



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
**DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO**  
**PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN ARQUITECTURA**

**EL PERITO VALUADOR**  
**DEBE SER EL ESPECIALISTA AUTORIZADO**  
**EN INTEGRAR EL RÉGIMEN EN CONDOMINIO**

TESINA

Que para obtener el grado de  
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

Presenta

**Arq. Gisela Reyes Cartagena**

DIRECTOR DE TESINA

**EVI Ing. Manuel José Francisco García Córdova**

Ciudad Universitaria, CdMx, Octubre 2019



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
**DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO**  
**PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN ARQUITECTURA**

**EL PERITO VALUADOR**  
**DEBE SER EL ESPECIALISTA AUTORIZADO**  
**EN INTEGRAR EL RÉGIMEN EN CONDOMINIO**

TESINA

Que para obtener el grado de  
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

Presenta

**Arq. Gisela Reyes Cartagena**

DIRECTOR DE TESINA

**EVI Ing. Manuel José Francisco García Córdova**

Sinodales

Lic. Evaristo Arnulfo Romero Salgado  
EVI Arq. Alfonso Luis Penela Quintanilla  
Mto. Lorenzo Fernando Barragán Estrada  
EVI Arq. José Luis López Sampayo

Ciudad Universitaria, CdMx, Octubre 2019

Para José Arturo, por supuesto.

- *¿Y hasta cuándo cree usted que podemos seguir en este ir y venir del carajo? -  
le preguntó.*

- *Florentino Ariza tenía la respuesta preparada desde hacía cincuenta y tres años,  
siete meses once días con sus noches. - Toda la vida - dijo.*

Gabriel García Márquez

# Agradecimientos

A mi primera universidad UAM-X, y a mi otra universidad UNAM, entonces, ya tengo dos *alma mater*.

Al Ing. Manuel García Córdova, porque siempre será y seguirá siendo mi mentor.

Al Lic. Evaristo Romero Salgado, porque sin su paciencia y apoyo no hubiera podido terminar este trabajo.

A Ile Ile Ile, Arq. Ileana Rodríguez Amaya, por esa admiración que me causas y el apoyo moral para concluir este ciclo.

A mi madre, Marina Bertha Cartagena por darme la vida, también por ser una mujer que me has demostrado que a pesar de la edad, uno no deja de hacer lo que ama.

A mi hermano, C.P. Eduardo Reyes Cartagena, porque nadie pudo tener mejor hermano mayor que yo.

A mi tía Goya, Gloria Cartagena, porque siempre has estado para ayudarme y apoyarme.

A mi abuelita hermosa, Flora Cartagena Alcaraz, me hubiera gustado que vieras esto. A mi abuelito, Ignacio Pompa Flores, porque siempre presumiré que eres mi abuelo, esto solo tú lo entenderías.

A mi pareja de vida, Arq. José Arturo Alcántara Vergara, por ese gran amor y confianza que me tienes, te amo.



**EL PERITO VALUADOR  
DEBE SER EL ESPECIALISTA AUTORIZADO  
EN INTEGRAR EL RÉGIMEN EN CONDOMINO**

## Índice

Introducción .....	4
Capítulo I. De la valuación y sus espacios de mercado.....	7
Capítulo II. De la estructura del objeto de estudio .....	9
Planteamiento del problema.....	9
Justificación .....	9
Límites de la investigación .....	10
Metodología .....	10
Hipótesis .....	11
Capítulo III. De la administración y sus principios .....	13
Planificación.....	13
Objetivo General .....	13
Organización.....	16
Dirección.....	17
Control .....	17
Capítulo IV. Del Marco Normativo .....	18
Propiedad privada y común.....	18
Área privativa y común.....	20
Clasificación de las construcciones .....	23
Valor del inmueble .....	24
Capítulo V. De la organización y sus relaciones.....	26
Guía de procedimientos .....	26
Capítulo VI. De la instrumentación de la guía .....	29
Características de la zona.....	29



Generalidades del terreno.....	29
Memoria descriptiva .....	29
Memoria constructiva .....	30
Tabla de áreas .....	30
Área común .....	30
Unidades privativas.....	30
Clasificación de las construcciones .....	31
Valor comercial conclusivo.....	31
Porcentaje de indiviso .....	31
Áreas aplicadas a la unidad privativa .....	32
Reglamento del régimen .....	32
Capítulo VII. De la aplicación de la guía.....	33
Características de la zona.....	33
Generalidades del terreno.....	33
Memoria descriptiva .....	35
Memoria constructiva .....	35
Tabla de áreas .....	38
Área común .....	40
Unidades privativas.....	42
Clasificación de las construcciones .....	56
Valor comercial conclusivo.....	56
Porcentaje de indiviso .....	68
Áreas aplicadas a la unidad privativa .....	68
Reglamento del régimen .....	69

Capítulo VIII. Perito Valuador como figura jurídica .....	72
Perito valuador .....	72
Avalúo comercial.....	72
Especialización en valuación inmobiliaria .....	73
Conclusión .....	75
Bibliografía .....	76
Glosario .....	78

## Introducción

En la República mexicana, en su perenne evolución, así como constante transformación y desarrollo, se caracteriza por encontrar cambios en la conformación de su territorio, esto como producto de la transición de su economía y de la emigración de su población, de zonas de características predominantemente rurales hacia áreas de conglomeración urbana. Esto da como resultado que la improvisación y anarquía constructiva, provoque la existencia de una estructura gris y amorfa de los núcleos ciudadanos.

Así se denota que en Ciudad de México, en su menester de incluir la planificación de una urbanización organizada por usos de suelo, según las transformaciones y necesidades que se estén gestando en el momento; estos se dividen en habitacional, comercial, industrial, de servicios y equipamiento. De manera general, la utilización del uso de suelo, ya sea en su modalidad simple, es decir, un lote de terreno con un uso de suelo; o la modalidad combinada, es decir, un lote de terreno donde se incluyen dos o tres usos de suelo.<sup>1</sup>

Para mayor entendimiento, la modalidad simple; en la cual el uso de suelo puede ser, habitacional unifamiliar, plurifamiliar y oficinas. Por ejemplos: una casa habitación, un conjunto residencia de casas en condominio, un edificio de departamentos, un edificio de oficinas, etcétera.

Así mismo, presenta la modalidad combinada, donde el uso de suelo puede ser, habitacional con comercio, habitacional con oficinas o habitacional mixto. Por ejemplos: un conjunto residencial de casas en condominio con locales comerciales, un edificio de departamentos con locales comerciales, un conjunto conformado por un edificio de departamentos, un centro comercial y un edificio de oficinas.

---

<sup>1</sup> *Id est.* KUNZ BOLAÑOS, Ignacio Carlos. *Uso del suelo y territorio*. México: Editorial Plaza y Valdés, S.A. de C.V., 2003.

Estas modalidades ya sea que estén incluidas en el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México o por solicitud de cambio de uso de suelo, por los propietarios del lote de terreno, que están influenciados por el comportamiento de la oferta y la demanda, es decir, que tiene que existir un mínimo de mercado para que su existencia sea viable.

Cuando se trata, de modalidades donde se albergan multifamiliares o multimodalidades; se da el caso del interés del inmueble que se encuentra en régimen de propiedad en condominio, en el cual no es de importancia su inclusión en la sociedad, según estrato socioeconómico, pero sí en cuanto al comportamiento de la oferta y la demanda, así como resulta de interés la propiedad, en su adquisición y derechos.

A lo largo de la historia de la sociedad mexicana, como en muchas otras, el impuesto que se paga al gobierno por los diferentes derechos, tiene su justificación en la recaudación para el beneficio y desarrollo de la misma.

Si bien es cierto, el fundamento de este estudio no es como y para qué son los recursos de recaudación, sin embargo, si es importante saber que el avalúo inmobiliario nace para llegar a un valor comercial justo, el cual sirve como base para determinar alguna de las contribuciones marcadas en el Código Fiscal,<sup>2</sup> así como para el otorgamiento del crédito hipotecario.

Partiendo de este supuesto y con el previo conocimiento de que el régimen de propiedad en condominio es una imagen jurídica, que surge para darle dominio de un inmueble que pertenece en común a más de una persona. De manera que, la investigación a realizar es llegar al fundamento de que el perito valuador, por estar capacitado en el estudio del mercado e ingresos de un inmueble, está preparado para la elaboración de los elementos que componen un régimen de propiedad en condominio, y construir con mayor certeza una tabla de indivisos, designando a

---

<sup>2</sup> *Id est.* ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, VI LEGISLACIÓN. *Código Fiscal del Distrito Federal*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 30 de diciembre de 2015.

cada uno de los inmuebles que se encuentren en régimen de propiedad en condominio, un porcentaje sobre las áreas comunes que le correspondan a cualquier inmueble que este en esta particularidad.

En seguida, se realiza una breve evaluación del perito valuador y el entorno en la vida cotidiana donde se desarrolla la práctica de avalúos inmobiliarios, derivado de la complejidad de la vida moderna, la sociedad interesada, va perfilando al perito valuador con la importancia que tiene por sus conocimientos y experiencia.

Capítulo I.  
De la valuación y sus espacios de  
mercado

## Capítulo I. De la valuación y sus espacios de mercado

Físicamente, el mercado inmobiliario marca todo tipo de edificaciones, donde el ser humano, vive, se relaciona, desarrolla sus actividades o transita. Pueden citarse dentro de estas concepciones, a las siguientes: viviendas, oficinas, plazas comerciales, escuelas, hospitales, teatros, bodegas, naves industriales, entre otras.

Los pioneros en la práctica de la valuación, trabajaron con escasas herramientas, e incipientes conocimientos en el tema.

Definitivamente, se ha ido enriqueciendo el estudio de la mano de la práctica valuatoria, haciendo de esta no solo una cultura en su elaboración, sino llegar a ver al documento del avalúo, sea cual fuere el objeto final de este, un instrumento con validez fedataria e incluso oficial, aplicable a todas las condiciones de la sociedad. Pero también, van de la mano las sanciones que podría obtener el perito valuador por incumplir los criterios, lineamientos y leyes ya establecidas en la actualidad, por diversas instituciones de carácter público y privado.

Aun cuando, en la actividad valuatoria, el criterio tiene que ser importante para la conclusión del documento, la búsqueda del mercado se vuelve prácticamente un arte, aparte de las múltiples habilidades que tiene que tener un valuador, con la finalidad de darle valor a la propiedad objeto de estudio.

Hoy en día, cualquier trámite donde intervenga un inmueble, se tiene que efectuar un avalúo, ya sea este para efectos fiscales, crediticios, contables, adquisición, enajenación, expropiación, seguros, fianzas, ordenamiento urbano y ecológico, así como de impacto de evaluación tecnológica.<sup>3</sup>

El campo de trabajo, se ha abierto al perito valuador, pero se ha cerrado para aquel que carezca del estudio. Esto empieza a hablar del profesionista que decide

---

<sup>3</sup> *Id est.* UNAM. *Especialización en Valuación Inmobiliaria* [en línea]. México: Facultad de Arquitectura, 2013-2021 [consulta: 22 junio 2015] Disponible en: <http://arquitectura.unam.mx/valuacion-inmobiliaria.html>

especializarse, o aquel que tiene la experiencia, pero carece del documento que lo avale.

No solo, el perito empieza a cobrar un carácter de autoridad por el conocimiento, experiencia y certificación, sino a la práctica valuatoria en sí, aun cuando falta un camino largo por recorrer, solo con el tiempo, podría hacer al perito valuador la única autoridad legal, a quien se recurra para la elaboración de cualquier avalúo y aquel documento que esté relacionado con el mismo, como es el régimen de propiedad en condominio.

Por otro lado, y no menos importante, la ética y el individuo, un punto débil en este ámbito, se requiere que las autoridades que rigen las normas para la elaboración de avalúos, también tenga control y sanciones para aquellos que solicitan al documento acomodado para un beneficio. Un tema tabú, no solo en esta industria, sino en algunas otras y en todo tipo de estratos.

A continuación, se desglosa el planteamiento del problema, pasando por la justificación para llegar a los límites de la investigación, metodología y así realizar el proyecto de una hipótesis.



## Capítulo II.

### De la estructura del objeto de estudio

## Capítulo II. De la estructura del objeto de estudio

### Planteamiento del problema

El presente trabajo, pretende responder y aportar las bases para una guía representada en un procedimiento que aporte una mejor organización para que solo el perito valuador realice de manera eficaz el dictamen técnico, donde un inmueble se encuentre en régimen de propiedad en condominio.<sup>4</sup>

Los antecedentes que dan sustento a lo anterior son: el régimen de propiedad en condominio que ha sido registrado ante notario público.

Se ha venido observado, que el régimen carece de información en el contenido; la aplicación del indiviso es errónea en el planteamiento, las medidas y colindancias registradas, no concuerdan con la realidad; el orden de la presentación de las medidas y colindancias en ocasiones se muestran desordenada, haciendo difícil la revisión y cotejo con la construcción o terreno en sitio, según sea el caso; se utilizan área construida, área privativa y área de uso exclusivo, que a veces no concuerda con la realidad.

Lo anterior, es derivado de que el documento, en ocasiones, es elaborado por personal que no se encuentra capacitado para el fin de la información contenida en el régimen.

### Justificación

Los errores observados en el régimen de propiedad en condominio, han llevado al perito valuador a no poder cambiar algunas escrituras de Originación, teniendo un antecedente que, aun cuando es inexacta la información, se tiene que tomar en cuenta. Tal vez, las medidas y colindancias, cuando no están correctas en rumbos o distancias, el perito valuador en sus comentarios, supuestos, exclusiones y

---

<sup>4</sup> *Id est.* ITESM. *Centro de Recursos para Escritura Académica del Tecnológico de Monterrey.* Mexico: Universidad Virtual, 2012 [consulta: 22 junio 2015] Disponible en: <http://sitios.ruv.itesm.mx/portales/crea/planear/como/tesis.htm>

condiciones limitantes del avalúo, tiene la obligación de declarar y así ser de utilidad al notario público. Pero en lo concerniente a los porcentajes de indivisos, por cuestiones de participación, que al final se traduce en valores, no se pueden cambiar, ya que este cambio implica al contribuyente un pago mayor o menor en el mejor de los casos.

Por lo que es necesario, que el notario público, se apoye en el perito valuador, para la elaboración del régimen de propiedad en condominio, ya que tiene clara la información que debe contener y cuál es el fin de esa información.

## **Límites de la investigación**

Se genera una propuesta de guía para la elaboración y desarrollo del régimen de propiedad en condominio para Ciudad de México y área metropolitana, que a su vez, a través de la Sociedad de Arquitectos Valuadores y la Sociedad de Ingenieros Civiles Valuadores, fundados en Ciudad de México, se establezca a nivel nacional.

Serán parte de la guía, aquellos lotes de terreno con usos de suelo con modalidad plurifamiliar y combinada.

El presente trabajo, busca ser una propuesta para que el perito valuador deba ser la única figura jurídica para la elaboración de un régimen de propiedad en condominio, siendo el único profesional que los practique, dada la capacitación y estudio que tiene del tema valuatorio.

## **Metodología**

En su esencia, el valor, es un fenómeno económico y por ende la tarea valuatoria se constituye en un hecho económico, el estudio tendrá como base y método la orientación de las ciencias sociales, todo ello en razón de que la economía es una rama de dichas ciencias.

Los instrumentos que servirán para la recolección de datos son: Código Civil para el Distrito Federal de 2015, Código Fiscal del Distrito Federal 2015, Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de 2013 a través

de la Secretaría de Finanzas del Gobierno de Distrito Federal, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 2014 y la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que para este trabajo se denominarán como: Código Civil, Código Fiscal, Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, Secretaría de Finanzas, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles y Constitución Política de México respectivamente.

El procedimiento que servirá para la obtención de los datos, será eminentemente descriptivo, ya que su propósito, es identificar aquellos rasgos que caracterizan a un régimen de propiedad en condominio.

La estrategia de análisis de datos, se basa en la aparición de los errores y aciertos de los diferentes ejemplos de la práctica valuatoria, así como, la descripción de cada uno de los personajes involucrados en la elaboración de un régimen de propiedad en condominio y su nula capacitación para su conformación.

Al final, se proporcionará una herramienta que servirá como modelo, la cual se podrá mejorar o ampliar por quien esté interesado, tenga nociones del tema y que sea un perito valuador.<sup>5</sup>

## **Hipótesis**

Por otro parte, al estudiar la Especialización en Valuación Inmobiliaria, Generación 2013, se observa que el especialista que ahí se forma, es un sujeto profesional que puede dar una visión más exacta de lo que es la conformación del régimen de propiedad en condominio, en este sentido, el presente trabajo pretende elaborar un estudio para demostrar lo siguiente:

**“El perito valuador debe ser el especialista autorizado en integrar el régimen en condominio.”**

---

<sup>5</sup> *Id est.* ITESM. *Centro de Recursos para Escritura Académica del Tecnológico de Monterrey.* Mexico: Universidad Virtual, 2012 [consulta: 22 junio 2015] Disponible en: <http://sitios.ruv.itesm.mx/portales/crea/planear/como/tesis.htm>

De acuerdo, al conocimiento que el perito valuador tiene para la elaboración de avalúos inmobiliarios, es prudente que la figura jurídica para la elaboración del régimen de propiedad en condominio, sea el valuador, por la comprensión de la finalidad del documento, quien también formará una guía o manual de ordenamientos para la realización de un régimen de propiedad en condominio, auxiliando a la elaboración de avalúos de inmuebles en condominio, más eficientemente.

Para explicar los objetivos del trabajo de manera general, en el capítulo que a continuación se expone, se realiza una breve descripción tomando como base la administración, enfocada en los principios de la misma, refiriendo a la planificación, organización, dirección y control, donde estos conceptos se orienten a la valuación inmobiliaria.

## Capítulo III.

### De la administración y sus principios

## Capítulo III. De la administración y sus principios

En su forma más simple, la administración como parte de las ciencias sociales, aplicada al estudio de las organizaciones, está compuesta por principios técnicos y prácticos. La base en administración tiene como principio para su práctica: planificación, organización, dirección y control.<sup>6</sup>

Para entender, por qué es de importancia saber estos conceptos es indispensable desglosarlos y ponerlos en práctica para la propuesta de guía, para la elaboración, desarrollo y estructura del régimen de propiedad en condominio.

### Planificación

Facilita el logro de los objetivos de las organizaciones, estableciendo metas y la elección de los medios para lograrlo.

Para conseguir un proceso de planificación adecuado, se debe visualizar el objetivo general de trabajo, convendrá plantear todos los argumentos que lleven aclarar y explicar de la mejor manera posible la conformación del análisis, su interpretación y conclusiones que al finalizar pudiesen derivarse.

Asimismo, habrá que elaborar un planteamiento de objetivos particulares o específicos, que serán como una guía mediante la cual se instrumente la aplicación del trabajo construido.

### Objetivo General

Por lo que, este estudio pretende crear como objetivo general:

**“Establecer la importancia del impacto de una valuación inmobiliaria aplicado al régimen en condominio.”**

Para aterrizar las ideas, se fragmenta al objetivo general, para obtener las primicias y objetivos particulares, que ayudan al entendimiento del mismo y de este trabajo.

---

<sup>6</sup> *Id est.* TERRY, George R. *Principios de Administración*, México: Editorial C.E.C.S.A., 1993.

## **Definir los objetivos:**

### **Primicias:**

Instrumentar una guía de procedimientos que auxilie, en la elaboración de avalúos de inmuebles en régimen de propiedad en condominio.

Establecer una guía que aporte las bases de un procedimiento, para la valuación inmobiliaria de edificaciones en régimen de propiedad en condominio.

Definir al perito valuador, como la figura que integre el desarrollo del régimen de propiedad en condominio, atendiendo al manual propuesto para su elaboración.

### **Objetivos particulares:**

*Primero:* cimentar una guía o manual que responda al mejoramiento de la valuación de inmuebles en régimen de propiedad en condominio.

*Segundo:* proponer una guía básica apegada a la normatividad jurídica de inmuebles en régimen de propiedad en condominio.

*Tercero:* conformar la valuación inmobiliaria con elementos de organización, normas e información sobre inmuebles en régimen de propiedad en condómino.

*Cuarto:* instrumentar la guía de procedimientos aplicada a Ciudad de México y área metropolitana.

*Quinta:* procurar su aplicación y alcance a otras entidades de la federación.

Lo anterior, será corroborado con la investigación que se realiza a lo largo del trabajo presentado, proponiendo alcanzar estos objetivos.

Una vez hecho esto, habrá que establecer el proceso, que a continuación se expresa.



**Determinar donde se está de acuerdo a los objetivos:**

Se tiene una base empírica acorde a la práctica por arquitectos e ingenieros, entendidos en el ramo del régimen de propiedad en condominio, y no necesariamente en el conocimiento de la valuación de inmuebles, para la obtención del indiviso correspondiente a cada inmueble en condominio.

Con la práctica experimental, se ha estado trabajando la constitución legal del régimen de propiedad en condominio, y desde ese punto se hace la propuesta de la guía.

**Desarrollar premisas considerando situaciones futuras:**

Concibiendo como régimen de propiedad en condominio la modalidad jurídica del derecho de propiedad. Para los lotes de terreno con usos de suelo mixtos, o como se propone denominarlos de modalidad combinada; el uso de suelo puede ser, habitacional con comercio, habitacional con oficinas, comercio con oficinas, comercio con servicios y un sinfín de combinaciones de usos de suelo mixtos.

*Ejemplo:* Un conjunto residencial de casas en condominio con locales comerciales, un edificio de departamentos con locales comerciales, un conjunto conformado por un edificio de departamentos, un centro comercial y un edificio de oficinas.<sup>7</sup>

Se plantea, que el manual sirva para cada una de las formas anteriores, y que dependiendo de la extensión de lote de terreno o del número de edificaciones, se propongan uno o más indivisos por unidad rentable.

**Identificar y escoger entre cursos alternativos de acción:**

Al realizar, la institución jurídica del régimen de propiedad en condominio, se tiene que llevar ante notario público, para tal fin, el notario se apoya de las figuras profesionales de cada ramo, en el mejor de los casos, por lo que se propone, que

---

<sup>7</sup> *Id est.* KUNZ BOLAÑOS, Ignacio Carlos. *Uso del suelo y territorio*. México: Editorial Plaza y Valdés, S.A. de C.V., 2003.

el perito valuador sea la figura que integre el desarrollo del régimen de propiedad en condominio, atendiendo a la guía propuesto en este trabajo.

### **Puesta en marcha de los planes y evaluar los resultados:**

Para un avalúo fiscal, el cual se utiliza para el pago de impuestos a la federación. El notario debe hacer uso de una lista de peritos valuadores registrados, de igual manera se contactará al perito valuador para la realización del régimen de propiedad en condominio.

## **Organización**

La organización tiene como fin, obtener el beneficio máximo posible, el cual puede ser económico o social. Para tal fin se requiere de una estructura organizativa, desde el resultado del proceso de planificación, por medio del cual a partir de los objetivos que se configuran se identifican las funciones, actividades y trabajos a desarrollar para alcanzarlos, y se dispone de los recursos materiales y humanos necesarios para efectuarlos. En pocas palabras, la organización es el intento de adaptar medios para conseguir los fines.

Al empezar a delegar a la Secretaría de Finanzas, a través de la Tesorería de cada entidad, la responsabilidad de seleccionar y registrar mediante examen al perito valuador, el cual se encargue de la elaboración del régimen de propiedad en condominio, se asume que este tiene amplio conocimiento en la práctica valuatoria así como del marco y normatividad jurídica, por lo que sabe en estricto rigor lo que un avalúo de un inmueble en propiedad en condominio necesita para su elaboración fidedigna, ya sea este para temas fiscales o crediticios.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> *Id est.* SECRETARÍA DE FINANZAS. *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 6 de diciembre de 2013.

## **Dirección**

En todo trabajo se tiene que mantener la fluencia de las actividades, con una buena dirección por parte de las autoridades correspondiente. La Secretaría de Finanzas del Gobierno, a través de la Tesorería de cada entidad tendrá que ser la encargada de regular al perito valuador como la única figura que podrá realizar el régimen de propiedad en condominio e instruir al notario público para que haga uso del listado de peritos valuadores para su recomendación al cliente, esto dándose en la demarcación de Ciudad de México y área metropolitana. A su vez por medio de los colegios de valuadores se amplió a la República mexicana.

## **Control**

Siendo una etapa primordial en la administración, a pesar de la buena organización y dirección que se tenga en el proceso, es importante determinar, valorizar, de ser necesaria la aplicación de medidas correctivas con respecto a lo planeado.

Así como existe una revisión de los avalúos por las entidades correspondientes, es necesario tener una revisión del régimen de propiedad en condominio por las mismas, para que se lleve a cabo el documento por personal calificado y en los términos del manual para la elaboración, desarrollo y estructura del régimen de propiedad en condominio que se propone, y así poder vigilar la mala praxis.

En seguida, se extraen los conceptos básicos obtenidos en las leyes, manuales y códigos, que es la parte normativa de este trabajo, para poder entender el proceso contenido directamente en la guía o manual.

## Capítulo IV. Del Marco Normativo

## Capítulo IV. Del Marco Normativo

La propiedad privada tiene una representación legal y se encuentra situado en el Artículo 27<sup>9</sup> de la Constitución Política de México, la cual es la base de todas las leyes que organizan al país, y que a través del notario público se instituye el régimen de propiedad en condominio, siendo un conjunto de propiedades privadas y propiedad común definida como condominal, por lo que se requiere de seguir ciertos lineamientos para su elaboración, basados en el Código Civil, Código Fiscal, Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, Secretaría de Finanzas y Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles. Para referencia de las leyes, manuales o códigos mencionados en este capítulo, se realizará la consulta de los documentos vigentes al momento del estudio. Por lo que se desglosan las siguientes generalidades como conceptos, que son indispensables para el entendimiento del régimen de propiedad en condominio.

### Propiedad privada y común

Se encuentran los siguientes conceptos ubicados en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles y Código Civil.

*La propiedad es:* el poder que una persona física o moral ejerce de manera directa e inmediata sobre bienes inmuebles y derechos para aprovecharlos en el ámbito jurídico, siendo oponible a terceros. Derecho de goce y disposición que tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes.

*El condominio es:* “inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.”<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Cfr. CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México: Publicado en el Diario Oficial de la Federación, 9 de agosto de 2019, p. 30.

<sup>10</sup> Sic. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL. *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 28 de noviembre de 2014, p. 2.

*El conjunto condominal es:* “toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condóminos conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condóminos que integren el conjunto de referencia.”<sup>11</sup>

*Escritura constitutiva es:* “la constitución del régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, se instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría<sup>12</sup> Social del Distrito Federal. En todo caso la Procuraduría Social de cada entidad federativa.

*Del Código Civil:* “artículo 951: Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás

---

<sup>11</sup> *Sic.* ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL. *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 28 de noviembre de 2014, p. 2.

<sup>12</sup> Ídem, p. 3.

condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.”<sup>13</sup>

## **Área privativa y común**

Para los siguientes conceptos, están ubicados en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

*Área privativa es:* “el área utilizada por un solo condómino propietario y que en ningún momento comparte para circulación, acceso o salida del edificio.”<sup>14</sup>

*Áreas y bienes de uso común son:* “aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la Ley de Propiedad en Condominio

---

<sup>13</sup> *Sic.* ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, VI LEGISLACIÓN. *Código Civil del Distrito Federal*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 5 de febrero de 2015, p. 112.

<sup>14</sup> *Sic.* SECRETARÍA DE FINANZAS. *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 6 de diciembre de 2013, p. 49.

para Inmuebles del Distrito Federal, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.”<sup>15</sup>

*Derecho de uso exclusivo son:* las áreas de uso común que pertenecen al condominio y a una o varias unidades privativas tienen únicamente exclusividad de uso sobre la misma, a la cual no podrá realizar cambio alguno.

Referente a la cuantificación del área construida la cual se divide en áreas de unidad privativa y áreas comunes se realizará como lo indica el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

*Área construida es:* “la que se obtiene de planos arquitectónicos aprobados por la autoridad competente....se calcula con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a paños exteriores de los muros perimetrales y descontando los huecos verticales que estén descubiertos.”<sup>16</sup>

*En el cálculo de huecos verticales descubiertos:* “se calcula su área tomando mediciones a paños interiores del hueco.”<sup>17</sup>

*Área privativa:* “se calcula con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a ejes o paños exteriores de los muros perimetrales según aplique y descontando los huecos verticales que estén descubiertos.”<sup>18</sup> *Ejemplo:* casa habitación, departamento, local comercial y oficinas.

Las medidas a ejes se tomarán siempre y cuando sean muros divisorios entre áreas privativas.

*Áreas comunes:* “se identifican por cada nivel o piso las áreas de uso común, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores del área.” “son las áreas que

---

<sup>15</sup> Sic. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL. *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 28 de noviembre de 2014, p. 2.

<sup>16</sup> Sic. SECRETARÍA DE FINANZAS. *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 6 de diciembre de 2013, p. 48.

<sup>17</sup> *Ibidem*.

<sup>18</sup> *Ídem*, p. 49.



proveen servicios a los condóminos.”<sup>19</sup> *Ejemplo:* escalera, elevador, pasillo, recepción, salón de usos, alberca, andadores, jardines siendo estos cubiertos o a descubierto. Cuando aplique muros de áreas comunes colindantes se calculará el área a paños exteriores.

En general, en el condominio se considerará el área común: al terreno, la cimentación, la estructura general, las fachadas exteriores o interiores así como los entresijos, azoteas, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, especiales, elementos accesorios y obras complementarias que provean de manera general al conjunto condominal.

En cualquiera de los casos, los condominios se marcarán como áreas comunes de uso exclusivo a las terrazas y balcones a cubierto o descubierto, ya sea que estos se encuentren fuera o dentro del paramento del lote o fracción de terreno. Esto es con el propósito de respetar lo que indica el Reglamento de Construcción contenido en la Norma Técnica Complementaria para Proyectos Arquitectónicos: “los balcones o volúmenes situados a una altura mayor a 2.50 m. podrán sobresalir del alineamiento hasta 1.00 m; cuando la banqueta tenga una anchura menor de 1.50 m. los balcones podrán sobresalir del alineamiento hasta un máximo de 0.60 m., pero al igual que todos los elementos arquitectónicos...” “Queda prohibido cerrar o destinar a los balcones y los volúmenes que sobresalen del alineamiento como espacios habitables o complementarios para cualquier uso.”<sup>20</sup> Se restringirá al condómino de no modificar el aspecto y diseño de la construcción, mediante las limitantes que se suscribirán en las medidas y colindancias especificadas en el régimen.

---

<sup>19</sup> *Sic.* SECRETARÍA DE FINANZAS. *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 6 de diciembre de 2013, p. 49.

<sup>20</sup> *Sic.* SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL. *Norma Técnica Complementaria para Proyectos Arquitectónicos*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 8 de febrero de 2011, p. 8.

A todos los elementos como estacionamientos, bodegas, terrazas que se encuentren separadas de la unidad privativa, se deberán tomar como áreas privativas y serán restringidas de modificar tanto el aspecto y diseño de la construcción, mediante las limitantes que se suscribirán en las medidas y colindancias especificadas en el régimen. Estos en la práctica valuatoria no se toman en cuenta en la suma de áreas vendibles de la unidad, pero si en la suma de áreas construidas de la unidad o en las obras complementarias privativas, según objeto del avalúo.

## **Clasificación de las construcciones**

Referente a la construcción de la propiedad privada y común, se requiere de su clasificación como se describe a continuación.

*De la zona:* clasificación, densidad habitacional, densidad de población, estrato socio económico, servicios y equipamiento urbanos se expresará como lo indica el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria. Para la intensidad de construcción permitida como lo indica la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI) o la Secretaría de Desarrollo Urbano de la demarcación territorial. Para el lote o fracción en estudio, será el indicado en las anteriores o si tuviera uso de suelo autorizado por la citada dependencia.

*De las construcciones:* para efectos del otorgamiento del número de cuenta predial individual, será necesario realizar la clasificación de las construcciones en cuanto a su uso, rango, clase y edad, donde indica que: “en caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio las unidades de construcción privativas y las áreas de uso común que les correspondan en función del indiviso y que se establezcan en el referido régimen, se clasificarán conforme a

las características que el mismo establezca.”<sup>21</sup> Así como todos los lineamientos que indica el Código Fiscal.

*De las medidas y colindancias:* La medición se representará en metros a dos decimales. Se especificarán desde abajo hacia arriba y por nivel. Se comenzará por el acceso o al norte, según sea el caso, continuando a dextrógiro y seguido de un croquis arquitectónico de planta y corte, este último donde indique el nivel de su ubicación.

Todos los croquis de ubicación se colocarán con el norte hacia arriba. Para los croquis arquitectónicos, se colocarán con los muros paralelos al texto de las cotas, indicando el norte con la rosa de vientos.

*De la memoria descriptiva:* se señalará si es nuevo o se puede estimar que edad tiene la construcción del inmueble, es importante señalar en qué estado de conservación se encuentra, y de haber sufrido una remodelación se puede utilizar la vida efectiva del inmueble, en todo caso utilizar las tablas del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, donde se establece la vida mínima remanente en función de los componentes constructivos del inmueble.

## **Valor del inmueble**

Para obtener el valor comercial de un inmueble en propiedad condominal, se tiene que tomar en cuenta los siguientes conceptos para la elaboración del guía y su instrumentación.

*Porcentaje de indiviso es:* el que determina el derecho de propiedad de la unidad sobre las áreas comunes a través de un porcentaje, y deberá ser calculado representado con un pre avalúo, obteniendo así el valor comercial de cada unidad privativa sobre el valor comercial total resultante de la suma de todas las unidades

---

<sup>21</sup> *Sic.* ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, VI LEGISLACIÓN. *Código Fiscal del Distrito Federal*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 30 de diciembre de 2015, p. 401.

privativas del condominio. En aquel conjunto condominal que por su extensión cuentan con más de un condominio o modalidad combinada sobre el mismo lote o fracción de terreno y una unidad privativa no tenga uso del área común sobre otro condominio, podrán utilizarse dos o más porcentajes, uno sobre el terreno y el conjunto condominal, y por otro lado sobre el condominio al que pertenezca. La representación del porcentaje se realizará a cuatro decimales.

Para el valor comercial se obtendrá mediante un pre avalúo donde se practican los tres enfoques: el Físico o de Costos, Ingreso o Capitalización de Rentas y Comparativo o de Mercado, el cual se sugiere se realice como lo indica el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

No se deberá calcular el porcentaje de indiviso solo con el área privativa de la unidad sobre el área total construida del condominio o con el valor de la construcción privativa sobre el valor total de la construcción del condominio o conjunto condominal, ya que estos métodos no determinan que tan deseable es la unidad rentable en el mercado inmobiliario. Con el justificante de que puede ser más rentable o más deseable un inmueble por su ubicación en la ciudad, por su ubicación en el condominio o conjunto condominal y no solo por el área privativa.

En el mismo orden de ideas en las tablas de valores de suelo contenidas en el Código Fiscal se basan en el valor del suelo por ubicación en la demarcación territorial, quiere decir que en la misma normatividad se está reconociendo que el valor se obtiene por su ubicación y no solo por los metros cuadrados.

Teniendo claramente cada una de los conceptos anteriores y cuál es la finalidad de ellos, el siguiente capítulo se desarrolla tres etapas para la instrumentación del manual.

Capítulo V.  
De la organización y sus relaciones

## Capítulo V. De la organización y sus relaciones

Para obtener el beneficio máximo posible, se tiene que establecer un grupo de personas con tareas a realizar, en este caso serán los peritos valuadores efectuando el régimen y otro grupo de personas que guiará a las anteriores, esta última estará administrada por la Secretaría de Finanzas, ya que esta dependencia, de acuerdo a su normatividad, tiene la responsabilidad de aprobar a los peritos valuadores. Así se formará una estructura sistemática de relaciones para producir normas o reglas que satisfagan las necesidades del guía a desarrollar.

El perito no solo es el que elabora el dictamen técnico, sino también, tiene la facultad de realizar el régimen de propiedad en condominio para su constitución, fundamentado en su experiencia del saber para qué fines se requiere la información contenida en el mismo.

En Ciudad de México a través de la Secretaría de Finanzas, mediante la Tesorería, publicado en la Gaceta Oficial de la Administración Pública será el instrumento por el cual se dará a conocer la guía o manual a seguir como base para la elaboración del régimen de propiedad en condominio. Así como a través de los diferentes colegios de valuadores se difundirá por la República mexicana.

Por lo que se realiza, un flujo de procesos englobando lo contenido en los capítulos anteriores, para después formar una guía con los puntos importantes que debe contener un régimen de propiedad en condominio.

### **Guía de procedimientos**

#### **Descripción y utilidad:**

La guía que establece procedimientos de trabajo para la elaboración del régimen de propiedad en condominio, pretende recoger los aspectos básicos que permitan comprender el mejor funcionamiento de manera ordenada y concisa de acuerdo a una serie de pasos bien definidos que faciliten la realización de un avalúo inmobiliario.

**Contenido:**

Cada información requerida se pretende encuadrar en tres etapas, denominadas: De la descripción, De las particularidades y Del mercado y la influencia en el porcentaje de indiviso, donde se encuentran comprendidas una serie de información básica en cada uno.

*De la descripción:* está es la parte donde se explica detalladamente el entorno urbano y las características del inmueble de estudio, empezando por el terreno, seguido de la composición arquitectónica y constructiva.

*De las particularidades:* en esta etapa se realiza un desglose de la superficie de construcción y posteriormente para ser dividida en áreas comunes y privativas, esto de acuerdo a las modalidades de cada uno de los inmuebles que forman parte del régimen de propiedad en condominio.

*Del mercado y la influencia en el porcentaje de indiviso:* se realiza un avalúo por cada unidad privativa, aplicando a cada una de estas los deméritos o premios a que corresponda, de acuerdo al estudio de mercado realizado de la zona.

Lo anterior se condensa de la siguiente forma.

**Flujo de procesos:**



En este diagrama se representa la secuencia de los procesos que debe llevar cada una de las tres etapas a desarrollar, donde en el Capítulo VI se describe de manera específica cada proceso y asimismo desarrollar la guía para la instrumentación.



## Capítulo VI.

### De la instrumentación de la guía

## Capítulo VI. De la instrumentación de la guía

Como se ha mencionado en capítulos anteriores, la guía o manual es una forma de organizar los conceptos y llevarlos a cabo para un fin, en este caso lo primordial es poder efectuar el régimen de propiedad en condominio con una lectura simple y con los componentes requeridos para la elaboración del avalúo. Se enlista cada uno de los apartados que debe contener el documento de acuerdo a las etapas contenidas en el capítulo anterior, con una breve explicación de cada proceso a desarrollar. Por lo que se efectúa la memoria explicativa de lo general a lo particular.

### **Características de la zona**

Señalar las características de la zona en donde se encuentra el lote o fracción de terreno, comenzando por la clasificación y uso de suelo de la zona, densidad habitacional, intensidad de construcción permitida, estrato socioeconómico, densidad de población, vías importantes de acceso, equipamiento urbano, servicios públicos de la calle de su ubicación, construcciones dominantes de predios contiguos y que tipo de contaminación se puede encontrar.

### **Generalidades del terreno**

Datos generales del lote o fracción de terreno, como los son: la ubicación en la manzana, número de lados y forma del lote, así como dirección seguido de un croquis de ubicación, uso de suelo, límites, medidas, colindancias del lote y superficie.

### **Memoria descriptiva**

Se señala, si es posible que edad tiene el inmueble y en qué estado de conservación se observa. Se especifica el nombre del desarrollador, el nombre del constructor cuando el inmueble sea nuevo y si es un inmueble usado, de tener el dato se menciona. A continuación se detallan los espacios habitables, de servicio o recreación de la edificación comenzando de abajo hacia arriba por nivel, primero los

comunes y seguido de las áreas privativas de cada inmueble, indicando las áreas cubiertas y las descubiertas.

## **Memoria constructiva**

Se describe el sistema constructivo del inmueble desde su cimentación, estructura; instalación hidráulica, sanitaria, eléctrica y de gas; herrería, acabado interiores y exteriores.

Es importante, en este apartado detallar las obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales, tal como lo marca el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

## **Tabla de áreas**

Se detallan, el área del terreno, áreas construidas a cubierto y a descubierto por nivel, como el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria lo especifica, señalando las áreas comunes y privativas. Con estos datos obtener y mencionar el coeficiente de uso de suelo y el coeficiente de ocupación del suelo.

## **Área común**

Se describen los elementos que se consideran de propiedad común dentro del conjunto condominal por nivel, indicando áreas cubiertas así como medidas a dos decimales y colindancias, iniciando en el acceso o al norte, según sea el caso, continuando a dextrógiro y seguido de un croquis.

## **Unidades privativas**

Se detalla cada una de las áreas privativas y áreas de uso exclusivo de la unidad privativa en metros cuadrados construidos, indicando medidas a dos decimales y colindancias, iniciando en el acceso o al norte, según sea el caso, continuando a dextrógiro y seguido de un croquis. Se indican las áreas privativas que son separadas de la unidad rentable y las áreas con derecho de uso exclusivo, sean

este número de bodegas, estacionamientos, balcones o terrazas, etcétera, con la nomenclatura correspondiente, ubicación y nivel en el que se encuentran. Teniendo en cuenta que las bodegas, cajones de estacionamiento a cubierto, balcones o terrazas a cubierto pueden ser áreas privativas o en todo caso unidades privativas. Esto último depende de la forma en cómo la desarrolladora comercialice en la zona donde se localiza el conjunto en condominio.

## **Clasificación de las construcciones**

Se expresa en forma de tabla la clasificación, uso y rango de niveles de cada unidad privativa, sometiéndose a lo impuesto en el Código Fiscal y Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

## **Valor comercial conclusivo**

Se indica la fecha de elaboración del estudio. Se realiza un pre avalúo ejecutando los tres enfoques: el Físico o de Costos, Ingreso o Capitalización de Rentas y Comparativo o de Mercado, por cada unidad privativa, según sea el caso, en una tabla se marcan las diferencias que existen entre las unidades privativas, con esta información, se sugiere se lleve a cabo la homologación como lo marca el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, para obtener el Valor Comercial Conclusivo de cada unidad privativa.

## **Porcentaje de indiviso**

En algún lote de terreno de modalidad combinada o dependiendo de la magnitud del proyecto, se requerirá de dos o más régimen de propiedad en condominio, es decir, cuando se construyan dos o más edificios de departamentos y un edificio de amenidades, pero el edificio de amenidades sea derecho de uso para un edificio en particular, se requerirá de dos o más porcentajes de indivisos por cada unidad privativa, uno sobre el lote de terreno y otro sobre la edificación donde se encuentre la unidad privativa.

Con la investigación y desarrollo del estudio del apartado anterior, se representa en una tabla. Para conseguir el porcentaje de indiviso de cada unidad privativa, se obtendrá del valor comercial de cada unidad privativa entre la sumatoria de todos los valores comerciales, representado en porcentaje. La suma de los porcentajes de indiviso resultante tiene que ser 100%.

### **Áreas aplicadas a la unidad privativa**

Para obtener los metros cuadrados de terreno y de construcción común que le corresponde a cada unidad privativa. Se realiza la operación multiplicando el porcentaje de indiviso resultante de cada unidad privativa por el total de metros cuadrado de terreno y a su vez el porcentaje se multiplicará por los metros cuadrados de construcción de área común con derecho de uso. Lo anterior representado en una tabla.

### **Reglamento del régimen**

Se deberá anexar en cada régimen de propiedad en condominio, una copia de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles en vigor al momento de su elaboración, donde explica la organización de una administración y las sanciones administrativas que se pueden adquirir.

Con esta serie de puntos descritos, puede elaborarse el régimen de propiedad en condominio, por lo que a continuación se realiza el ejemplo práctico para el mejor entendimiento del guía o manual.

## Capítulo VII.

### De la aplicación de la guía

## Capítulo VII. De la aplicación de la guía

Se toma como ejemplo práctico un conjunto habitacional de tres casas en condominio, desarrolladas en tres niveles, se desarrolla a continuación tomando como base la guía del capítulo anterior.

### **Características de la zona**

La ubicación del inmueble materia de este estudio se encuentra en una zona que se clasifica como habitacional de segundo orden con un uso de suelo designado H 3/20/M, quiere decir, habitacional, hasta 3 niveles y 20 % de área libre de construcciones, con una densidad de M (1 Viv. c/50 m<sup>2</sup> de terreno).

La densidad habitacional es baja, 100 a 200 habitantes por hectárea una vivienda mínima de 60.0 m<sup>2</sup>, con una superficie máxima de construcción de 418.0 m<sup>2</sup> con 3 viviendas permitidas en el lote de terreno. Intensidad permitida media, hasta 2.40 veces el área del terreno, según Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alc. Benito Juárez.

La población que habita en la zona es de un estrato socio económico medio-bajo con una densidad de población normal para el uso de suelo que actualmente existe.

La zona cuenta con los servicios públicos mínimos como red de distribución de agua potable, descargas domiciliarias de aguas residuales a la red de drenaje de la calle, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, guarniciones y banquetas, red telefónica, señal de televisión por cable, sistema de transporte público.

La contaminación de la zona es fundamentalmente por circulación vehicular.

### **Generalidades del terreno**

Se trata de un lote de terreno en esquina de la manzana de su ubicación, de topografía plana, forma regular, rectangular con cuatro lados.

Con dirección en calle Zempoala No. 22, Col. Vertiz Narvarte C.P. 03600, Alc. Benito Juárez en la Ciudad de México.



Ilustración 1. Croquis de localización.

El cual tiene un uso de suelo según SEDUVI, H 3/20/M habitacional, hasta 3 niveles y 20% de área libre de construcciones, con una densidad de M (1 Viv. c/50 m<sup>2</sup> de terreno).

Predio en esquina, aceras con frente al noroeste de la calle Zempoala y al suroeste de la calle Bartolomé R. Salido. Se completa la manzana al noreste con la calle Rascarrabias y al sureste con la calle Edzná con las siguientes medidas y colindancias según escritura y verificadas en sitio:

Punto cardinal	Distancia en m	Colindancia
Al Noroeste en	14.00	Con calle Zempoala, de su ubicación.
Al Suroeste en	12.00	Con calle Bartolomé R. Salido.
Al Noreste en	12.00	Con propiedad particular.
Al Sureste en	14.00	Con propiedad particular.

**Con una superficie de terreno total de: 168.0 m<sup>2</sup>**

Tabla 1. Medidas y colindancias del terreno, según escritura.



## **Memoria descriptiva**

El condominio es una construcción nueva con un estado de conservación de un inmueble nuevo. El presente proyecto ejecutivo y la construcción está desarrollada por la empresa ADRISER Construcciones.

El inmueble se compone por tres casas desarrolladas en tres niveles, que consta de la siguiente distribución:

*Planta baja:* Acceso peatonal sobre la calle Zempoala a un patio común a descubierto con acceso al estacionamiento de cada casa, acceso vehicular sobre la calle Bartolomé R. Salido independiente a cada casa y que cuenta cada una con dos cajones de estacionamiento, bodega bajo escalera y escalera.

*Primer nivel:* cada casa cuenta con escalera, vestíbulo, medio baño, closet, cocina con comedor, sala y dos balcones a descubierto.

*Segundo nivel:* cada casa cuenta con escalera, vestíbulo, dos recámaras con baño completo, closet y balcón a descubierto en cada recamara.

*Planta de Azotea:* cada casa cuenta con escalera, zotehuela y terraza a descubierto.

## **Memoria constructiva**

El inmueble se compone de losa de cimentación, columnas y travesaños a base de concreto armado. En muros exteriores, interiores y cubos de escaleras a base de block de cemento con refuerzos verticales y horizontales. Losas de entre pisos a base de vigueta y bovedilla. Azotea de losa a base de vigueta y bovedilla con relleno para dar pendiente mínima e impermeabilizada.

Instalación hidráulica consiste en una cisterna de plástico para el conjunto, enterrada con sistema de bombeo sumergible hacia la azotea para recolectarse en tres tinacos de plástico. Ramaleo oculto a base de P.V.C. con un mínimo número de salidas a muebles con conexiones de tubería flexible.

Instalación sanitaria consiste en bajadas de agua aparente y en sentido horizontal ocultas a base de tuberías de P.V.C. y registros de mampostería de tabique. Ramaleo oculto a muebles con conexiones de P.V.C.

Instalación eléctrica consiste en acometida general a tablero general de medidores que a su vez se distribuyen a siete circuitos ubicados en cada casa. Ramaleo oculto a base de conductores termoeléctricos, interruptores de tapa de plástico de calidad mediana con número de salidas normales tipo spot.

Instalación de gas consiste en tanque de gas estacionario por cada casa. Ramaleo aparente a base de tubería de fierro galvanizado con salidas a muebles con conexiones de tubería flexible.

Cancelería a base de aluminio natural diseño especial con perfiles comerciales con cristal flotado claro de 6 mm. en claros chicos y medianos. En zotehuela cancelería tipo louver para ventilación natural. Canceles con puerta abatible y fija de aluminio natural diseño especial con perfiles comerciales, cristal esmerilado y templado de 6mm., en regadera de baños.

Herrería consiste en escaleras a base de alfardas metálicas con escalones a base de madera tratada con acabado barniz. Portones a base de lámina de acero con marcos tubular cuadrado con acabado en pintura de esmalte. Puertas abatibles tipo louver, con marcos metálicos en servicios.

En acabados de áreas comunes: patio en piso: adopasto, muros: aplanado de mezcla acabado liso y pintura vinílica.

Terraza y estacionamiento de la casa con piso: loseta cerámica de 30 x 30 cm, boquilla de 5 mm, muros aplanado de mezcla acabado fino y pintura vinílica. Zoclos según pisos.

Interiores de la casa en piso: loseta cerámica de 40 x 40 cm rectificadas, muros: aplanado de pasta serroteada y plafón: yeso a regla. Zoclos según pisos.

Lambrines en baños y cocinas en general a base de loseta cerámica de 40 x 40 cm rectificadas de piso a techo y de muro a muro en áreas húmedas.

Pintura vinílica en interiores y exteriores excepto en baños y cocina donde hay pintura de aceite.

Muebles de baño blancos de calidad mediana, lavabos con mueble bajo de madera y cubierta de placa de mármol, con accesorios metálicos de sobreponer.

Cocina integral de calidad mediana con muebles altos y bajos de madera de pino con cubierta de placa de mármol, tarja de acero inoxidable y calentador de paso.

Puertas de comunicación a base de tambor de pino con forro de triplay de pino acabado en barniz natural. Closets con puertas de tambor abatibles con bastidor de pino y forro de triplay de pino con interiores de entrepaños y cajoneras sencillas. Cerrajería del país de calidad mediana.

Fachada consiste en aplanado de mezcla con pintura vinílica, cancelería a base de aluminio. Balcones en piso a base de rejilla Irving recubierto con piso de P.V.C. y barandales de herrería de lámina de acero acabado pintura de esmalte. Marcos de vanos de puertas y ventanas de lámina de acero acabado pintura de esmalte.

Obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales con las que cuenta el inmueble son:

*Comunes:* cisterna con equipo de bombeo para elevación del agua, interfon y portero eléctrico, patio a descubierto común y bardas.

*Privativas:* cocina integral de calidad mediana, un portón de operación eléctrica y tanque de gas estacionario.

*Derecho de uso exclusivo:* cuatro balcones a descubierto y una terraza a descubierto.

## Tabla de áreas

Concepto	M <sup>2</sup>
Área de terreno	168.0
<b>Área común</b>	
Patio a descubierto	39.98
<b>Casa 1</b>	
Planta baja	42.40
Primer nivel	42.40
Segundo nivel	42.40
Azotea	12.06
<b>Área total a cubierto:</b>	<b>139.26</b>
Balcones, primer nivel	4.30
Balcones, segundo nivel	4.60
Terraza a descubierto, planta de azotea	30.34
<b>Área total a descubierto de uso exclusivo:</b>	<b>39.24</b>
<b>Casa 2</b>	
Planta baja	41.40
Primer nivel	41.40
Segundo nivel	41.40
Azotea	12.08
<b>Área total a cubierto:</b>	<b>136.28</b>
Balcones, primer nivel	4.30
Balcones, segundo nivel	4.60
Terraza a descubierto, planta de azotea	29.32
<b>Área total a descubierto de uso exclusivo:</b>	<b>38.22</b>

Concepto	M <sup>2</sup>
<b>Casa 3</b>	
Planta baja	42.20
Primer nivel	42.20
Segundo nivel	42.20
Planta de Azotea	12.38
<b>Área total a cubierto:</b>	<b>138.98</b>
Balcones, primer nivel	4.30
Balcones, segundo nivel	4.60
Terraza a descubierto, planta de azotea	29.82
<b>Área total a descubierto de uso exclusivo:</b>	<b>38.72</b>
<b>Superficie de construcción total:</b>	<b>414.52</b>
<b>Superficie de uso exclusivo a descubierto:</b>	<b>116.18</b>
<b>Superficie libre de terreno (patio común a descubierto):</b>	<b>39.98</b>

Tabla 2. Tabla general de áreas del conjunto.

## Área común

Se consideran elementos de propiedad común los referidos a continuación:

El terreno natural, cimentación, estructura general del inmueble, fachada principal y posterior, azotea, bardas perimetrales, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y especiales que provén en general al inmueble.

Planta baja: patio común a descubierto.

Espacio: Patio a descubierto		Nivel: Planta baja	
Punto cardinal	Tramo	Distancia ml	Colindancia
Al Noreste de	1 – 2	11.90	Con propiedad particular.
Al Sureste de	2 – 3	3.36	Con propiedad particular.
Al Suroeste de	3 – 4	3.98	Con Casa 3.
Al Suroeste de	4 – 5	3.91	Con Casa 2.
Al Suroeste de	5 – 6	4.00	Con Casa 1.
Al Noroeste de	6 – 1	3.36	Con calle Zempoala.
Arriba			Con cielo abierto.
Abajo			Con terreno natural.
<b>Área construida:</b>		<b>39.98 m<sup>2</sup></b>	

Tabla 3. Medidas y colindancias, Planta Baja, patio a descubierto.

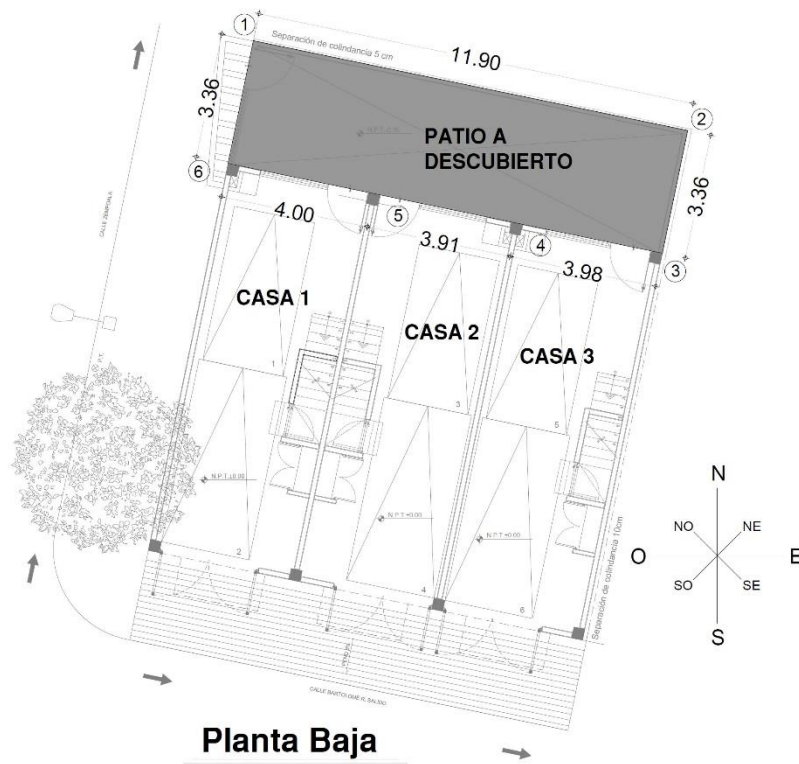


Ilustración 2. Esquema arquitectónico, Planta Baja, patio a descubierto.

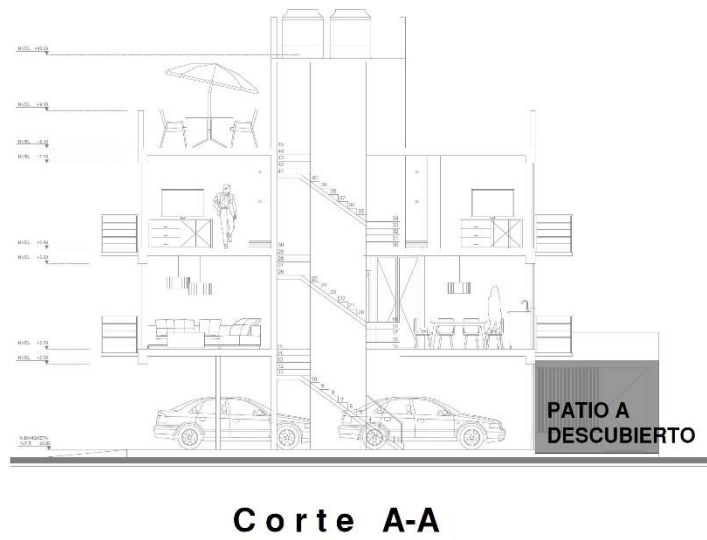


Ilustración 3. Corte esquemático, Planta Baja, patio a descubierto.

## Unidades privativas

Para los fines de este trabajo en este apartado se contempla únicamente el desglose de la unidad privativa Casa 1.

Casa 1 desarrolla en tres niveles. Planta baja: acceso peatonal desde el patio común a estacionamiento para dos cajones, escalera, bodega bajo la escalera y acceso vehicular por la calle Bartolomé R. Salido. Primer nivel: escalera, vestíbulo, medio baño, closet, cocina con comedor, sala y dos balcones a descubierto. Segundo nivel: escalera, vestíbulo, dos recámaras con baño completo cada una, closet y balcón a descubierto en ambas recámaras. Planta de Azotea: escalera, zotehuela y terraza a descubierto.

Tiene derecho de uso exclusivo de los balcones y terraza a descubierto.

Se describen a continuación las medidas y colindancias.

Espacio: Casa 1, estacionamiento		Nivel: Planta baja	
Punto cardinal	Tramo	Distancia ml	Colindancia
Al Sureste de	1 – 2	10.60	Con estacionamiento de la Casa 2.
Al Suroeste de	2 – 3	4.00	Con calle Bartolomé R. Salido.
Al Noroeste de	3 – 4	10.60	Con calle Zempoala.
Al Noreste de	4 – 1	4.00	Con patio común a descubierto.
Arriba			Con primer nivel de la Casa 1.
Abajo			Con losa de cimentación.
Área construida:		42.40 m <sup>2</sup>	

Tabla 4. Medidas y colindancias, Planta Baja Casa 1, estacionamiento.



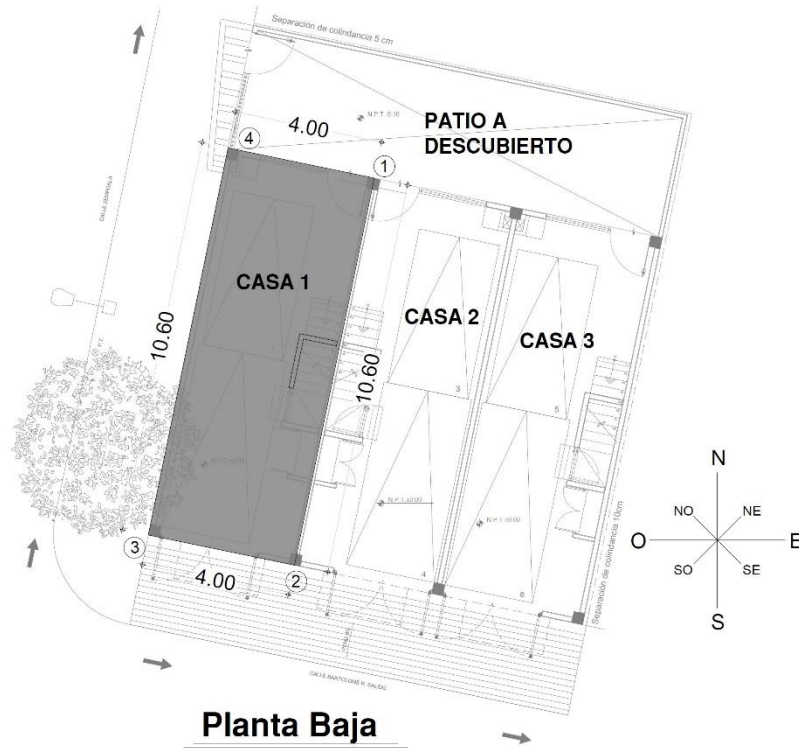


Ilustración 4 . Esquema arquitectónico, Planta Baja Casa 1, estacionamiento.

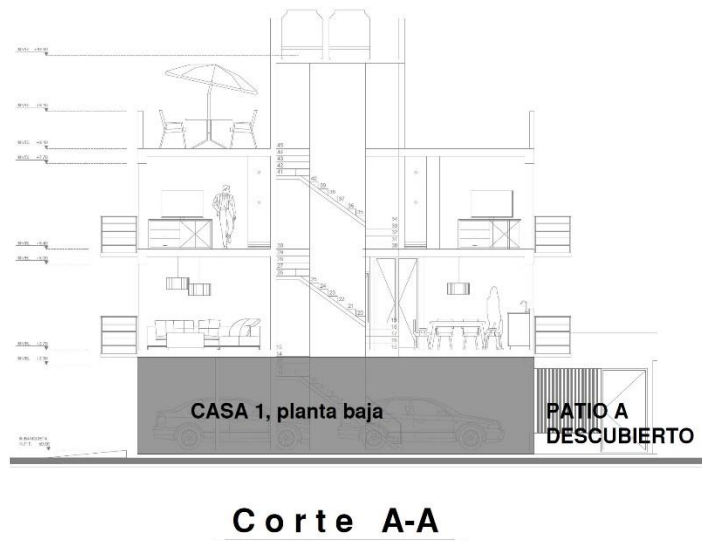
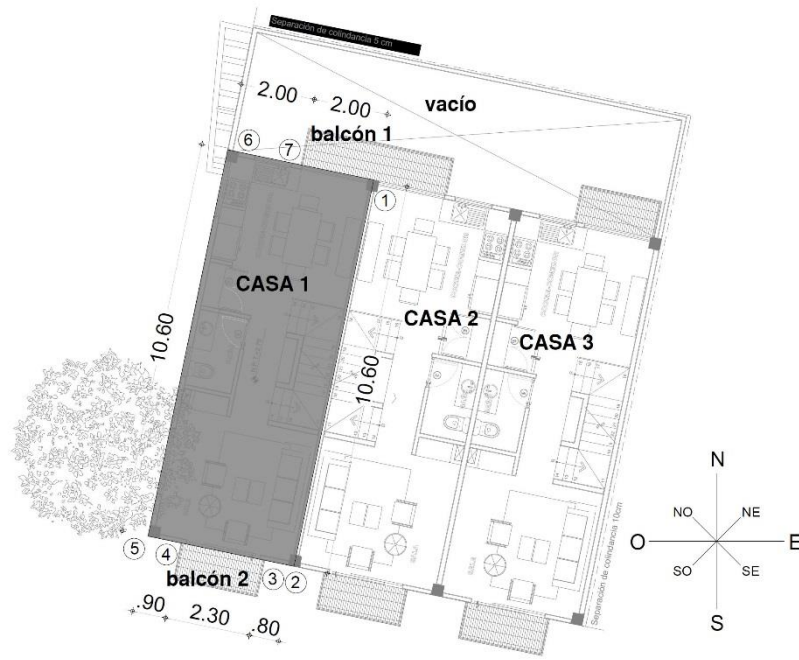


Ilustración 5. Corte esquemático, Planta Baja Casa 1, estacionamiento.

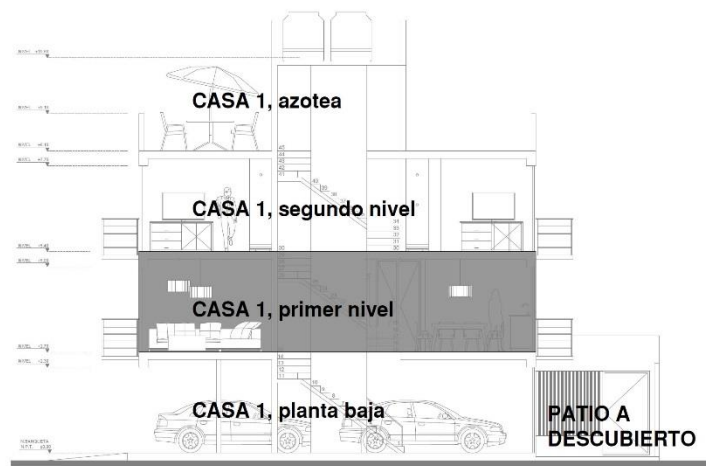
Espacio: Casa 1, estancia		Nivel: Primer Nivel	
Punto cardinal	Tramo	Distancia ml	Colindancia
Al Sureste de	1 – 2	10.60	Con estacionamiento de la Casa 2.
Al Suroeste de	2 – 3	4.00	Con calle Bartolomé R. Salido.
Al Noroeste de	3 – 4	10.60	Con calle Zempoala.
Al Noreste de	4 – 1	4.00	Con patio común a descubierto.
Arriba			Con primer nivel de la Casa 1.
Abajo			Con losa de cimentación.
<b>Área construida:</b>		<b>42.40 m<sup>2</sup></b>	

Tabla 5. Medidas y colindancias, Primer Nivel Casa 1, estancia.



### Primer Nivel

Ilustración 6. Esquema arquitectónico, Primer Nivel Casa 1, estancia.



### Corte A-A

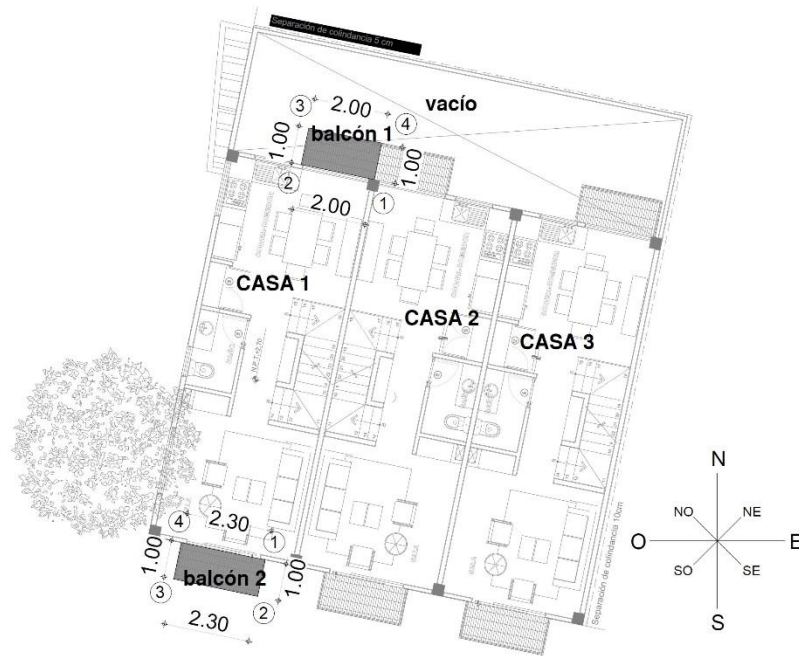
Ilustración 7. Corte esquemático, Primer Nivel Casa 1, estancia.

Espacio: Casa 1, balcón 1			Nivel: Primer Nivel
Punto cardinal	Tramo	Distancia ml	Colindancia
Al Suroeste de	1 – 2	2.00	Con primer nivel de la Casa 1.
Al Suroeste de	2 – 3	1.00	Con vacío de patio común.
Al Noroeste de	3 – 4	2.00	Con vacío de patio común.
Al Noreste de	4 – 1	1.00	Con balcón de la Casa 2.
Arriba			Con vacío de patio común.
Abajo			Con vacío de patio común.
<b>Área construida:</b>			<b>2.00 m<sup>2</sup></b>

Tabla 6. Medidas y colindancias, Primer Nivel Casa 1, balcón 1.

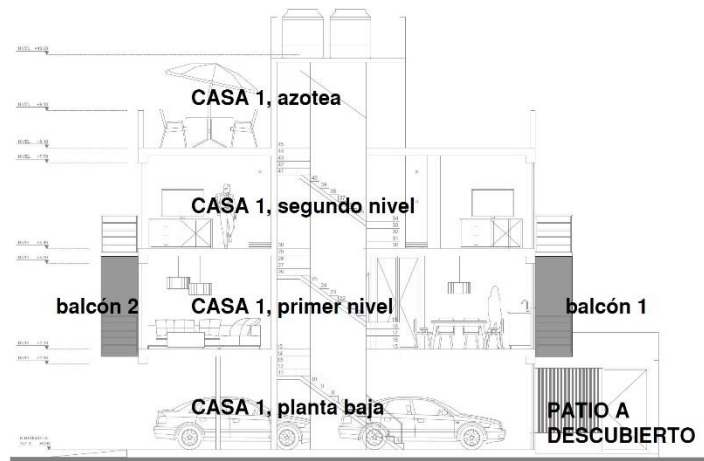
Espacio: Casa 1, balcón 2			Nivel: Primer Nivel
Punto cardinal	Tramo	Distancia ml	Colindancia
Al Sureste de	1 – 2	1.00	Con vacío de la calle.
Al Suroeste de	2 – 3	2.30	Con vacío de la calle.
Al Noreste de	3 – 4	1.00	Con vacío de la calle.
Al Noreste de	4 – 1	2.30	Con primer nivel de la Casa 1.
Arriba			Con vacío de la calle.
Abajo			Con vacío de la calle.
<b>Área construida:</b>			<b>2.30 m<sup>2</sup></b>

Tabla 7. Medidas y colindancias, Primer Nivel Casa 1, balcón 2.



**Primer Nivel**

Ilustración 8. Esquema arquitectónico, Primer Nivel Casa 1, balcones 1 y 2.



**Corte A-A**

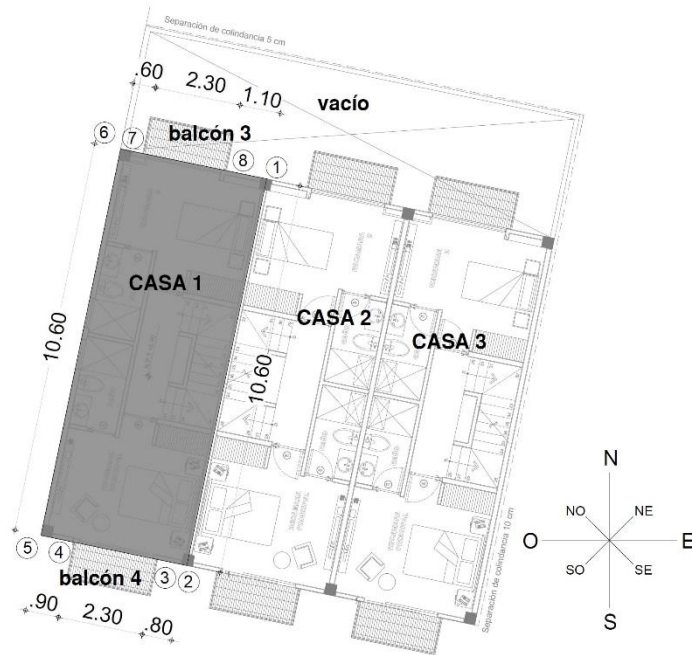
Ilustración 9. Corte esquemático, Primer Nivel Casa 1, balcones 1 y 2.

Espacio: Casa 1, recámaras		Nivel: Segundo Nivel	
Punto cardinal	Tramo	Distancia ml	Colindancia
Al Sureste de	1 – 2	10.60	Con segundo nivel de la Casa 2.
Al Suroeste de	2 – 3	0.80	Con vacío de la calle.
Al Suroeste de	3 – 4	2.30	Con balcón 4 de la Casa 1.
Al Suroeste de	4 – 5	0.90	Con vacío de la calle.
Al Noroeste de	5 – 6	10.60	Con vacío de la calle.
Al Noreste de	6 – 7	0.60	Con vacío de patio común.
Al Noreste de	7 – 8	2.30	Con balcón 3 de la Casa 1.
Al Noreste de	8 – 1	1.10	Con vacío de patio común.
Arriba			Con azotea y terraza 1 de la Casa 1.
Abajo			Con primer nivel de la Casa 1.

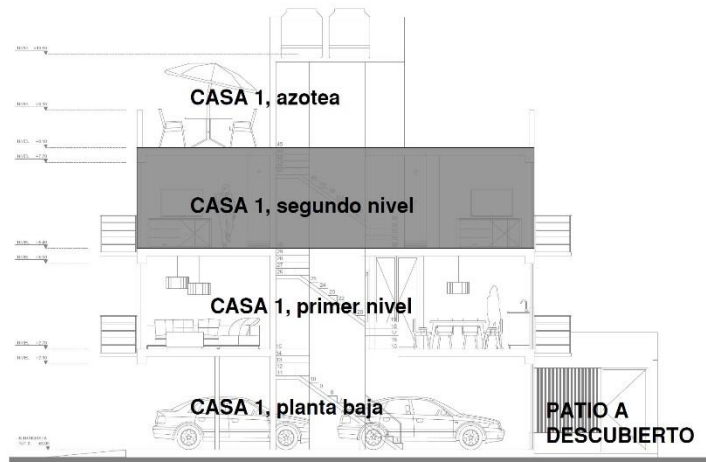
<b>Área construida:</b>	<b>42.40 m<sup>2</sup></b>
-------------------------	----------------------------

Tabla 8 . Medidas y colindancias, Segundo Nivel Casa 1, recámaras.



### Segundo Nivel

Ilustración 10. Esquema arquitectónico, Segundo Nivel Casa 1, recámaras.



### Corte A-A

Ilustración 11. Corte esquemático, Segundo Nivel Casa 1, recamaras.

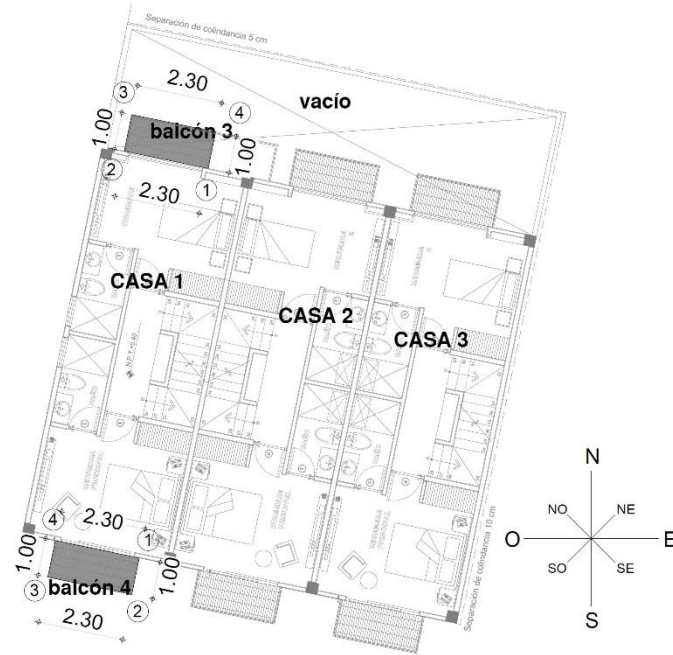
Espacio: Casa 1, balcón 3			Nivel: Segundo Nivel
Punto cardinal	Tramo	Distancia ml	Colindancia
Al Suroeste de	1 – 2	2.30	Con segundo nivel de la Casa 1.
Al Noroeste de	2 – 3	1.00	Con vacío de patio común.
Al Noreste de	3 – 4	2.30	Con vacío de patio común.
Al Sureste de	4 – 1	1.00	Con vacío de patio común.
Arriba			Con vacío de patio común.
Abajo			Con vacío de patio común.
<b>Área construida:</b>			<b>2.30 m<sup>2</sup></b>

Tabla 9. Medidas y colindancias, Segundo Nivel Casa 1, balcón 3.

Espacio: Casa 1, balcón 4			Nivel: Segundo Nivel
Punto cardinal	Tramo	Distancia ml	Colindancia
Al Sureste de	1 – 2	1.00	Con vacío de la calle.
Al Suroeste de	2 – 3	2.30	Con vacío de la calle.
Al Noroeste de	3 – 4	1.00	Con vacío de la calle.
Al Noreste de	4 – 1	2.30	Con segundo nivel de la Casa 1.
Arriba			Con vacío de la calle.
Abajo			Con vacío de la calle.
<b>Área construida:</b>			<b>2.30 m<sup>2</sup></b>

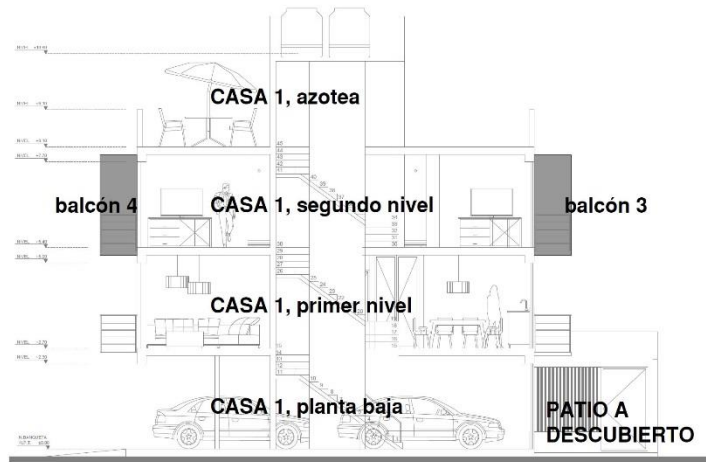
Tabla 10. Medidas y colindancias, Segundo Nivel Casa 1, balcón 4.





### Segundo Nivel

Ilustración 12. Esquema arquitectónico, Segundo Nivel Casa 1, balcones 3 y 4.

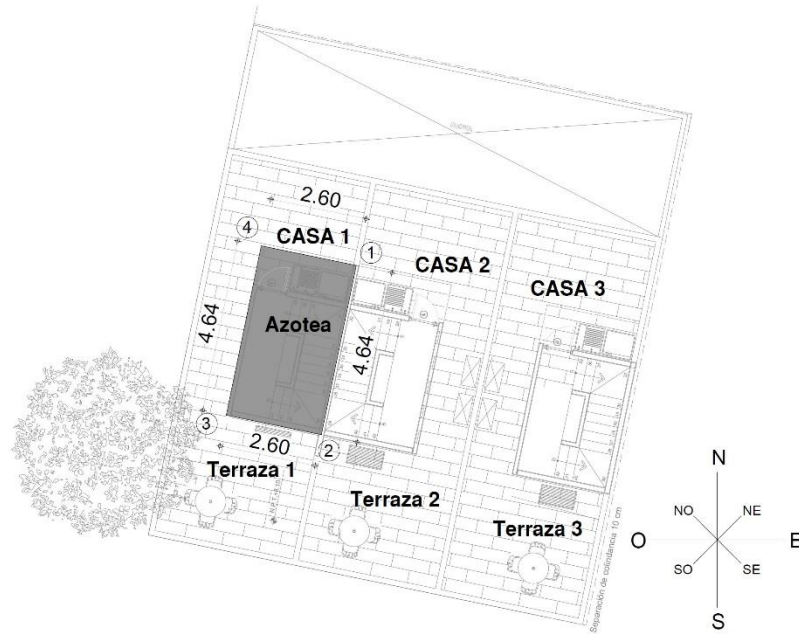


### Corte A-A

Ilustración 13. Corte esquemático, Segundo Nivel Casa 1, balcones 3 y 4.

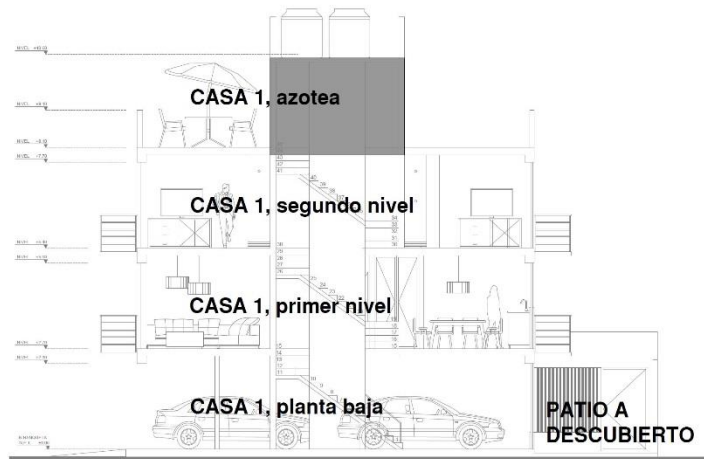
Espacio: Casa 1, escalera		Nivel: Planta de Azotea	
Punto cardinal	Tramo	Distancia ml	Colindancia
Al Sureste de	1 – 2	4.64	Con escaleras Casa 2.
Al Suroeste de	2 – 3	2.60	Con terraza 1 de la Casa 1.
Al Noroeste de	3 – 4	4.64	Con terraza 1 de la Casa 1.
Al Noreste de	4 – 1	2.60	Con terraza 1 de la Casa 1.
Arriba			Con cielo abierto.
Abajo			Con segundo nivel de la Casa 1.
<b>Área construida:</b>		<b>12.06 m<sup>2</sup></b>	

Tabla 11. Medidas y colindancias, Planta Azotea Casa 1, escaleras.



### Azotea

Ilustración 14. Esquema arquitectónico, Planta de Azotea, escaleras.

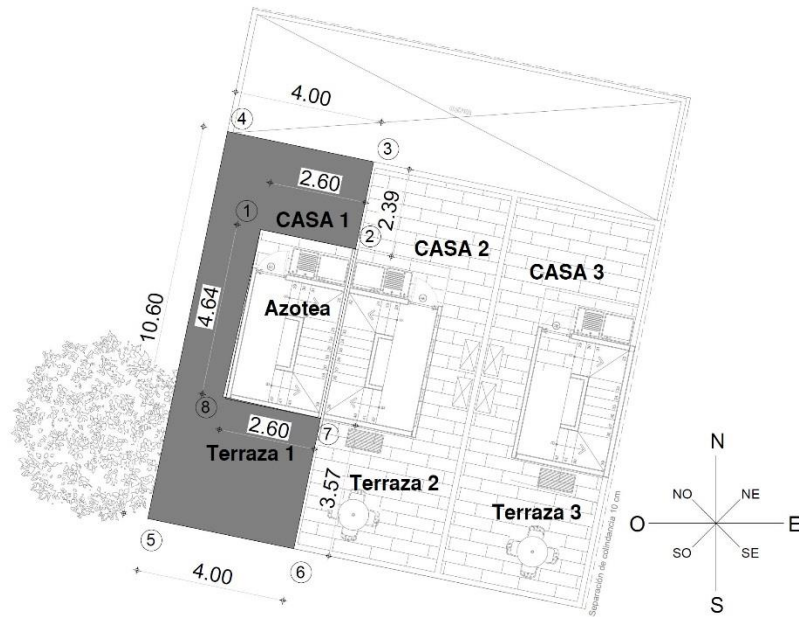


### Corte A-A

Ilustración 15. Corte esquemático, Planta de Azotea Casa 1, escaleras.

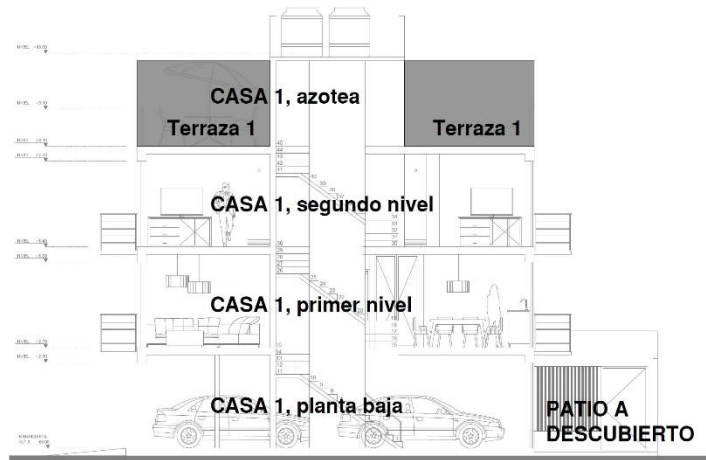
<b>Espacio: Casa 1, terraza 1</b>		<b>Nivel: Planta de Azotea</b>	
<b>Punto cardinal</b>	<b>Tramo</b>	<b>Distancia ml</b>	<b>Colindancia</b>
Al Suroeste de	1 – 2	2.60	Con escalera de la Casa 1.
Al Sureste de	2 – 3	2.39	Con terraza 2 de la Casa 2.
Al Noreste de	3 – 4	4.00	Con vacío a patio común.
Al Noroeste de	4 – 5	10.60	Con vacío a calle.
Al Suroeste de	5 – 6	4.00	Con vacío a calle.
Al Sureste de	6 – 7	3.57	Con terraza 2 de la Casa 2.
Al Noreste de	7 – 8	2.60	Con escalera de la Casa 1.
Al Sureste de	8 – 1	4.64	Con escalera de la Casa 1.
Arriba			Con cielo abierto.
Abajo			Con segundo nivel de la Casa 1.
<b>Área construida:</b>		<b>12.06 m<sup>2</sup></b>	

*Tabla 12. Medidas y colindancias, Planta de Azotea Casa 1, terraza.*



**Azotea**

Ilustración 16. Esquema arquitectónico, Planta de Azotea Casa 1, terraza 1.



**Corte A-A**

Ilustración 17. Corte esquemático, Planta de Azotea Casa 1, terraza 1.

## Clasificación de las construcciones

La clasificación de las unidades privativas objeto para el otorgamiento del número de cuenta predial individual, aplicándose a las tres casas, es el siguiente:

Concepto	Clave	Clasificación
Tipo	1	Un tipo de construcción.
Uso	H	Habitacional.
Niveles	Rango de niveles	05
Clase	4	Buena.

Tabla 13. Clasificación de las construcciones.

## Valor comercial conclusivo

Con fecha octubre de 2014 se elabora el régimen objeto de este estudio. Se realiza un pre avalúo por los tres enfoques: Físico o de Costos, Ingreso o Capitalización de Rentas y Comparativo o de Mercado.

Se lleva a cabo una investigación y análisis del mercado inmobiliario de inmuebles similares, en la misma zona y zonas similares.

Casa	Construidos	Balcones	Terraza	Recámaras	Baños	Cajón
	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	No.	No.	No.
Casa 1	139.26	8.90	30.34	2	2.5	2
Casa 2	136.28	8.90	29.32	2	2.5	2
Casa 3	138.98	8.90	29.82	2	2.5	2

Tabla 14. Unidades rentables y características.

## Enfoque de Físico o de Costos

Investigación de Terreno	
1	<p>Ubicación: Tajín n/p, Col. Vertiz Narvarte, Benito Juárez.</p> <p>Superficie: 217.00 m<sup>2</sup></p> <p>Precio: \$8,500,000.00</p> <p>Valor unitario \$/m<sup>2</sup>: \$39,170.51</p> <p>Fuente: Socias Habitando, Tel. (55) 55823611.</p> <p>Características: Terreno plano, regular, un frente, con construcciones. Uso H 3/20. Similar Zona.</p>
2	<p>Ubicación: Uxmal n/p, Col. Narvarte Poniente, Benito Juárez.</p> <p>Superficie: 348.00 m<sup>2</sup></p> <p>Precio: \$14,150,000.00</p> <p>Valor unitario \$/m<sup>2</sup>: \$40,660.92</p> <p>Fuente: Lic. Almazán, Tel. (55) 45120241.</p> <p>Características: Terreno plano, regular, un frente, con construcciones. Uso H 3/20. Similar Zona.</p>
3	<p>Ubicación: Enrique Pestalozzi n/p, Col. Narvarte Poniente, Benito Juárez.</p> <p>Superficie: 273.00 m<sup>2</sup></p> <p>Precio: \$11,500,000.00</p> <p>Valor unitario \$/m<sup>2</sup>: \$42,124.54</p> <p>Fuente: Solaris Inmobiliaria, Tel. (55) 47521755.</p> <p>Características: Terreno plano, regular, un frente, con construcciones. Uso H 4/20. Similar Zona.</p>
4	<p>Ubicación: Torres Adalid n/p, Col. Narvarte Poniente, Benito Juárez.</p> <p>Superficie: 169.00 m<sup>2</sup></p> <p>Precio: \$8,200,000.00</p> <p>Valor unitario \$/m<sup>2</sup>: \$48,520.71</p> <p>Fuente: Alfa Vita Plus, Tel. (55) 11564646.</p> <p>Características: Terreno plano, regular, un frente, con construcciones. Uso H 4/20. Superior Zona.</p>

Homologación									
	Valor Unitario	FZo.	FUb.	FUso	FDem.	FSup.	FNeg.	FRe.	Unitario Homologado
1	\$39,170.51	1.00	1.15	1.00	0.95	1.06	0.90	1.04	\$40,761.07
2	\$40,660.92	1.00	1.15	1.00	0.95	1.20	0.90	1.18	\$47,975.82
3	\$42,124.54	1.00	1.15	1.00	0.95	1.13	0.90	1.11	\$46,596.33
4	\$48,520.71	0.80	1.15	1.00	0.95	1.00	0.90	0.79	\$38,211.83

VALOR PROMEDIO: \$43,386.26

<b>Valor Unitario del Terreno: \$43,387.00</b>
--

### **Factores utilizados en la homologación de terreno:**

- Factor de Zona (FZo.): Factor que califica el valor del lote según la ubicación donde se encuentre, sobre calle moda o superior a la moda del sujeto en relación al comparable, (según las características de tráfico vehicular, anchura, calidad de carpeta, mobiliario urbano de aceras y camellones).
- Factor de Ubicación (FUb.): Factor que califica el número de frentes que tiene el sujeto en relación al comparable.
- Factor de Uso (FUso): Factor que califica el uso de suelo de acuerdo a la potencialidad que tiene el sujeto en relación al comparable.
- Factor de Demolición (FDem.): Factor que califica el demerito aplicado al comparable por tener construcción sobre el terreno, al ofertarse como terreno.
- Factor de Superficie (FSup.): Factor que aplica demerito o premio, de acuerdo a la superficie de terreno del comparable entre el sujeto.
- Factor de Negociación (FNeg.): Factor que califica a juicio del perito valuador, de acuerdo a las operaciones de contado, ajustado el precio del comparable.



## Valor Físico

### Terreno:

	Superficie	Valor Unitario	Fre	Valor Parcial
Total	168.00 m <sup>2</sup>	\$43,387.00	1.00	\$7,289,016.00
Indiviso	100.00%			
Terreno:				\$7,289,016.00

### Construcciones:

	Área M <sup>2</sup>	V.R.N.	FEd.	V.N.R.	Valor Parcial
Casa 1	139.26	\$11,000.00	1.00	\$11,000.00	\$1,531,860.00
Casa 2	136.28	\$11,000.00	1.00	\$11,000.00	\$1,499,080.00
Casa 3	138.98	\$11,000.00	1.00	\$11,000.00	\$1,528,780.00
Construcciones:					\$4,559,720.00

### Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias:

Concepto	Unidad	Cantidad	V.R.N.	V.U.P.	Edad	Factor	Indiviso	V.N.R.
Cisterna.	PZA.	1.00	\$ 15,000.00	80	0	1.00	100.00%	\$15,000.00
Equipo de Bombeo.	PZA.	1.00	\$ 1,500.00	10	0	1.00	100.00%	\$1,500.00
Interfon.	LTE.	1.00	\$ 5,000.00	40	0	1.00	100.00%	\$5,000.00
Patio a Descubierto.	M <sup>2</sup>	128.11	\$ 350.00	80	0	1.00	100.00%	\$44,838.50
Bardas.	ML	18.62	\$ 2,000.00	80	0	1.00	100.00%	\$37,240.00
Cocina Integral.	LTE.	3.00	\$ 55,000.00	25	0	1.00	100.00%	\$165,000.00
Portón Eléctrico.	LTE.	3.00	\$ 6,000.00	10	0	1.00	100.00%	\$18,000.00
Tanque Estacionario.	PZA.	3.00	\$ 8,000.00	10	0	1.00	100.00%	\$24,000.00
Balcón a Descubierto.	M <sup>2</sup>	26.70	\$ 1,500.00	40	0	1.00	100.00%	\$40,050.00
Terraza a Descubierto.	M <sup>2</sup>	89.48	\$ 2,200.00	80	0	1.00	100.00%	\$196,856.00
Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias:								\$547,484.50

**Valor Total Físico: \$12,396,220.50**

## Enfoque de Ingreso o Capitalización de Rentas

Investigación de Rentas	
1	<p>Ubicación: Camelia n/p, Casa n/p, Col. Del Valle, Benito Juárez.</p> <p>Superficie construida: 282.00 m<sup>2</sup>      Edad: 10</p> <p>Precio: \$39,000.00      Vida útil probable: 80</p> <p>Valor unitario \$/m<sup>2</sup>: \$138.30</p> <p>Fuente: Acro Coldwell Banker, Tel. (55) 52778366.</p> <p>Características: 3 recámaras, 2 baños, 2 cajones, terraza a desc. Similar Zona.</p>
2	<p>Ubicación: Actipan n/p, Casa 1, Col. Del Valle Sur, Benito Juárez.</p> <p>Superficie construida: 120.00 m<sup>2</sup>      Edad: 5</p> <p>Precio: \$24,000.00      Vida útil probable: 80</p> <p>Valor unitario \$/m<sup>2</sup>: \$200.00</p> <p>Fuente: Zryg Sur, Tel. (55) 10880780.</p> <p>Características: 2 recámaras, 2 baños, 2 cajones, terraza a desc. Superior Zona.</p>
3	<p>Ubicación: Recreo n/p, Casa n/p, Col. Del Valle Centro, Benito Juárez.</p> <p>Superficie construida: 270.00 m<sup>2</sup>      Edad: 10</p> <p>Precio: \$45,000.00      Vida útil probable: 80</p> <p>Valor unitario \$/m<sup>2</sup>: \$166.67</p> <p>Fuente: Cataño Bienes Raíces Sadec, Tel. (55) 55684381.</p> <p>Características: 3 recámaras, 3 baños, 3 cajones. Similar Zona.</p>
4	<p>Ubicación: Amores n/p, Casa n/p, Col. Del Valle Centro, Benito Juárez.</p> <p>Superficie construida: 280.00 m<sup>2</sup>      Edad: 12</p> <p>Precio: \$39,000.00      Vida útil probable: 80</p> <p>Valor unitario \$/m<sup>2</sup>: \$139.29</p> <p>Fuente: Remax Universum, Tel. (55) 54327344.</p> <p>Características: 4 recámaras, 4 baños, 4 cajones, terraza a desc. Superior Zona.</p>

Homologación Casa 1: 139.26 m<sup>2</sup>

	Valor Unitario	Edad	Cajón	Sup.	Calidad	FNeg.	FRe.	Unitario Homologado
1	\$138.30	1.10	1.00	1.20	0.98	0.90	1.17	\$161.68
2	\$200.00	1.05	1.00	0.97	0.95	0.90	0.87	\$174.58
3	\$166.67	1.10	0.98	1.19	0.91	0.90	1.05	\$175.23
4	\$139.29	1.12	0.96	1.20	0.88	0.90	1.02	\$141.86
		Valor Unitario Promedio:						\$163.34
		Valor Comparativo de Rentas Casa 1:						\$163.00

Homologación Casa 2: 136.28 m<sup>2</sup>

	Valor Unitario	Edad	Cajón	Sup.	Calidad	FNeg.	FRe.	Unitario Homologado
1	\$138.30	1.10	1.00	1.21	0.98	0.90	1.18	\$162.87
2	\$200.00	1.05	1.00	0.98	0.95	0.90	0.88	\$175.26
3	\$166.67	1.10	0.98	1.20	0.91	0.90	1.06	\$176.48
4	\$139.29	1.12	0.96	1.21	0.88	0.90	1.03	\$142.90
							Valor Unitario Promedio:	\$164.38
							Valor Comparativo de Rentas Casa 2:	\$164.00

Homologación Casa 3: 138.98 m<sup>2</sup>

	Valor Unitario	Edad	Cajón	Sup.	Calidad	FNeg.	FRe.	Unitario homologado
1	\$138.30	1.10	1.00	1.21	0.98	0.90	1.17	\$161.79
2	\$200.00	1.05	1.00	0.97	0.95	0.90	0.87	\$174.65
3	\$166.67	1.10	0.98	1.19	0.91	0.90	1.05	\$175.35
4	\$139.29	1.12	0.96	1.20	0.88	0.90	1.02	\$141.95
							Valor Unitario Promedio:	\$163.43
							Valor Comparativo de Rentas Casa 3:	\$163.00

**Factores utilizados en la homologación de mercado de rentas:**

- Factor de Edad (Edad): Factor que califica la diferencia de edad entre el sujeto en relación con el comparable.
- Factor de Estacionamiento (Estac.): Factor que califica el número de cajones de estacionamiento entre el sujeto en relación con el comparable.
- Factor de Superficie (Sup.): Factor que aplica demerito o premio, de acuerdo a la superficie de construcción del comparable entre el sujeto.
- Factor de Calidad (Calidad): Factor que califica el número de espacios habitables que tiene el sujeto en relación al comparable.
- Factor de Negociación (FNeg.): Factor que califica a juicio del perito valuador, de acuerdo a las operaciones de contado, ajustado el precio del comparable.

## Capitalización de Rentas

	Superficie		\$/M <sup>2</sup>		Renta Mensual
CASA 1	139.26 m <sup>2</sup>	x	\$ 163.00	=	\$22,700.00
CASA 2	136.28 m <sup>2</sup>	x	\$ 164.00	=	\$22,300.00
CASA 3	138.98 m <sup>2</sup>	x	\$ 163.00	=	\$22,700.00

Casa 1 139.26 m<sup>2</sup>:

	Renta Bruta Mensual Casa 1:	\$22,700.00
	Deducciones:	
	Predial:	2.83%
	Vacíos:	5.56%
	Conservación:	1.83%
	Administración:	4.00%
	I.S.R.:	5.45%
	Agua:	0.34%
	Seguros:	1.50%
	Importe de deducciones al:	21.50%
	Renta neta mensual estimada Casa 1:	\$17,819.50
	Renta neta anual Casa 1:	\$213,834.00

Casa 2 136.28 m<sup>2</sup>:

	Renta Bruta Mensual Casa 2:	\$22,300.00
	Deducciones:	
	Predial:	2.88%
	Vacíos:	5.56%
	Conservación:	1.80%
	Administración:	4.00%
	I.S.R.:	5.49%
	Agua:	0.35%
	Seguros:	1.50%
	Importe de deducciones al:	21.57%
	Renta neta mensual estimada Casa 2:	\$17,489.89
	Renta neta anual Casa 2:	\$209,878.68

Casa 3 138.98 m<sup>2</sup>:

Renta Bruta Mensual Casa 3:	\$22,700.00
Deducciones:	
Predial:	2.83%
Vacios:	5.56%
Conservación:	1.82%
Administración:	4.00%
I.S.R.:	5.48%
Agua:	0.34%
Seguros:	1.50%
Importe de deducciones al:	21.53%
Renta neta mensual estimada Casa 3:	\$17,812.69
Renta neta anual Casa 3:	\$213,752.28

### Tasa de Capitalización de Mercado Aplicada

Capitalización Casa 1

Renta bruta mensual de mercado de rentas promedio Casa 1:	\$168.32/m <sup>2</sup>
Renta bruta anual de mercado de rentas promedio Casa 1:	\$2,019.88
Menos deducciones Casa 1:	\$434.36/m <sup>2</sup>
Renta neta anual de mercado promedio Casa 1:	\$1,585.52/m <sup>2</sup>
Valor del mercado de ventas Casa 1:	\$34,395.34/m <sup>2</sup>
Tasa de capitalización de mercado Casa 1:	0.046096
Capitalizando: \$213,834.00	Al 4.61%
Resulta un Índice de Capitalización Casa 1:	\$4,638,788.86

Capitalización Casa 2

Renta bruta mensual de mercado de rentas promedio Casa 2:	\$168.32/m <sup>2</sup>
Renta bruta anual de mercado de rentas promedio Casa 2:	\$2,019.88
Menos deducciones Casa 2:	\$435.73/m <sup>2</sup>
Renta neta anual de mercado promedio Casa 2:	\$1,584.15/m <sup>2</sup>
Valor del mercado de ventas Casa 2:	\$34,395.34/m <sup>2</sup>
Tasa de capitalización de mercado Casa 2:	0.046057
Capitalizando: \$209,878.68	Al 4.61%
Resulta un Índice de Capitalización Casa 2:	\$4,556,926.48

Capitalización Casa 3

Renta bruta mensual de mercado de rentas promedio Casa 3:	\$168.32/m <sup>2</sup>
Renta bruta anual de mercado de rentas promedio Casa 3:	\$2,019.88
Menos deducciones Casa 3:	\$434.80/m <sup>2</sup>
Renta neta anual de mercado promedio Casa 3:	\$1,585.08/m <sup>2</sup>
Valor del mercado de ventas Casa 3:	\$34,395.34/m <sup>2</sup>
Tasa de capitalización de mercado Casa 3:	0.046084
Capitalizando:	\$213,752.28      AI      4.61%
Resulta un Índice de Capitalización Casa 3:	\$4,638,296.63

**Valor Total de Capitalización de Rentas: \$13,834,011.97**

## Enfoque de Comparativo o de Mercado

Investigación de Ventas	
1	<p>Ubicación: Monte Albán n/p, Casa n/p, Col. Vertiz Narvarte, Benito Juárez.</p> <p>Superficie construida: 195.00 m<sup>2</sup> Edad: 0</p> <p>Precio: \$6,720,285.00 Vida útil probable: 80</p> <p>Valor unitario \$/m<sup>2</sup>: \$34,463.00</p> <p>Fuente: Luxury Habitat, Tel. (55) 10895961.</p> <p>Características: 3 recámaras, 2 baños, 3 cajones, terraza a descubierto. Similar Zona.</p>
2	<p>Ubicación: Monte Albán n/p, Casa n/p, Col. Vertiz Narvarte, Benito Juárez.</p> <p>Superficie construida: 180.00 m<sup>2</sup> Edad: 0</p> <p>Precio: \$5,848,490.00 Vida útil probable: 80</p> <p>Valor unitario \$/m<sup>2</sup>: \$32,491.61</p> <p>Fuente: Luxury Habitat, Tel. (55) 10895961.</p> <p>Características: 3 recámaras, 2 baños, 2 cajones, terraza a descubierto. Similar Zona.</p>
3	<p>Ubicación: Patricio Sanz n/p, Casa n/p, Col. Del Valle Centro, Benito Juárez.</p> <p>Superficie construida: 254.00 m<sup>2</sup> Edad: 0</p> <p>Precio: \$8,500,000.00 Vida útil probable: 80</p> <p>Valor unitario \$/m<sup>2</sup>: \$33,464.57</p> <p>Fuente: Contacto Bienes Raíces, Tel. (55) 14822822.</p> <p>Características: 3 recámaras, 3 baños, 3 cajones, terraza a descubierto. Superior Zona.</p>
4	<p>Ubicación: Andalucía n/p, Casa n/p, Col. Alamos, Benito Juárez.</p> <p>Superficie construida: 185.00 m<sup>2</sup> Edad: 0</p> <p>Precio: \$6,875,000.00 Vida útil probable: 80</p> <p>Valor unitario \$/m<sup>2</sup>: \$37,162.16</p> <p>Fuente: Nexus Asesores, Tel. (55) 49914286.</p> <p>Características: 3 recámaras, 2 baños, 2 cajones. Similar Zona.</p>

### Homologación Casa 1

	Valor Unitario	Edad	Cajón	Sup.	Calidad	FNeg.	FRe.	Unitario Homologado
1	\$34,463.00	1.00	0.98	1.08	0.98	0.95	0.99	\$33,960.45
2	\$32,491.61	1.00	1.00	1.06	0.98	0.95	0.99	\$32,019.58
3	\$33,464.57	1.00	0.98	1.16	0.91	0.95	0.99	\$33,109.80
4	\$37,162.16	1.00	1.00	1.07	0.93	0.95	0.94	\$35,027.18

Valor Unitario Promedio Casa 1: \$33,529.00

	Superficie	V.U.P	Valor Comparativo de Mercado:
Casa 1	139.26 m <sup>2</sup>	x \$33,530.00	= \$4,669,387.80

### Homologación Casa 2

	Valor Unitario	Edad	Cajón	Sup.	Calidad	FNeg.	FRe.	Unitario Homologado
1	\$34,463.00	1.00	0.98	1.09	0.98	0.95	0.99	\$34,153.00
2	\$32,491.61	1.00	1.00	1.06	0.98	0.95	0.99	\$32,190.57
3	\$33,464.57	1.00	0.98	1.17	0.91	0.95	1.00	\$33,336.54
4	\$37,162.16	1.00	1.00	1.07	0.93	0.95	0.95	\$35,218.14

Valor Unitario Promedio Casa 2: \$33,725.00

	Superficie		V.U.P		Valor Comparativo de Mercado:
Casa 2	136.28 m <sup>2</sup>	x	\$33,730.00	=	\$4,596,724.40

### Homologación Casa 3

	Valor Unitario	Edad	Cajón	Sup.	Calidad	FNeg.	FRe.	Unitario Homologado
1	\$34,463.00	1.00	0.98	1.08	0.98	0.95	0.99	\$33,978.19
2	\$32,491.61	1.00	1.00	1.06	0.98	0.95	0.99	\$32,035.33
3	\$33,464.57	1.00	0.98	1.17	0.91	0.95	0.99	\$33,130.69
4	\$37,162.16	1.00	1.00	1.07	0.93	0.95	0.94	\$35,044.77

Valor Unitario Promedio Casa 3: \$33,547.00

	Superficie		V.U.P		Valor Comparativo de Mercado:
Casa 3	138.98 m <sup>2</sup>	x	\$33,550.00	=	\$4,662,779.00

**Valor Total de Mercado: \$13,928,891.20**



### **Factores utilizados en la homologación de mercado de ventas:**

- Factor de Edad (Edad): Factor que califica la diferencia de edad entre el sujeto en relación con el comparable.
- Factor de Estacionamiento (Estac.): Factor que califica el número de cajones de estacionamiento entre el sujeto en relación con el comparable.
- Factor de Superficie (Sup.): Factor que aplica demerito o premio, de acuerdo a la superficie de construcción del comparable entre el sujeto.
- Factor de Calidad (Calidad): Factor que califica el número de espacios habitables que tiene el sujeto en relación al comparable.
- Factor de Negociación (FNeg.): Factor que califica a juicio del perito valuador, de acuerdo a las operaciones de contado, ajustado el precio del comparable.

### **Tabla resumen del resultado de los tres enfoques**

<b>Tabla de Valores</b>	
Valor Físico	\$12,396,220.50
Valor de Capitalización de Rentas	\$13,834,011.97
Valor de Mercado	\$13,928,891.20

*Tabla 15. Tabla de Valores.*

En este caso, se toma como Valor Comercial del conjunto condominal, la suma del valor obtenido en el Enfoque de Mercado de Ventas de cada una de las tres casas, para obtener el porcentaje de indiviso.

## Porcentaje de indiviso

Valor Comercial Total del Conjunto: \$13,928,891.20

Casa	Construidos M <sup>2</sup>	Valor Unitario M <sup>2</sup>	Valor Comercial	Porcentaje de Indiviso
Casa 1	139.26	\$33,530.00	\$4,669,387.80	33.5230%
Casa 2	136.28	\$33,730.00	\$4,596,724.40	33.0014%
Casa 3	138.98	\$33,550.00	\$4,662,779.00	33.4756%
Total:			\$13,928,891.20	100.0000%

Tabla 16 Tabla de indivisos.

## Áreas aplicadas a la unidad privativa

En la siguiente tabla se expresan las áreas correspondientes a cada unidad privativa aplicando el indiviso correspondiente, obtenido de la tabla anterior.

Casa	Área Priv.	*Balcón	*Terraza	Patio común	Terreno	Indiviso
		A descubierto				
	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	%
Casa 1	139.26	8.90	30.34	13.36	56.13	33.5230
Casa 2	136.28	8.90	29.32	13.21	55.54	33.0014
Casa 3	138.98	8.90	29.82	13.41	56.33	33.4756
Total	414.52	26.70	89.48	39.98	168.00	100.0000

Tabla 17. Tabla de áreas aplicadas a la unidad privativa.

\*Nota. Áreas con derecho de uso exclusivo.

## **Reglamento del régimen**

Se incluye la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles. Para este trabajo se extraen de la Ley algunos artículos de importancia.

*“Artículo 1.-* Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.”

*“Artículo 4.-* Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.”

*“Artículo 7.-* En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.”

*“Artículo 9.-* Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:

- I. Que se tuvo a la vista y se agrega copia al apéndice de la escritura, la manifestación de Construcción tipo B o C y/o Licencia de construcción especial en su caso; o a falta de éstas la constancia de regularización de construcción.
- II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;
- III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;
- IV. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;
- V. El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;
- VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentaran dichas asignaciones;
- VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;
- VIII. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;
- IX. El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables;

Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.”<sup>22</sup>

Como se demostró en el desarrollo de este capítulo, donde el conocimiento de un estudiado en la especialización de valuación inmobiliaria es el que entiende de mejor manera el trabajo técnico para la obtención de valores y así determinar el porcentaje de indiviso, conjuntamente con la elaboración del documento para describir el conjunto en condominio, por lo que a continuación se realiza un esclarecimiento de los conceptos que llevan al argumento de que el perito valuador debe ser el especialista autorizado en integrar el régimen de propiedad en condominio.

---

<sup>22</sup> *Sic.* ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL. *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 28 de noviembre de 2014, p. 1, 3, 4 y 5.

Capítulo VIII.  
Perito Valuador como figura jurídica

## Capítulo VIII. Perito Valuador como figura jurídica

En el capítulo anterior se elaboró un régimen de propiedad en condominio con el apoyo de la guía propuesta, donde intervienen las diferentes normativas que apoyan al perito valuador a la elaboración de los avalúos, justificando así que el valuador es la persona capaz para la integración del régimen.

En seguida se realiza una definición de los conceptos básicos para la comprensión y justificación indicando que el perito valuador tiene que ser la única figura jurídica para la elaboración de un régimen de propiedad en condominio, derivado de la formación y estudio que tiene del tema valuatorio.

### **Perito valuador**

Persona reconocida como una fuente confiable cuya habilidad y capacidad para juzgar o decidir en forma correcta, justa e inteligente y que se le confiere autoridad para realizar un estudio técnico y así obtener el valor de un inmueble.

### **Avalúo comercial**

“El dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite estimar el valor comercial de un bien inmueble, con base en su uso, características físicas, además de las características urbanas de la zona donde se ubica, así como en la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, y que contenido en un documento o archivo electrónico que reúna los requisitos mínimos de forma y contenido establecidos en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, sirve como base gravable para el pago de alguna de las contribuciones establecidas en el Código.”<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> *Sic.* ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, VI LEGISLACIÓN. *Código Fiscal del Distrito Federal*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 30 de diciembre de 2015, p. 401 y 402.

## **Especialización en valuación inmobiliaria**

Especialistas con sólidos conocimientos teóricos y prácticos, orientados hacia la aplicación de técnicas, seleccionando los métodos de valuación más pertinentes, que asesoren y determinen de manera confiable y honesta sobre los montos de valor de los bienes, para fines fiscales, crediticios, contables, adquisición, enajenación, expropiación, seguros, fianzas, ordenamiento urbano y ecológicos; considerando todos los factores del contexto que inciden en su creación y modificación, para la toma de decisiones dentro del marco de la temporalidad.<sup>24</sup>

El estudiante que egresa de la especialización en valuación inmobiliaria está capacitado para la obtención de valores en los tres enfoques: Físico o de Costos, Ingreso o Capitalización de Rentas y Comparativo o de Mercado, aplicados a un bien inmueble y siguiendo los requerimientos para obtener el registro de perito valuador para la elaboración de avalúos de carácter fiscal como lo marca el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, al seguir los lineamientos del manual antes mencionado, el estudiante estará capacitado para obtener el porcentaje de indiviso correspondiente a los inmuebles que se encuentran en condominio, donde el indiviso se obtiene del porcentaje resultante que corresponda al valor comercial de cada área privativa sobre el valor total también comercial de las partes del condominio, como lo son el valor total del terreno, construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias siempre y cuando sean estas de uso común, con la finalidad de darle una carga a la unidad privativa y así a su vez el cobro de los impuestos ligados a la propiedad inmobiliaria sean proporcionales y equitativos.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> *Id est.* UNAM. *Especialización en Valuación Inmobiliaria* [en línea]. México: Facultad de Arquitectura, 2013- 2021 [consulta: 22 junio 2015] Disponible en: <http://arquitectura.unam.mx/valuacion-inmobiliaria.html>

<sup>25</sup> *Id est.* SECRETARÍA DE FINANZAS. *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 6 de diciembre de 2013.



En la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles y del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, se habla de “valor nominal”, por lo que se sugiere que se defina el concepto, como el valor que resulte de la aplicación en lo establecido en el Artículo 22 del Código Fiscal donde indica que: “Para efectos fiscales los avalúos vinculados con las contribuciones establecidas en este Código, sólo podrán ser practicados además de la autoridad fiscal, por: I. Peritos valuadores debidamente registrados ante la autoridad fiscal...”<sup>26</sup>, con base en lo anterior, se deriva que el perito valuador será el encargado de dar el valor a los inmuebles en régimen de propiedad en condominio.

Por lo que, se deriva que el egresado de la especialización y obteniendo el registro necesario para llegar a ser perito valuador, es la persona idónea para la obtención de los valores y porcentajes de indivisos que integran cualquier régimen de propiedad en condominio.

Para finalizar, se desarrolla la conclusión general de este trabajo terminal.

---

<sup>26</sup> *Sic.* ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, VI LEGISLACIÓN. *Código Fiscal del Distrito Federal*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 30 de diciembre de 2015, p. 11 y 12.

Conclusión

## Conclusión

En la práctica de avalúos, se percibe, una problemática que se ha venido gestando con el día a día, en la elaboración de los mismos, especialmente referidos a los inmuebles que se encuentran en condominio, si bien este trabajo únicamente es propuesta de un manual o guía, susceptible de ser enriquecido por otros especialistas en la valuación inmobiliaria y de igual manera es una ocupación dirigida a que la sociedad siga delimitando al perito valuador a fin de que lleve a cabo la elaboración del régimen de propiedad en condominio, con lo que se obtendrá la participación de un personal altamente especializado en la materia.

En el caso práctico realizado en este trabajo, se puede apreciar plenamente que el manejo del avalúo a través del especialista, puede dar tanto objetivamente como subjetivamente, una visión más adecuada del régimen de propiedad en condominio, instrumentado para un determinado espacio.

Ahora bien, el marco normativo, que se ha venido realizando por los colegios y las autoridades, para la elaboración de los avalúos emitidos para fines fiscales, tendría que ser el mismo camino para que se desarrolle de igual manera, se incluya en la misma normatividad, que el régimen de propiedad en condominio sea ejecutado por el perito valuador.

Con la finalidad de realizar trabajos con un rango mínimo de errores, no infalibles, pero si confiables, con un nivel de calidad alto, y así formar mejores valuadores, con conocimientos formales, especializados y éticos.

## Bibliografía

KUNZ BOLAÑOS, Ignacio Carlos. *Uso de Suelo y Territorio*. México: Editorial Plaza y Valdéz, S.A. de C.V., 2003.

TERRY, George R. *Principios de Administración*. México: Editorial C.E.C.S.A., 1993.

MAYA PÉREZ, Esther. *Apuntes de Sociología Urbana*. México, Universidad Nacional Autónoma de México: Archivo en extensión PDF, otoño 2011.

GAONA CORTÉS, Luis Carlos. *Locuciones latinas, abreviaturas y formas de citaje más comunes para elaborar trabajos de investigación: el sistema cita-nota y el sistema autor -fecha*. La Paz, BCS, México, Universidad Pedagógica Nacional: Archivo PDF, 2007.

CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 9 de agosto de 2019.

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, VI LEGISLACIÓN. *Código Civil del Distrito Federal*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 5 de febrero de 2015.

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, VI LEGISLACIÓN. *Código Fiscal del Distrito Federal*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 30 de diciembre de 2015.

SECRETARÍA DE FINANZAS. *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 6 de diciembre de 2013.

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL. *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 28 de noviembre de 2014.

SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL. *Norma Técnica Complementaria para Proyectos Arquitectónicos*. México: Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 8 de febrero de 2011.

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. *Usos de Suelo* [en línea]. México: CMS CDMX, v2.8.0, 2019 [consulta: 22 junio 2015] Disponible en: [https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/servicios/servicio/ciudad\\_mx](https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/servicios/servicio/ciudad_mx)

UNAM. *Especialización en Valuación Inmobiliaria* [en línea]. México: Facultad de Arquitectura, 2013 - 2021 [consulta: 22 junio 2015] Disponible en: <http://arquitectura.unam.mx/valuacion-inmobiliaria.html>

ITESM. *Centro de Recursos para Escritura Académica del Tecnológico de Monterrey*. Mexico: Universidad Virtual, 2012 [consulta: 22 junio 2015] Disponible en: <http://sitios.ruv.itesm.mx/portales/crea/planear/como/tesis.htm>

IMONDRAGON UNIBERTSITATEA. *Biblioteca Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación CRAI*. Loramendi Kalea, España: Mondragon Unibertsitatea, 2017 [consulta: 29 octubre 2019] Disponible en: <https://www.mondragon.edu/es/web/biblioteka/norma-une-iso-690>

METROS CÚBICOS. *Propiedades en venta y renta* [en línea]. México: MercadoLibre, 2000 - 2019 [consulta: 22 junio 2015] Disponible en: <https://www.metroscubicos.com/?location=MX-DIF>

## Glosario

Expresión latina	Significado	Uso
<i>Ibídem.</i> o <i>Ibíd.</i>	Ahí mismo.	Se refiere al último texto citado y, en éste, al mismo pasaje o página citada.
<i>Ídem.</i>	El mismo, Lo mismo.	Se cita lo mismo que en la referencia anterior, pero remite a otra página.
<i>Cfr.</i> o <i>Cf.</i>	Véase, confróntese.	Se remite una ubicación precisa en un texto y se indica la página.
<i>Sic.</i>	Así, textualmente.	Se emplea cuando una cita textual, que se refiere fielmente y sin enmiendas, aun presentando errores, de sintaxis, gramatical u ortográfico.
<i>Id est.</i> o <i>i.e.</i>	Esto es.	Indica que se está parafraseando.