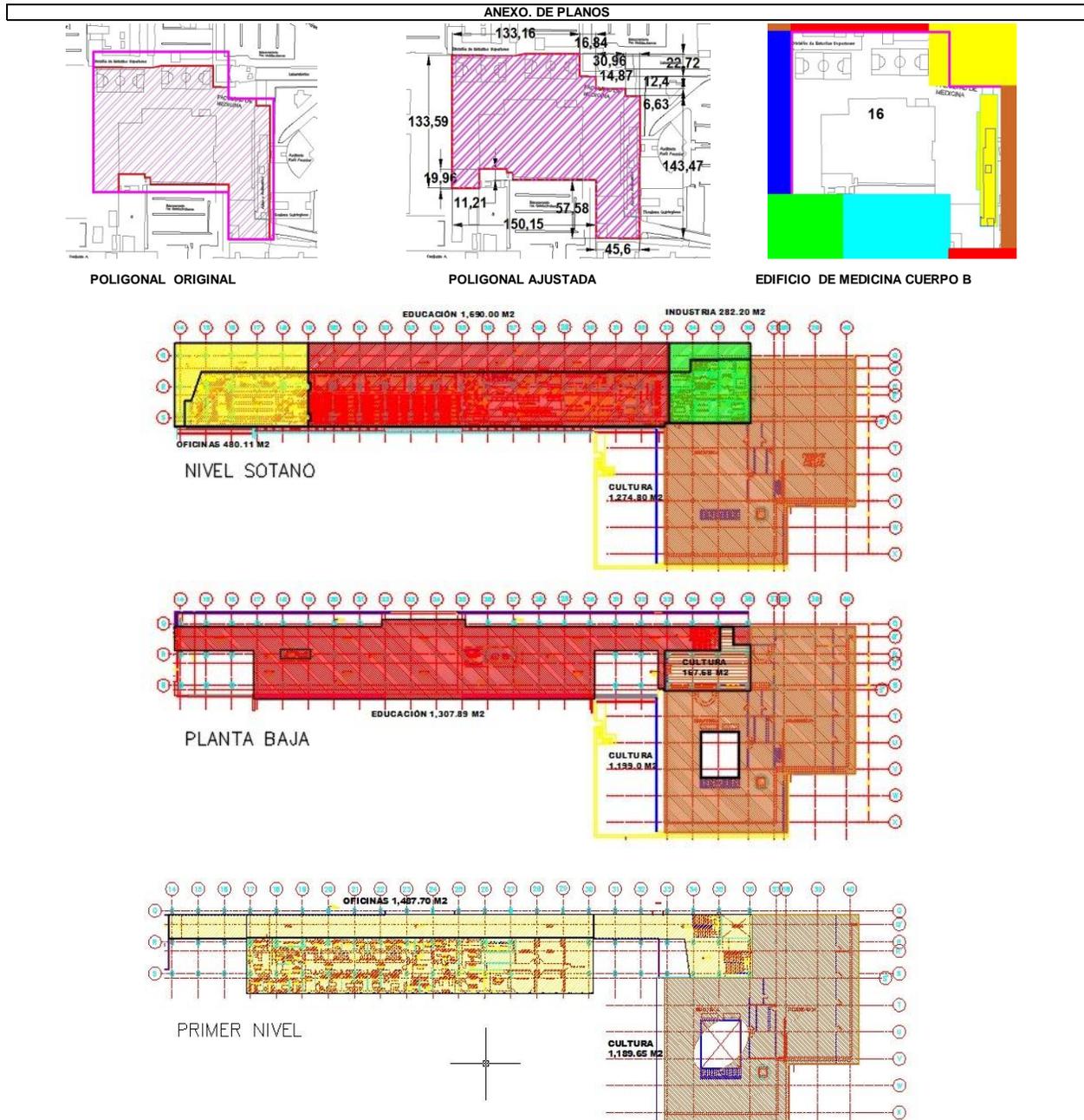
IMPUESTO GRAVABLE RESULTANTE REPORTADO:

\$32,683,283.38

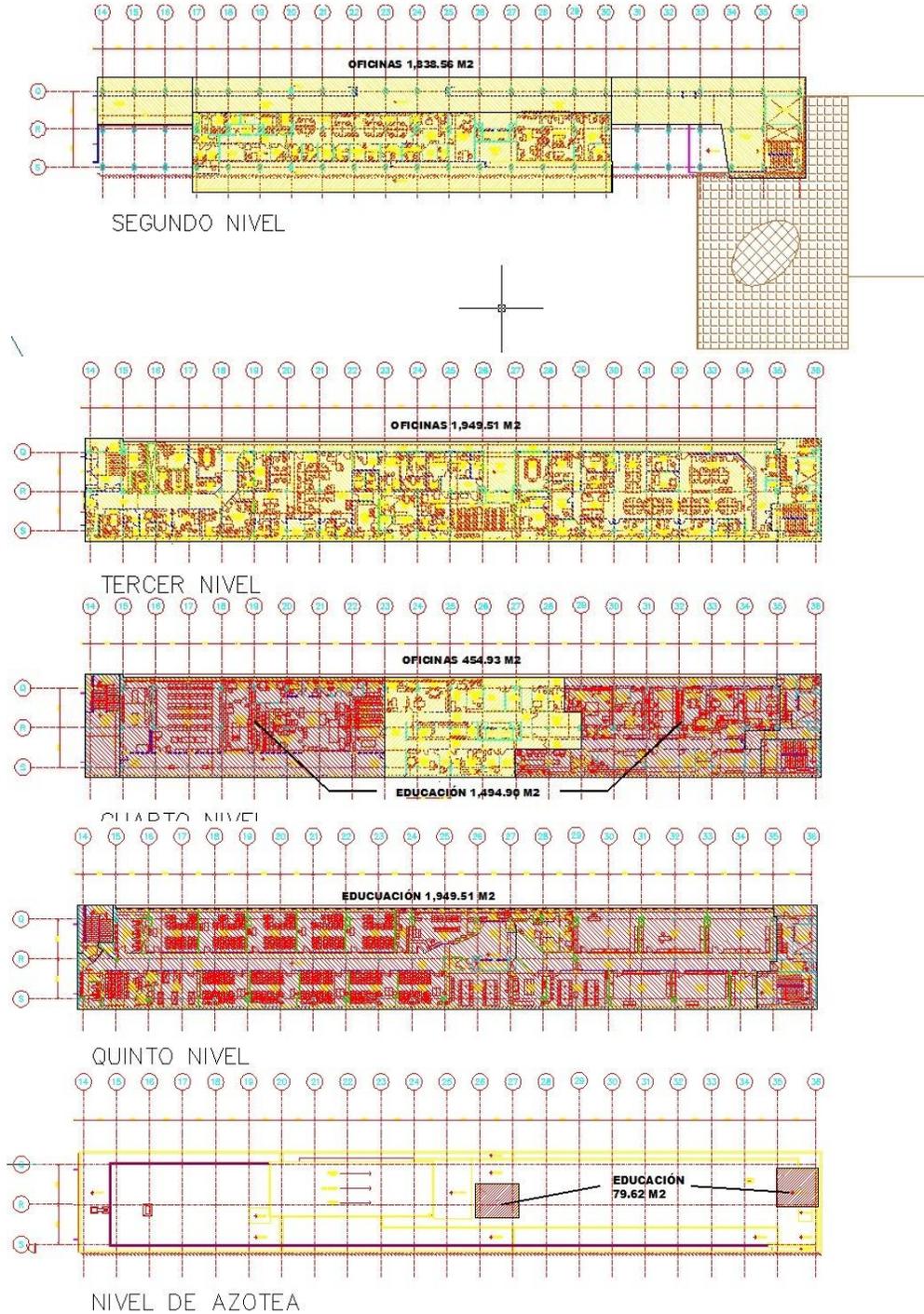
ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

Manuel José No. 72, Col. Obrera, C.P. 08600, México D.F. Tel 57403826, 5554055949 alex_7556@yahoo.com.mx





ANEXO. DE PLANOS



ANEXO. REPORTE FOTOGRAFICO



FACHADA PONIENTE 1



FACHADA PONIENTE 2



ÁREA JARDINADA



PLANTA BAJA DEBAJO EDIFICIO



PLANTA BAJA DEBAJO DE RAMPA



VISTA RAMPA A CUERPO A



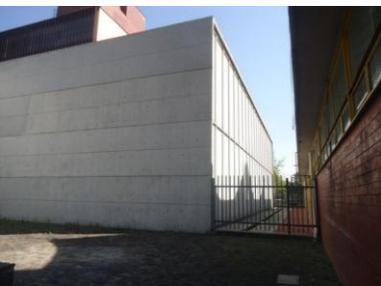
VISTA SOTANO CUERPO A



PLANTA ACCESO A BIBLIOTECA



VISTA BIBLIOTECA



VISTA TRASERA BIBLIOTECA



BIBLIOTECA JARDIN EXTERIOR



FACHADA PRINCIPAL BIBLIOTECA

ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

Manuel José No. 72, Col. Obrera, C.P. 08600, México D.F. Tel 57403826, 5554055949 alex_7556@yahoo.com.mx



ANEXO. REPORTE FOTOGRÁFICO



VISTA BIBLIOTECA DESDE 1ER. N.



PASILLO 1ER. N.



VISTA A 2o. N.



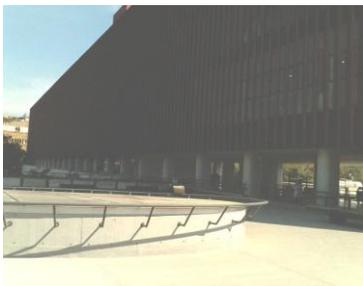
VESTIBULO PRIMER NIVEL



VISTA AZOTEA BIBLIOTECA



VISTA AZOTEA BIBLIOTECA



FACHADA CUERPO B DESDE AZOTA



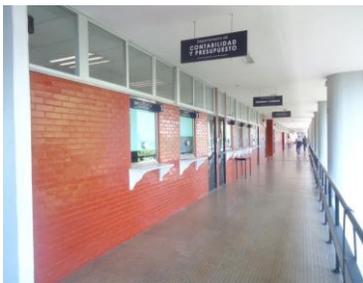
VISTA AZOTEA Y BALCÓN



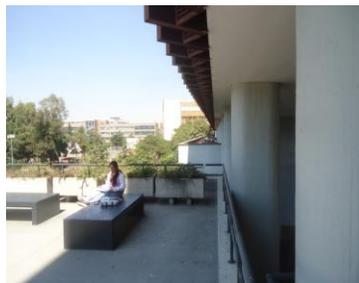
VISTA BALCÓN 1ER. N.



PASILLO 2o. N.



PASILLO 2o. N.



AZOTEA B. Y V. PERFIL CUERPO Y BALCÓN



FACHADA ORIENTE CUERPO B

ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

Manuel José No. 72, Col. Obrera, C.P. 08600, México D.F. Tel 57403826, 5554055949 alex_7556@yahoo.com.mx



ANEXO. CROQUIS ARQUITECTÓNICO



EXPLANADA CENTRAL DESDE RAMPAS



ÁREA ARBOLADA Y JARDINADA



VISTA SOTANO DESDE ESCLERAS



VISTA A SALÓN DESDE PASILLO SOTANO



VESTIBULO 3ER. N.



PASILLO INTERNO 3ER. N.



ÁREA DE AULAS 5o. N.



AULA 5o. N.



AULA 5o. N.



VESTIBULO ELEVADORES 5o. N.



OFICINAS 6o. N.



OFICINAS 6o. N.

ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

Manuel José No. 72, Col. Obrera, C.P. 08600, México D.F. Tel 57403826, 5554055949 alex_7556@yahoo.com.mx



ANEXO. REPORTE FOTOGRÁFICO



PASILLO 4o. N.



OFICINAS 1ER. N.



SANITARIOS DAMAS 5o. N.



SANITARIO DAMAS 5o. N.



SANITARIOS HOMBRES 5o. N.



VESTIBULO ELEVADORES 6o. N.



VESTIBULO SALIDA 3ER.N. A RAMPAS CUERPO



PASILLO SOTANO



SOTANO

ALEJANDRO FRANCISCO ESCARTÍN PAULINO

Manuel José No. 72, Col. Obrera, C.P. 08600, México D.F. Tel 57403826, 5554055949 alex_7556@yahoo.com.mx



CONCLUSIÓN



A lo largo del proceso de investigación tendiente a la obtención del **VALOR CATASTRAL** de la **Facultad de Medicina y su Biblioteca**, de la **Universidad Nacional Autónoma de México**, ubicada en las instalaciones en el Pedregal de San Ángel, destacan por su singular importancia, una serie de conceptos que orientaron el análisis hacia una mejor y mayor comprensión.

Uno de estos conceptos es el de **VALOR**, en el que partiendo de su concepción general, se convierte en una piedra angular, de donde parten todos los múltiples criterios de valor, como lo es el de ésta tesina.

Así el valor, en términos generales y concluyentes resulta ser toda una estimación humana referente a la **calificación y cuantificación** de los actos del hombre, cuando éste procura la satisfacción y valoración de sus deseos y necesidades que constantemente realiza, que se le presentan en el derrotero de su diaria existencia.

Este hecho, señala la ciencia de la economía, donde se encuadran las teorías del valor en sus aspectos materiales e inmateriales que encierra la vida del hombre y la realidad en que vive, desde que pisó por primera vez este hermoso planeta.

Por ello, puede afirmarse que el cuestionamiento del valor y todo lo que esto significa, acompaña al hombre desde su remoto origen, va estrechamente ligado a él, y, a su grupo denominado sociedad. Así mismo, puede decirse que su respectiva valuación se percibe por regla universal, en tres grandes facetas, la primera se da con la aparición de la necesidad o deseo, como: la adquisición de una casa, la compra de vestuario, la realización de un viaje, la especialización en alguna rama del conocimiento como la valuación, el hambre, la sed, la enfermedad, pagar los impuestos, la valuación de una casa, entre muchas otras, por lo que una vez satisfechas las necesidades o deseos a atender tanto en su calidad como en su cuantía, se aborda el siguiente paso correspondiente a la cantidad del recurso o trabajo que se requiere para el proceso de satisfacción de esas necesidades o deseos, que es la última fase de la valuación que debe llevarse a cabo, en cualquier ámbito y momento que se busque el valor de un acto humano.

Así, necesidad, esfuerzo, trabajo y satisfacción son las tres aristas del **VALOR**, en las que el sujeto o su sociedad depositarán su estimación para tomar la decisión más conveniente. La complejidad del valor bajo la concepción económica, es que se sitúa el objeto valuado bajo dos esquemas, de los cuales parte las teorías **OBJETIVA** y **SUBJETIVA** del valor que en ambos casos es definido por el hombre en sí, desde que tiene razón de diferenciar y distinguir lo que para él es esencia, las que inducen y deducen los aspectos más relevantes del acontecer cotidiano humano en sus facetas material e inmaterial, es decir, sitúan todo estudio en su concepción **CONCRETA** y **ABSTRACTA**. En lo que se refiere a la universidad, se aplican estos conceptos constantemente



tanto físicos-objetivos como subjetivos; retomando estos conceptos, el propósito de construir es realizar lo planeado, lo difícil es lograr hacer que al haber obtenido el objetivo de tener el inmueble, haga trascender esas actividades humanas del aspecto subjetivo de logros, perspectivas, trayectorias y reconocimientos profesionales e internacionales.

En una sociedad tan grande como la de México, la educación se satisface a través de un sentimiento o estimación social de aspecto subjetivo, y en el que la educación se funda en la misma constitución como prerrogativa, como una atribución fundamental de estado; cuando los órganos educativos dependen del poder público que emerge de la necesidad de organización para que una sociedad progrese, por lo general no se aplican impuestos, sino sólo se señalan y sólo se contabilizan.

Siendo uno de los criterios concluyentes de esta tesina el aspecto social al que se refiere el trabajo, ya que el catastro surge de esa existencia de necesidad social de recursos para que el ente llamado **ESTADO** pueda alcanzar sus fines, por lo que recaba recursos en sus múltiples formas fiscales, una de las cuales es el **CATASTRAL** llámese **AVALÚO CATASTRAL DEL TERRENO Y SUS CONSTRUCCIONES**, que éste sería el caso de estudio y que si bien para el valuador es un fin guiado por un instrumento jurídico llamado **CÓDIGO FISCAL**, donde para el estado no es más un medio sino cómo lo es también para fortalecer sus fines entre otros:

- La solución al problema existencial de un grupo social.
- La preservación de la humanidad por medio de una acción consciente y planificada.
- Concretamente en el marco inmobiliario: el establecimiento de un desarrollo urbano equilibrado y justo.
- El uso más óptimo del espacio urbano.
- Obras de infraestructura, equipamiento y mobiliario urbano y una amplia y excelente administración citadina, entre otros grandes capítulos como lo es:

El educativo, donde reposa el análisis de esta tesina, ya que el nicho de trabajo, se da en la **UNAM**, institución pública a través de la cual el Estado Mexicano, como país, dota de enseñanza superior laica y gratuita a la población que concurre a sus aulas, tal es el caso de la Facultad de Medicina y su biblioteca, sitio y edificación donde se realiza la praxis de este trabajo.

El aspecto subjetivo en la universidad como ente primordial, pues éste vendrá a ser en este sentido lo que representa a la educación, por lo tanto cumple y satisface por mucho a lo que respecta al **VALOR CATASTRAL**, que no hay punto de comparación, que se funde en el código fiscal a través de los mecanismos que establece el mismo, pero en el entendido que ésta



construcción en si misma tiene un valor aunque no con fines comerciales ni de lucro que es el caso de la **Universidad Nacional Autónoma de México**.

En todo este proceso, refiriéndome al código fiscal, seleccione a juicio propio, artículos de interés que pudieran influir en el conocimiento, entendimiento y aplicación en la valuación inmobiliaria, tomando en cuenta de este mismo modo lo concerniente al **Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria**.

LA FACULTAD DE MEDICINA Y SU BIBLIOTECA

Dadas las circunstancias que obedece la facultad de medicina y su biblioteca, este cuerpo prácticamente es un edificio administrativo con algunas aulas y servicios, su funcionamiento se desglosa por áreas, de acuerdo a su uso destino por piso, esto con el fin de establecer valores según el código fiscal, por clase, por número de niveles de su estructura y de acuerdo a esta clasificación definir valores de construcción según su uso.

El inmueble se considera con un solo frente, y a esto me refiero a que tiene un solo acceso vehicular y anexo está su área de estacionamiento aunque el edificio tenga varias fachadas. En lo que respecta a su interior, los pasillos están inherentes a su destino inmediato, que en caso del primer nivel siendo oficinas, pues su pasillo se consideró como área de oficina, en sótano se diferencia por distintos usos, así mismo su pasillo que lo comunica entre ellas que tienen área de oficina, educación e industria donde hay equipos e instalaciones especiales; en el caso de la planta baja sólo dentro del perímetro circundante del área construida de la explanada principal de acceso, se consideró como área "**CULTURA**" según código incluyendo sus áreas de elevadores y escaleras.

En cuanto a las instalaciones, en el entendido que siendo una edificación universitaria de esta índole de la cual requiere de actualizaciones en sus sistemas eléctricos, hidráulicos y sanitarios y éstas se estén realizando actualizaciones de manera continua de acuerdo a sus programas de mantenimiento, para el avalúo catastral éstas sólo representaran el 8% del valor catastral de sus edificaciones según el código fiscal, por lo mismo se deduce lo siguiente:



De acuerdo al resultado obtenido en el avalúo catastral en base a las Matrices en Tablas de Clases y Tipos de Construcción, en consecuencia se procedió a determinar la base gravable en función de los Valores Fiscales (ver pag.43) del código fiscal a reportar a la Secretaria de Finanzas del Distrito Federal respecto a la FACULTAD DE MEDICINA Y SU BIBLIOTECA de la Universidad Nacional Autónoma de México por este concepto, el cual por su misma naturaleza del destino y uso del inmueble, por ende no se establece pago alguno ya que es una edificación del ESTADO de carácter federal.

VALOR CATASTRAL: 175' 300, 000.00 M.N. (a números redondos).

IMPUESTO GRAVABLE REPORTADO: 32' 684, 283.38 M.N (BIMESTRAL)



BIBLIOGRAFÍA, GLOSARIO Y DEFINICIONES



BIBLIOGRAFÍA

Documentación referente a la historia de la Universidad Nacional Autónoma de México encontrada en internet en diversas publicaciones.

Tesina sobre la aplicación del Método Histórico en la Valuación fraccionamiento Jardines del Pedregal, de la Arq. Karina Quintero Parada, 2013.

Teoría de la Arquitectura. José Villagrán García. Edición UNAM. México D. F. 1988. p 214

GLOSARIO y DEFINICIONES

Avalúo. Es un dictamen técnico realizado por una persona debidamente capacitada y autorizada ante la autoridad fiscal, con el fin de Valuar un objeto o cosa, terreno, construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, así como su entorno, considerando méritos y deméritos por su edad y conservación y que influyen directamente para determinar el valor económico en moneda nacional de México del inmueble a tratar, conocedor del mercado inmobiliario para proporcionar un servicio a persona igualmente informada y sin presión ni interés alguno de ambas partes.

Catastral. En términos del código, que pertenece a la tierra o en referencia a la tierra y a sus construcciones un valor económico según su clasificación, que se refleja en efectos fiscales para el estado.

Código fiscal. Documento impreso y editado por el GDF que rige la actividad económica de México y actúa como auxiliar para determinar la(s) tasa(s) impositiva(s) en moneda nacional de México de cualquier índole que involucre al estado y que la sociedad debe cubrir en pago en moneda nacional al estado en forma de impuesto predial, contribuciones, etc. ya sea a través de declaraciones, derechos de uso, por causa de obras de utilidad general en provecho de la población para el Distrito Federal, etc.

Manual. Documento ordenador que determina un procedimiento a seguir para realizar una tarea específica.

Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

Documento regulatorio que emite el GDF por parte de la administración pública en material de valuación inmobiliaria para el DF en el que establece métodos y procedimientos y lineamientos técnicos para la valuación inmobiliaria, así como de quienes y como se autoriza para ejercer este servicio a la sociedad.



Valuación inmobiliaria.

Es el servicio profesional que ejerce un especialista en **Valuación inmobiliaria** debidamente autorizado mediante las reglas y normas que establece el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria y avalados por el código fiscal del DF, para establecer una **Estimación de Valor** de cualquier inmueble, llámese terreno o construcción, considerando para ello los métodos utilizables hasta el momento siendo estos el de mercado de inmuebles en venta, capitalización de rentas y el enfoque físico o de costos de reposición nuevos.

Clase. Se refiere a la calidad de la construcción habiendo para ello siete clases en que se puede ubicar de acuerdo a sus características arquitectónicas, de uso y conservación.

Rango. Se entiende en función de los niveles de construcción que tenga el inmueble en múltiplos máximos de 3 mts. de altura de 1 a 2, de 3 a 5, etc.(ver código fiscal)

Matrices de características de la construcción.

Tabla en el que se ubica la edificación en función de sus cualidades arquitectónicas, en las que interviene la estructura (en sus claros, altura en entresijos, etc), cómo en sus acabados (interiores y exteriores), muebles sanitarios para posteriormente traspasarlos a la Matriz de Puntos y determinar su clase, que van de la clase 1 a la clase 7.

Matrices de puntos de la construcción.

Tabla que refleja a base de puntos o puntuación numérica la cualificación previamente hecha a la construcción según sus características (matriz de características) obteniendo así la calificación o clase en el que se ubica la edificación a valorar.

Valor. Es la cuantía numérica convertida en Estimación de Valor como resultado de diversos sucesos de carácter económico y social que cuantifica y cualifica lo que prevalece y refleja el mercado inmobiliario al día de su elaboración, cómo producto de la investigación exhaustiva para su elaboración.

Costo. Es el precio de cualquier objeto a la venta

Región. Circunscripción convencional de territorio del distrito federal determinada con fines de control catastral de inmuebles.

Manzana. Región que regularmente está delimitada por tres o más calles o límites semejantes.

Colonia catastral.

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.

