UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Valuación Inmobiliaria

TESINA

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
QUE PRESENTA:

Adrian López Lamego

SINODALES

M. en Urbanismo Chisel Nayally Cruz Ibarra
M. en E.S. Manuel Guillermo Hernandez Contreras
Arq. Enrique Gándara Cabada

CIUDAD UNIVERSITARIA, CDMX
Junio, 2024.

Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A mis pardes Jorge y Gloria
A mi esposa Patricia
A mis hijos Fernanda y Adrian
A mis maestros

A la
Universidad Nacional Autónoma de México
Gracias.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 4

I. OBJETIVOS 5
III. LOS ORIGENES DEL CATASTRO EN LA CIUDAD DE MÉXICO 6
IV. HISTORIA DE LA VALUACIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO 9
V. OBJETIVO Y PROPÓSITO DE UN AVALÚO 9
VI. ÉTICA DEL VALUADOR 9
VII. Tipos de avalúos 9
VII.I Avaluo comercial 9
VII.IIAvaluo Catastral 9
VIII.Normas de aplicación 10
IX. Conclusiones y Reflexiones 52
X. Bibliografía 52

INTRODUCCIÓN

El presente reporte es referente a la Valuación de inmuebles, y los conocimientos aprendidos en BANJERCITO, S.N.C Y EN CORBER Y ASOSIADOS, S.A. de C.V. su proceso y lineamientos a los que se sujetan, así como las diferentes asignaturas que del plan de estudios de la licenciatura de Arquitectura aplicados para desarrollar un avalúo inmobiliario.
Entendí la importante relación o coexistencia de la arquitectura y otras disciplinas con la valuación de inmuebles y como están estrechamente relacionadas.
Ejemplo de esto son factores, causas u obligaciones en una edificación como determinar su valor físico, su valor comercial dentro del mercado, sus obligaciones fiscales a la que todo inmueble le implica en toda su existencia.
Por estas razones los motivos y causas por las que la valuación de inmuebles debía formar parte del conocimiento en el desarrollo profesional de los arquitectos para brindar nuestros empleadores y a la sociedad en general el conocimiento en materia de avalúos como arquitectos.

I. OBJETIVOS

I.I Objetivo General

El objeto de la valuación inmobiliaria permite conocer el valor de un bien inmueble con distintos objetos, pero nos enfocaremos en el inmueble de uso habitacional donde su aplicación tiene muchos fines para estimar el valor de un bien inmueble desde el punto de vista del mercado, su valor para determinar diferentes tipos de impuestos como el ISAI, (Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles), catastral para modificación requeridos de datas catastrales, para un crédito hipotecario o para juicio en tribunales.

I.II Objetivos Particulares

El objeto de esta tesina es mostrar los procedimientos para llevar a cabo un avalúo de uso habitacional, los documentos, el desarrollo y los factores y normas establecidas por las autoridades rectoras en la Ciudad de México

II. LOS ORIGENES DEL CATASTRO EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Después de la fundación de Tenochtitlán el 18 de agosto de 1325 los aztecas iniciaron la conquista de territorios y la imposición de tributos como forma de enriquecimiento. Durante la época de auge, antes de la llegada de los españoles, la ciudad cuenta con un aparato administrativo fiscal integrado, entre otros por un Chihuacóhuatl, similar a un ministro de Hacienda y un Hueycalpixque, equivalente a un tesorero general, del cual dependen numerosos recaudadores.[1]

Los aztecas dividieron su tierras y dominios para fines jurídicos, económicos, administrativos y fiscales, haciendo una clasificación en: propiedad publica (tlaltocatlalli), tierra de los templos (teopantlalli), tierra de los nobles (pilalli), tierra de la guerra (michimalli) y la propiedad comunal (atepetlalli).

Recién concluida la conquista, Hernán Cortés encarga el primer plano de la ciudad a Alfonso Garcia Bravo, quien es auxiliado por Bernandino Vázquez Tapia y por dos aztecas. Este primer plano es conocido como la Traza de Cortés.[2]

La ciudad tiene en entonces una población de 30,000 habitantes, según informa Cortes a Carlos V en 1524. Ese mismo año, el cabildo dispone y pregona en la plaza de la ciudad:

"que todas las personas que tienen solares en ellas, las cerquen y limpien si no los pudieran labrar de aquí al día de la navidad primera que viene, con apercibimiento que el termino pasado, sin mas esperar ni prorrogar termino alguno, les serán quitados y los darán a personas que los cerquen e labren en ellos, porque esta Ciudad se pueble y sea más noblecida" SIC[3]

Durante el Virreinato se establecen varios impuestos relacionados con el suelo. Así, encontramos que en 1582 se establece un pleito entre el Ayuntamiento y los vecinos en relación al pago de agua.

Al principio del siglo XVII, cuando la ciudad ya tiene 8 kilómetros cuadrados, Don Manuel de la Concha produce los primeros avalúos, estableciéndose que la Ciudad tiene un valor de $20,000,000. En 1628, Don Juan Gómez de Trasmonte levanta el segundo plano de la Ciudad.[4]

Una vez lograda la Independencia, se decreta el 18 de noviembre de 1824 que la Ciudad de México será la residencia de los poderes de la federación. Hacia 1830 se inician los primeros avalúos periciales del México independiente y se asigna un valor de 100 reales la vara cuadrada en la calle de Plateros, hoy Francisco I. Madero.

Mas adelante, la constitución de 1857 señala en la fracción II del artículo 131: "Es obligación de todo mexicano, contribuir para los gastos públicos, así de la federación como del Estado o municipio en que reside, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes."[5]

Apenas en 1869 se levanta el primer plano de la ciudad de México en la época independiente. Realizado por instrucciones del Ministro de Fomento, esta plano se dibuja escala 1: 3,000. Figura la primera colonia, Santa María la Ribera. Once años después, en 1880 se levanta el segundo plano, donde ya figura, además de la anterior, la colonia Guerrero [3].

A pesar de todos los antecedentes mencionados, no fue sino hasta finales del siglo XIX cuando se estableció un catastro propiamente dicho. el 11 de enero de 1881, el Ingeniero Jacobo Mercado propone al Ministerio de Hacienda, Don Francisco Landero y Coss, la formación de u catastro [4].

Federal de un catastro geométrico y parcelario fundado sobre sobre la medida y sobre el avalúo. los objetivos de este catastro eran dos: describir la propiedad inmueble y hacer constar sus cambios, y partir equitativamente el impuesto sobre la propiedad.[5]
Es así como la primera generación de los catastros mexicanos tiene su origen en el Distrito Federal. Se trataba de un catastro muy avanzado para su época, pue se le concibe como un catastro fiscal con miras aplicaciones multifinalitarias. En la reglamentación de este catastro, realizada en 1899, se establece que las operaciones catastrales constaran de dos periodos: uno de formación y otro de conservación, los cuales le son encomendados a una Dirección de Catastro, dependiente de la Secretaría de Hacienda [4].
Este primer catastro del Distrito Federal fue el que sirvió de modelo general para los catastros de los estados y territorios.
Para el año de 1905, la Dirección General de Catastro dictamina las Instrucciones para Operaciones Topográficas. Las operaciones topográficas para el levantamiento y medida de las parcelas empiezan a apoyarse directa o indirectamente en poligonales de primero y segundo orden, las que a su vez tendrían apoyo en cuatro puntos más notables del terreno.
Es importante señalar que el reconocimiento para establecer la triangulación de primer orden se inicio desde 1899 y que el primer vértice geodésico estuvo en El Chiquihuite. En esa estación se eligieron 14 vértices. Ese mismo año comenzó la medición con un teodolito norteamericano “Gurley”, tomando tres lecturas dobles directas y tres lecturas doble inversas, o sea un total de doce lecturas hacia cada vértice. También en 1899 se realizo la primera libreta de poligonales.
En ese mismo año de 1901, se inicio el deslinde de las municipalidades y se establecieron trece de ellas, La Ciudad de México fue dividida en nueve cuarteles que en 1932 aumentaron a trece. En 1905 se crearon nuevas instituciones para el catastro, en las cuales se especifica las municipalidades se designarán de acuerdo a los documentos del catastro, en base a los nombres que les había asignado previamente en el decreto de 26 de marzo de 1903, el cual sirvió de base para el deslinde de las municipalidades. Fue es esta época cundo se elaboraron los planos de conjuntos de municipalidades, generalmente escale 1:5,000 u 1:10,000.
Asimismo, en una reforma efectuada en 1906 confirió a la Secretaria de Hacienda la atribución de catastrar cualquier superficie de terreno o población que no estuviera incluida en el catastro. Aun cuando las bases y los antecedentes del catastro realizado de manera científica, están ubicadas dentro de la época del Porfiriato, la actividad catastral siguió desarrollándose en las épocas posteriores de la historia de nuestro país.
Así en 1917, siendo presidente Venustiano Carranza, se expide la Ley de hacienda del Gobierno del Distrito Federal que establece, entre otras contribuciones, la del impuesto predial.
Con base a las disposiciones de la Ley del Impuesto predial del Distrito Federal del 21 de agosto de 1933, en 1936 aparece el Instructivo para la Subdirección del catastro del Distrito Federal. En el que se dispone que la planificación comprenderá el deslinde y levantamiento de los predios comprendidos en las zonas del Distrito Federal que no hubieren sido catastradas conforme a las disposiciones de las leyes ya derogadas, de 1986 y 1898 o conforma a la Ley vigente en aquel entonces del Impuesto del Distrito Federal.
A partir del 1 de enero de 1942 entra en vigor la nueva ley de Hacienda del Departamento de Distrito Federal vigente hasta la actualidad. Finalmente, en 1953 se realiza a través de la modificación del Titulo II de la Ley de Hacienda, correspondiente al impuesto predial, una profunda reforma que hace mas expedita la administración. En este mismo decreto se crea formalmente el Catastro del Distrito Federal con una doble finalidad: fiscal y estadística [1].

A partir de 1977 esta dirección inicia un proyecto para modernizar y actualizar el catastro. Este hecho marca el nacimiento de una nueva generación del Catastro en México.

Para la creación de la cartografía catastral, introdujeron dos recursos que hasta entonces no habían sido utilizados en México: la fotogrametría y las computadoras. Los elementos básicos del banco de datos fueron, un identificador geográfico de 10 dígitos para cada predio y un identificador personal también de 10 dígitos. Así fue posible agrupar un sistema de información multifinalitaria [2].

En la década de los ochenta se da otro paso en el desarrollo del catastro cuando se implementa un sistema de información integral en base al geo proceso.

En la década de los noventa se da otra etapa de transformación del catastro agregándose a la base de datos alfanuméricos, la información de las redes de servicios en los predios, como el agua potable, drenaje, pavimento, servicios públicos, etc. Todo esto con fines multifinalitarios [5].

III. HISTORIA DE LA VALUACIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO

La primera Ley del Catastro en el Distrito Federal fue publicada en el Diario Oficial del día 23 de diciembre de 1986.

Posteriormente, el Sr. Lic. José Ives Limantour, secretario de hacienda en esa época de la cual dependía catastro, encargo al Sr. Ing. Salvador Echegaray que estudiase con todo detenimiento los métodos catastrales establecidos en Inglaterra, Francia, Bélgica, Holanda, España, Italia y en los antiguos imperios Alemán y Austriaco. Después de comparar todos estos catastros, el Ing. Echegaray llego a la conclusión que la que mejor se adaptaba a nuestro medio, era la legislación catastral italiana. El citado profesionista, auxiliado por el profesionista Ing. Isidro Diaz Lombardo y por el Sr. Luis Manuel Calvo y Sierra, redactaron el proyecto de Reglamento del Catastro, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 14 y 15 de febrero de 1899. [6]

IV. OBJETIVO Y PROPÓSITO DE UN AVALÚO

El objeto de un avalúo es estimar el valor de mercado de un bien inmueble cualquiera que sea su l propósito, puede ser para ofertarlo en el mercado, para comprar o vender, para efectos fiscales, actualización de datos catastrales, crédito hipotecario, y tener la seguridad de realizar una transacción justa para todos.

V. ÉTICA DEL VALUADOR

En la presentación del servicio de avalúo se deberá actuar con ética.

El avalúo se deberá realizar con imparcialidad, objetividad e independencia de su propósito.

El importe de las comisiones que podrán cobrar por la elaboración de avalúos, se determinara libremente por cada una de las instituciones de crédito.

Se deberá mantener la confidencialidad en la presentación del servicio de avalúo. Lo anterior, en forma alguna afecta la obligación que tienen las instituciones de crédito de proporcionar ala CNBV, toda clase de información y documentos que, en ejercicios de sus funciones de inspección y vigilancia, les solicite en relación con el servicio de avalúos.

En el avalúo se deberán incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que, a juicio del valuador, contribuyan al mejor uso del avalúo.[7]

VI. TIPOS DE AVALUOS

VI.I Avalúo comercial

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 Técnico de Valuación Inmobiliaria, sirve como base gravable para el pago de alguna de las contribuciones establecidas en el Código[8]

VI.11. Avalúo Catastral

Su uso es para apoyar al contribuyente para solicitar la modificación de datos catastrales y permite determinar el valor catastral de un bien inmueble con base en sus características físicas (uso, tipo, clase, edad, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios) aplicando los valores unitarios de suelo y construcción que la asamblea emite en el Código Fiscal que aplique.[8]

VII. NORMAS DE APLICACION

Para practicar el avalúo comercial debemos sujetarnos a normas del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación del Gobierno del Distrito Federal, en el caso de los avalúos catastrales, en el Código Fiscal de la Ciudad de México para avalúos para efectos del impuesto predial.
El objetivo de la normatividad del avalúo catastral es aplicar las normas y valores unitarios publicados por la secretaría de finanzas de CDMX. Y cumplir el pago de este deber de contribución para la conservación y demandas de servicios públicos necesarios en los asentamientos humanos.

Normas de aplicación en el terreno.
A continuación, se presenta los factores de eficiencia a considerar en el rubro del terreno que puede premiar o demeritar el valor, que se expresa en $/m2.

- Zona: Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
- Ubicación: Corresponde a la ubicación en la manzana.
- Frente: Relación de dimensiones del frente principal.
- Forma: Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto del valuado.
- Superficie: Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado.
- FRe: Factor resultante, reciproco de multiplicación de los factores anteriores.
- Uso: Especificar el motivo (a consideración del perito).
- Negociación: Factor de negociación (a consideración del perito).
- Fzo x Fub x FFr x FFo x FSu x FOt = Fre

Las tablas E de Manual de valuación, establece los factores a utilizar. A continuación, tablas de factores establecidos aplicables a terreno. Cabe destacar que estos factores aplican en un avalúo comercial, no así en el avalúo catastral y los valores para este último se aplican íntegro del código fiscal vigente.

FACTOR DE ZONA (FZo)

Características	Factor (FZo)
Único frente a la calle moda de la zona	1.00
Ningún frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda	1.00
Al menos un frente a corredor de valor	1.00
Sin frente a calle alguna	1.00
Al menos un frente a calle superior a la calle moda o a un parque o plaza (y ninguno a corredor de valor).	1.20
Único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda	0.80

FACTOR DE UBICACION (FUb)

Características	Factor (FUb)
Sin frente a vía de circulación	0.70
Con frente a una sola vía de circulación	1.00
Con frente a dos vías de circulación	1.15
Con frente a tres vías de circulación	1.25
Con frente a cuatro o más vías de circulación	1.35

FACTOR DE FRENTE (FFr)

Características	Factor (FFr)
Frente igual o mayor a 7.00 metros	1.00
Frente igual o mayor a 4.00 y menor a 7.00 metros	0.80
Frente menor a 4.00 metros	0.60

FACTOR DE FORMA (FFo)

Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y cuya poligonal conforme ocho o menos ángulos:

FFo= $\sqrt{Ri / STo}$

Ri = Rectángulo inscrito

STo = Superficie total del predio

FACTOR DE SUPERFICIE (FSu)

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

RLt = Relación con el lote tipo

SLo = Superficie del lote que se está Valuando

SLt = Superficie del lote tipo

RLt	FSu	RLt	FSu
hasta 2.0	1.00	11.1 12.0	0.80
2.1 3.0	0.98	12.1 13.0	0.78
3.1 4.0	0.96	11.1 14.0	0.76
4.1 5.0	0.94	11.1 15.0	0.74
5.1 6.0	0.92	11.1 16.0	0.72
6.1 7.0	0.90	11.1 17.0	0.70
7.1 8.0	0.88	11.1 18.0	0.68
8.1 9.0	0.86	11.1 19.0	0.66
9.1 10.0	0.84	11.1 20.0	0.64
10.1 11.0	0.82	20.1 y más	0.62

Tabla para la obtención de la superficie moda cuando no se pueda determinar directamente

VIII. PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TECNICOS PARA LA VALUACION

Estos son tres tipo de genéro: Habitacional, no habitacional y Mixto.

USO GENÉRICO

- **1.- HABITACIONAL**
- **2.- NO HABITACIONAL**
  - **a1** Construcciones que cuentan con cubiertas o techos (completos o semicompletos)
    - **(L)** Hotel
    - **(D)** Deporte
    - **(C)** Comercio
    - **(O)** Oficina
    - **(S)** Salud
    - **(Q)** Cultura
    - **(E)** Educación
    - **(A)** Abasto
    - **(I)** Industria
    - **(K)** Comunicaciones
  - **a2** Construcciones que no poseen cubiertas o techos (construcciones habilitadas directamente sobre el terreno o sobre estructuras y que conforman pavimentos o áreas verdes para los usos señalados.
    - **(PE)** Estacionamientos, patios y plazuelas
    - **(PC)** Canchas deportivas
    - **(J)** Jardines
    - **(P)** Panteones
  - **a3** **(W)** Inmuebles sin construcciones (aquel que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie sea inferior aun 10% a la del terreno, a excepción de:
    - a) Zonas secundarias, denominadas áreas verdes y espacios abiertos.
    - b) Inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada.
    - c) Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales.
    - d) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación.
    - e) Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado exclusivamente como casa habitación por el contribuyente.
    - f) Inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por el
- **3.- MIXTO**
  - Cuando el inmueble se destine conjuntamente a uso habitacional y uno o más usos no habitacionales.

Descripción de los géneros y destino de Inmueble.

(H) HABITACIONAL
Edificaciones donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda, a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras y todas las porciones de construcción asociadas a dichas edificaciones.
Estas pueden ser en modalidad de propiedad privada o en condominio.
Se incluyen orfanatos, asilos, casas de cuna, conventos y similares

(NH) NO HABITACIONAL
Se refiere a todo inmueble que no esta en el supuesto anterior y que para efectos de determinar su tipo se dividen en:

- L (Hotel): Se refiere a las edificaciones destinadas a prestar servicio de alojamiento temporal, comprende hoteles, moteles, casa de huéspedes y albergues.

- D (Deporte): Se refiere a edificaciones e instalaciones en donde se practican ejercicios de acondicionamiento físico, y/o se realicen todo tipo de espectaculos deportivos, estos comprenden centros deportivos, clubes, pistas, canchas, gimnasios, balnearios, albercas publicas y privadas, estadios, autódromos, plazas taurinas, areanas, velódromos, campos de tiro, lienzos charros.

- C (Comercio): Se refiere a las edificaciones destinadas a la presentación o contratación de servicios, la comercialización o intercambio de artículos de consumo y en general cualquier mercadería, tales como tiendas, panaderías, farmacias, tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales, restaurantes, laboratorios, baños publicos.

- O (Oficinas): Se refiere a aquellas edificaciones destinadas al desarrollo empresarial, publico o privado, tales como: oficinas empresariales, corporativas, sucursales de banco, oficinas de gobierno, representaciones exclusivas, para ese uso y sus accesorios, instalaciones destinadas a la seguridad del orden publico y privado, agencias funerarias, de inhumaciones, mausoleos y similares, así como despachos medicos de diagnóstico.

- S (Salud): Se refiere a aquellas edificaciones destinadas a la atención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de las personas afectadas por enfermedades o accidentes tales como: clínicas, hospitales, sanatorios, laboratorios clínicos y radiológicos, consultorios, centros de tratamiento de enfermedades crónicas y similares.

- Q (Cultura): Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades culturales, tales como: salas de lectura, hemerotecas y archivos, galerias de arte, museos, centros de convenciones, planetarios, teatros, auditorios cines, academias de danza, música, pintura y similares, así como edificaciones destinadas al culto como iglesias, templos, mezquitas y similares.

- E (Educacion): Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de enseñanza: guarderias, jardín de niños, básica, media, escuelas técnicas, superior, posgrado, especial, y de enseñanza e investigación.

- A (Abasto): Se refiere a las edificaciones e instalaciones públicas y privadas destinadas al almacenamiento, tales como: centros de acopio y transferencia de productos perecederos y no perecederos, bodegas, asilos, tolvas, almacén de granos, de huevo, de lácteos, de abarrotes, centrales y modulos de abasto, rastros, frigoríficos, obradores, mercados e instalaciones similares.

- I (Industria): Se refiere a cualquier instalacion o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, calzado, siderurgia, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematrográfica, electrónica y similares.

- K (Comunicaciones): Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas a trasmitir o difundir información, hacia o entre las personas, incluye las edificaciones destinadas al traslado de personas o bienes, así como los espacios reservados para el resguardo y servicios de vehículos y similares, tales como correos, telégrafos, teléfonos, estaciones de radio y TV. Similares como estacionamientos, terminales de autobús, terminales aéreas, estaciones de ferrocarril, edificios destinados al transporte, etc.

<u>Construcciones que no poseen cubiertas o techos</u>

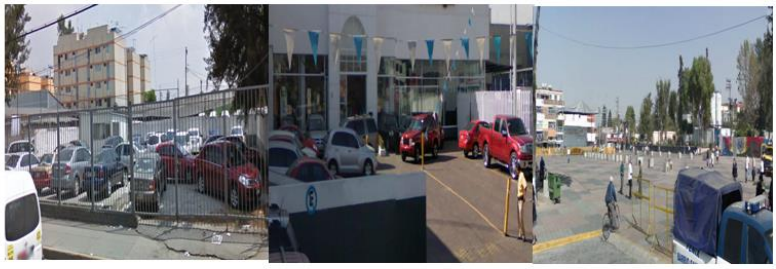
Se refieren a construcciones habilitadas directamente sobre el terreno o sobre estructuras y que conforman pavimentos o áreas verdes para los usos señalados

- PE: Estacionamientos, patios y plazuelas.
- PC: Canchas deportivas.
- J: Jardines
- P: Panteones.

.

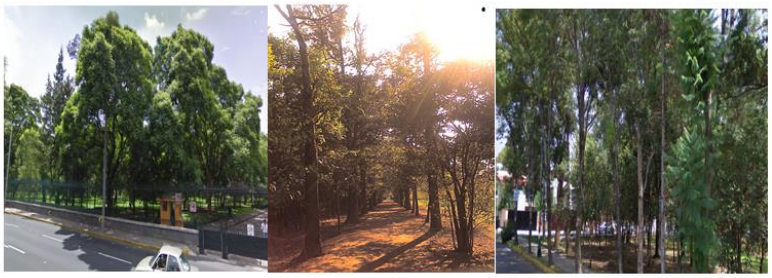
(P) Panteones

(PE) Estacionamientos, patios y plazuelas



(PC) Canchas deportivas

(J) Jardines



<u>Inmueble sin construcciones</u>

- (W): Aquél que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie, sea inferior a un 10% a la del terreno, a excepción de:
  a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal. Si un predio no se encuentra en su totalidad en dichas zonas, únicamente se aplicará la reducción a la superficie afectada a que se refieren los numerales 1 y 2 de la fracción III, del artículo 130 del Código.
  b) Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada.
  c) Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales.

d) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación.
e) Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado exclusivamente como casa-habitación por el contribuyente.
f) Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.

- M (Mixto) Cuando el inmueble se destine conjuntamente a uso habitacional y no habitacional o cuando tenga uno o más usos no habitacionales. No se considerará, para el caso habitacional, un uso mixto cuando se trate de una casa habitación que cuente con patios, jardines o estacionamientos descubiertos, siempre y cuando las áreas de estos usos no participen de actividades lucrativas para el propietario.

(**W**) Baldios

IV. TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCION 4/M2.

Son valores de referencia y se usan para avalúos catastrales que se publican en la gaceta de la consejería y cada año se actualizan los valores.

VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES $/M2 HABITACIONAL				
USO CLAVE	RANGO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR $/M2
H HABITACIONAL	02	1 A 2	1	1,898.97
			2	2,893.77
			3	4,686.20
			4	6,313.23
			5	10,451.05
			6	14,838.72
			7	17,007.89
	05	3 A 5	2	3,081.80
			3	5,177.93
			4	7,756.70
			5	10,480.51
			6	17,046.51
			7	19,800.53
	10	6 A 10	2	3,467.06
			3	5,189.27
			4	9,478.90
			5	11,588.61
			6	18,057.89
			7	20,817.16
	15	11 A 15	3	5,506.53
			4	10,049.96
			5	13,585.02
			6	20,387.06
			7	22,848.59
	20	16 A 20	3	6,242.99
			4	11,400.52
			5	15,402.39
			6	23,399.14
			7	26,978.16
	99	21 o MÁS	3	6,349.48
			4	11,590.91
			5	15,660.71
			6	27,585.23
			7	31,246.26

X. MATRICES PARA DETERMINAR CLASE DE CONSTRUCCIONEN UN AVALUO

Matriz habitacional.

A continuación, se anexan la Matriz de características para determinar las clases de construcción de uso habitacional (ANEXO 1) y la de uso no habitacional (ANEXO 3).

ANEXO 1

MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS

PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:

HABITACIONAL

ESPACIOS		ESTRUCTURA				ACABADOS					SERVICIOS
DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERÍA	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
Cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	De 1 y hasta 50 m^2	Muros de carga para vivienda de 1 y hasta 50 m^2 de construcción	Lámina y/o madera y/o tablón	Sin entrepisos	Lámina	No hay o muy escasos.	Piso de tierra y/o firme de mezcla	Sin acabados	Madera y/o fierro	Sin recubrimientos	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
Sala-comedor, cocina, recámara(s) y baño(s)	Mayor de 50 y hasta 85 m^2	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m^2 de construcción	Tablón y/o block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m^2 de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m^2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m^2 de construcción	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o linoleum y/o alfombra	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared delgada	Mosaicos 20 x 20 cm. y/o azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica de hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "A" económica
Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s) y lugares de estacionamiento	Mayor de 85 y hasta 150 m^2	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m^2 de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m^2 de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m^2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m^2 de construcción	Anterior(es) y/o aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura	Anterior(es) y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol de 10 x 30 cm.	Aplanado de mezcla y/o pasta con pintura.	Perfil de aluminio natural de hasta 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared gruesa	Anterior(es) y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 cm. y/o de mármol de 10 x 30 cm	Muebles tipo "B" mediana calidad
Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento	Mayor de 150 y hasta 250 m^2	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtos para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m^2 de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m^2 de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m^2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m^2 de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o papel tapiz	Anterior(es) y/o mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de hasta 30 x 30 cm.	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámicas y/o losas inclinadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 3" con cancelas de piso a techo y cristal hasta de 6 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol 30 x 30 cm	Muebles tipo "C" buena calidad
Sala y comedor, cocina, desayunador, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 250 y hasta 450 m^2	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtos para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m^2 de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m^2 de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m^2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m^2 de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado	Anterior(es) y/o alfombra y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o mármol de 30 x 30 cm. y/o cantera laminada	Aplanado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera y/o mármoles y/o losas inclinadas y/o pedrín y/o precolados de concreto.	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelas de piso a techo y cristal de hasta 9 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "D" lujo
Sala y comedor, cocina, desayunador, estudio, sala de televisión, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos	Mayor de 450 y hasta 650 m^2	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtos para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m^2 de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m^2 de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m^2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m2 de construcción	Anterior(es) y/o tapiz de fibra y/o cenefas de madera	Anterior(es) y/o alfombra y/o loseta cerámica (igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol (igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos de hasta 30 X 30.	Anterior(es) y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas	Anterior(es) y/o cristal templado filtrasol y/o polarizado y/o canoneta de PVC de doble cristal térmico y acústico	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm. y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "E" super lujo
Antesala(s), sala(s) comedor, cocina, desayunador, estudio(s), sala de televisión, recámara(s), baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio, salón de juegos, salas de proyección, bar y salón de fiestas	Mayor de 650 m^2	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtos para vivienda mayor de 650 m^2 de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 650 m^2 de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 650 m^2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 650 m^2 de construcción	Anterior(es) y/o pastas químicas con mezclas especiales y/o tapiz de fibra importado y/o estucos o frescos decorativos	Anterior(es) y/o alfombra y/o loseta cerámica (igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o mármol mayor de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada y/o loseta de porcelanato de 50 X 50 o mayores.	Anterior(es) y/o balcones y/o terrazas techadas.	Anterior(es) y/o intelgerle laminado inastillable y/o canoneta de PVC de doble cristal térmico y acústico y/o terrazas techadas y/o un solarium o más de perfil de aluminio con cristales o policarbonato.	Anterior(es) y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o de mármol en placas mayores de 60 x 60 cm. y/o de granito en placas mayores a 60 x 90 cm.	Muebles tipo "F" Gran lujo

ANEXO 1-A

MATRIZ DE PUNTOS

PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:

HABITACIONAL

ESPACIOS	ESTRUCTURA				ACABADOS					SERVICIOS
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERÍA	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5
1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8
1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12
2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25
3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34
3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46
4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56

CLASE	Tabla de Puntos INFERIOR	SUPERIOR
1	0	38
2	39	60
3	61	85
4	86	115
5	116	145
6	146	180
7	181	

TOTAL DE PUNTOS

Para determinar el rango de nivel de inmueble habitacional y no habitacional se presenta la siguiente tabla del manual de valuación.

Tabla 1. Claves para determinar el rango de nivel, tanto en uso habitacional como no habitacional.

El rango de nivel se considerará conforme a la siguiente edificación.

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

Actualmente en el caso de que el ultimo nivel, de contar con una construcción cubierta que no rebase el 20% de la superficie de azotea inferior donde se encuentra esta, no se considera como un nivel más.

En la visita física al inmueble valuado se debe observar el estado de conservación y aplicar el factor correspondiente. En la parte inferior corresponde a los factores de edad correspondiente al uso del inmueble y a su clase.

Tabla 2. Factores de eficiencia de la construcción y factor de edad de las construcciones

TABLA E

FACTOR DE EFICIENCIA DE LA CONSTRCCIÓN

FACTOR DE GRADO DE CONSERVACION (FCo)			
CLAVE	**GRADO DE CONSERVACION**	**FACTOR**	**DESCRIPCION EJEMPLIFICATIVA**
RU	RUINOSO	0.00	A LAS CONSTRUCCIONES QUE POR SU ESTADO DEBIERAN SER DEMOLIDAS SE LES CONSIDERA EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION (ELEMENTOS ESTRUCTURALES FRACTURADOS, PARTES DESTRUIDAS, LOSAS CAIDAS, ENTRE OTROS).
ML	MALO	0.80	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO LAS CONSTRUCCIONES CUYOS ACABADOS ESTEN DESPRENDIENDOSE, LA HERRERIA ESTE ATACADA POR LA CORROSION, TENGA GRAN CANTIDAD DE VIDRIOS ROTOS, MUEBLES SANITARIOS ROTOS O FUERA DE OPERACIÓN, ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS DIVISORIOS O DE CARGA SE NOTEN AGRIETADOS Y EN GENERAL SE PREVEA LA NECESIDAD DE REPARACIONES MAYORES PARA VOLVERLOS HABITABLES EN LAS CONDICIONES PROPIAS DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.
NO	NORMAL	1.00	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NO PRESENTEN LAS CARACTERISTICAS ANTERIORES, AUN PUDIENDOSE APRECIAR EN ELLAS HUMEDAD EN MUROS Y TECHOS O NECESIDAD DE PINTURA EN INTERIORES, FACHADAS, HERRERIA Y EN GENERAL QUE REQUIERAN SOLO LABOR DE MANTENIMIENTO PARA DEVOLVERLES LAS CONDICIONES DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.
BU	BUENO	1.10	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NOTABLEMENTE HAYAN RECIBIDO UN MANTENIMIENTO ADECUADO Y QUE ESTEN EN PERFECTAS CONDICIONES PARA REALIZAR LA FUNCION DEL USO QUE LES CORRESPONDE Y DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN. *
			*Aplicable sólo cuando la edad del inmueble sea superior a 10 años.

FACTOR DE EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES: (FEd)

$$FEd = \frac{0.100\ VP + 0.900(VP-E)}{VP}$$

DONDE: FEd = Factor de edad
VP = Vida probable de la construcción nueva
E= Edad de la construcción

VIDA PROBABLE DE LAS CONSTRUCCIONES

USO	C 1	L 2	A 3	V 4	E 5
H, F, D, L, O, Q, S, y K,	40	60	70	80	[illegible]
C	30	40	50	70	90
A	10	20	30	40	50
I	30	30	50	70	90

Nota: Para efectos de revisión inicial el valor de las construcciones, después de la aplicación de los factores de eficiencia, nunca será menor que el 60% del valor de las mismas consideradas nuevas, excepto en las construcciones precarias y/o ruinosas.

Cuando la construcción cuente con losas de concreto armado de cualquier tipo (planas, vigueta y bovedilla, reticulares y otras) su vida probable será la misma que la que corresponde a los usos H,F,LD,O,Q,S y K.

XI. NORMAS DE APLICACIÓN PARA AVALUO CATASTRAL

NORMAS DE APLICACIÓN

1. Para la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo a un inmueble específico, se determinará primero la Delegación a que corresponda. Según su ubicación se constatará si se encuentra comprendido dentro de la Tabla de Colonia Catastral de tipo Enclave o de tipo Corredor, de ser alguno de estos casos le corresponderá al inmueble el valor unitario por metro cuadrado respectivo. En caso contrario se determinará la región con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral y su Manzana con los tres siguientes dígitos del mismo número de cuenta, a los cuales deberá corresponder una Colonia Catastral de tipo Área con un valor unitario por metro cuadrado. El valor unitario que haya correspondido se multiplicará por el número de metros cuadrados de terreno, con lo que se obtendrá el valor total del suelo del inmueble.

2. Para la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de las construcciones, se considerarán las superficies cubiertas o techos y las superficies que no posean cubiertas o techos, según sea el caso. Para determinar el valor de la construcción se clasificará el inmueble en el tipo y clase que le correspondan: con este tipo y clase se tomará el valor unitario de la construcción, establecidos en la tabla de valores unitarios de las construcciones y se multiplicará por los metros cuadrados de la construcción, con lo que se obtendrá el valor total de la edificación.

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

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

En caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerará además, la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde conforme a su indiviso. Estas áreas comunes, así como las porciones privativas que estén en otro cuerpo constructivo serán clasificadas de acuerdo a sus usos, rangos de nivel, clases, y edades.

El valor total de la construcción de inmuebles de uso habitacional sujetos a régimen de propiedad en condominio se obtendrá de la suma del valor de la construcción privativa y el valor total de las porciones del inmueble correspondientes al indiviso.

En los inmuebles de uso no habitacional, se considerará cada porción de uso y se determinará su tipo y clase que le corresponda. Los inmuebles en esta situación, deberán determinar el valor de la construcción con la suma total de cada una de ellas.

Para el inmueble que cuenta con porciones de distinto uso, incluso habitacional, cuando las personas residan de manera ocasional o para resguardar dichos inmuebles, se debe tomar el valor de cada una y sumarse a las restantes para así obtener el valor total de la construcción.

Al resultado obtenido se le aplicará una reducción según el número de años transcurridos desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación que hubiere afectado a por lo menos un 30% de la superficie de construcción, en razón del 1% para cada año transcurrido, sin que en ningún caso se descuente más del 40%. Si los inmuebles tuvieran porciones de construcción con diferentes fechas de terminación, la reducción procederá por cada porción, según el número de años transcurridos desde que se terminó cada una de ellas.

3. Cuando el inmueble cuente con instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, el valor resultante de aplicar lo señalado en el numeral 2, se incrementará en 8%.

Instalaciones especiales, aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo a su uso específico, tales como, elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, equipos contra incendio.

Elementos Accesorios, son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que sí se convierten en elementos característicos del bien analizado como: caldera de hoteles y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en un cinematógrafo, planta de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos, entre otros.

Obras complementarias, son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.

4. El valor del suelo del inmueble, de sus construcciones y de sus instalaciones especiales, según sea el caso, se sumarán para obtener el valor catastral del inmueble.

La autoridad fiscal, mediante reglas de carácter general dará a conocer lo relativo a lo dispuesto en este artículo, en lenguaje llano y mediante folletos ejemplificativos.

5. El valor catastral determinado mediante avalúo comprenderá la suma de los valores de suelo del inmueble, de sus construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, según sea el caso.

Figura 1. Normas de aplicación para avalúos catastrales

En síntesis, son tres rublos. Valor de terreno, valor de construcción y valor de instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias. La suma de estos tres rubros determina valor catastral del inmueble.

Para la aplicación de las Tabla de Valores Unitarios de Suelo a un inmueble específico, se determinará primero la Alcaldía correspondiente. Según su ubicación se constatará comprendido dentro de la tabla de Colonia catastral.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN, PARA OBTENER EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES

(AVALÚOS CATASTRALES)

DEFINICIONES

I. REGION: Es una circunscripción convencional del territorio del Distrito Federal determinada con fines de control catastral de los inmuebles, representada con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral asignado por la autoridad fiscal, ejemplo cuenta **037**-330-01-000-1.

II. MANZANA: Es una parte de una región que regularmente está delimitada por tres o más calles o límites semejantes, representada por los tres siguientes dígitos del mencionado número de cuenta, la que tiene otros dos que representan el lote, que es el número asignado a cada uno de los inmuebles que integran en conjunto una manzana, y tres dígitos más en el caso de condominios, para identificar a cada una de las localidades de un condominio construido en un lote, ejemplo cuenta 037-**330**-01-000-1.

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

a). Colonia catastral tipo área de valor: Grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria. Cada área está identificada con la letra A, seguida de seis dígitos, correspondiendo los dos primeros a la delegación respectiva, los tres siguientes a un número progresivo y el último a un dígito clasificador de la colonia catastral, ejemplo área de valor **A010041**

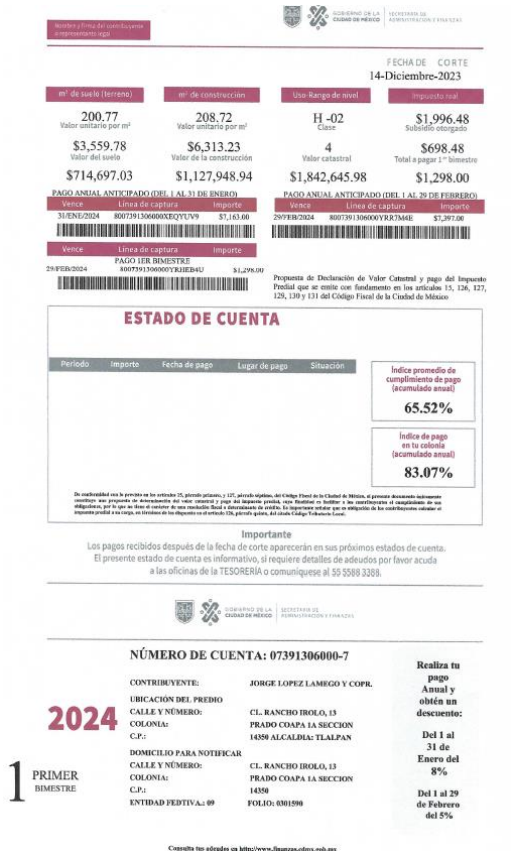
b). Colonia catastral tipo enclave de valor: Porción de manzanas o conjunto de lotes de edificaciones de uso habitacional, que cualitativamente se diferencian plenamente del resto de lotes o manzanas del área en que se ubica en razón de que, no obstante que comparten una infraestructura y equipamiento urbanos generales con las mencionadas áreas, cuentan con características internas que originan que tengan un mayor valor unitario de suelo que el promedio del área, como son la ubicación en áreas perfectamente delimitadas, el acceso restringido a su interior, que cuentan con vigilancia privada, mantenimiento privado de áreas comunes, vialidades internas y alumbrado público y/o privado. Cada enclave de valor está identificada con la letra E, seguida de dos dígitos que corresponden a la delegación, y una literal progresiva, ejemplo enclave de valor **E-05-H.**

c). Colonia catastral tipo corredor de valor: Conjunto de inmuebles colindantes con una vialidad pública del Distrito Federal que por su mayor actividad económica, repercute en un mayor valor comercial del suelo respecto del predominante de la zona, independientemente de su acceso o entrada principal de los inmuebles. Cuando un inmueble colinde con más de una vialidad pública considerada como corredor de valor, el valor por metro cuadrado del suelo a aplicar será el valor del corredor de valor que resulte más alto.

Cada corredor está identificado con la letra "C", seguida de dos dígitos, que corresponden a la delegación, y una literal progresiva, ejemplo **C-05-H.**

Figura 2. Definiciones para avalúos catastrales.

Ejemplo: Datos que contiene la boleta predial son indispensables para todo avalúo de uso oficial y es ubicable para ingresarlo en la base de empadronamiento y poder realizar trámites o contribuciones inherentes a un predio



Nombre y firma del contribuyente o representante legal

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO | SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

FECHA DE CORTE
14-Diciembre-2023

m² de suelo (terreno)	m² de construcción	Uso-Rango de nivel	Impuesto real
200.77 Valor unitario por m²	208.72 Valor unitario por m²	H -02 Clase	$1,996.48 Subsidio otorgado
$3,559.78 Valor del suelo	$6,313.23 Valor de la construcción	4 Valor catastral	$698.48 Total a pagar 1er bimestre
$714,697.03	$1,127,948.94	$1,842,645.98	$1,298.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)

Vence	Línea de captura	Importe
31/ENE/2024	80073913060000XEQYUV9	$7,163.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 29 DE FEBRERO)

Vence	Línea de captura	Importe
29/FEB/2024	80073913060000YRR7M4E	$7,397.00

Vence	Línea de captura	Importe
29/FEB/2024	PAGO 1ER BIMESTRE 80073913060000YRHEB4U	$1,298.00

Propuesta de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial que se emite con fundamento en los artículos 15, 126, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal de la Ciudad de México

ESTADO DE CUENTA

Periodo	Importe	Fecha de pago	Lugar de pago	Situación

Índice promedio de cumplimiento de pago (acumulado anual)
65.52%

Índice de pago en tu colonia (acumulado anual)
83.07%

De conformidad con lo previsto en los artículos 25, párrafo primero, y 127, párrafo séptimo, del Código Fiscal de la Ciudad de México, el presente documento informante constituye una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto predial, cuya finalidad es facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones, por lo que no tiene el carácter de una resolución fiscal o determinación de crédito. Es importante señalar que es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo, en términos de los dispuesto en el artículo 126, párrafo quinto, del citado Código Tributario Local.

Importante
Los pagos recibidos después de la fecha de corte aparecerán en sus próximos estados de cuenta.
El presente estado de cuenta es informativo, si requiere detalles de adeudos por favor acuda a las oficinas de la TESORERÍA o comuníquese al 55 5588 3388.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO | SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

NÚMERO DE CUENTA: 07391306000-7

2024

1 PRIMER BIMESTRE

CONTRIBUYENTE: JORGE LOPEZ LAMEGO Y COPR.

UBICACIÓN DEL PREDIO
CALLE Y NÚMERO: CL. RANCHO IROLO, 13
COLONIA: PRADO COAPA 1A SECCION
C.P.: 14350 ALCALDIA: TLALPAN

DOMICILIO PARA NOTIFICAR
CALLE Y NÚMERO: CL. RANCHO IROLO, 13
COLONIA: PRADO COAPA 1A SECCION
C.P.: 14350
ENTIDAD FEDITIVA.: 09 FOLIO: 0301590

Realiza tu pago Anual y obtén un descuento:

Del 1 al 31 de Enero del 8%

Del 1 al 29 de Febrero del 5%

Consulta tus adeudos en http://www.finanzas.cdmx.gob.mx

Referente a el valor de terreno: se determina su área de banda y valor de terreno por M2.
La información de una cuenta predial se interpreta de la siguiente manera:

- Número de cuenta: 073-913-36-000-7073
- Región: 913
- Manzana: con la región y la manzana es suficiente para determinar el área de banda y su valor de terreno correspondiente.
- Numeración correspondiente -36-
- Lote: -000- es propiedad privada, cuando el número es diferente a cero se trata de régimen de condominio, -7 Digito verificador.

En la siguiente gráfica se identifica en el manual de tesorería la cuenta catastral.

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO. TIPO ÁREA ALCALDÍA : 14 TLALPAN HOJA: 3									
REGIÓN	MANZANA			COLONIA CATASTRAL	VALOR $/M2	REGIÓN	MANZANA			COLONIA CATASTRAL	VALOR $/M2
073	202	A	202	A140064	3,153.72	073	206	A	209	A140384	3,362.04
073	211	A	211	A140064	3,153.72	073	212	A	212	A141214	5,902.45
073	279	A	279	A140064	3,153.72	073	450	A	450	A140064	3,153.72
073	470	A	470	A140374	3,984.48	073	540	A	542	A140394	3,369.56
073	544	A	548	A140424	4,753.85	073	550	A	553	A140424	4,753.85
073	555	A	555	A141104	3,899.07	073	556	A	559	A141224	4,031.64
073	561	A	566	A141224	4,031.64	073	567	A	567	A140424	4,753.85
073	568	A	569	A141104	3,899.07	073	622	A	644	A141064	3,156.73
073	649	A	649	A140863	2,558.84	073	652	A	652	A140863	2,558.84
073	655	A	655	A140863	2,558.84	073	657	A	657	A140863	2,558.84
073	660	A	660	A141064	3,156.73	073	661	A	662	A140064	3,153.72
073	664	A	664	A140374	3,984.48	073	666	A	667	A140863	2,558.84
073	673	A	673	A141174	4,372.18	073	674	A	674	A140384	3,362.04
073	677	A	677	A140384	3,362.04	073	679	A	680	A140384	3,362.04
073	681	A	683	A140064	3,153.72	073	684	A	684	A140084	3,525.09
073	685	A	685	A141044	4,075.43	073	687	A	688	A140084	3,525.09
073	689	A	689	A141057	5,093.03	073	690	A	690	A140784	3,625.39
073	691	A	691	A140394	3,369.56	073	692	A	692	A140223	3,540.58
073	697	A	697	A141104	3,899.07	073	701	A	702	A140223	3,540.58
073	703	A	703	A140084	3,525.09	073	704	A	704	A140223	3,540.58
073	705	A	705	A140084	3,525.09	073	706	A	706	A140384	3,362.04
073	708	A	708	A140223	3,540.58	073	710	A	712	A140223	3,540.58
073	713	A	713	A140084	3,525.09	073	723	A	723	A140374	3,984.48
073	729	A	729	A140983	3,178.80	073	731	A	733	A140653	4,468.05
073	734	A	735	A140394	3,369.56	073	736	A	737	A140653	4,468.05
073	738	A	738	A140863	2,558.84	073	739	A	739	A140374	3,984.48
073	762	A	779	A140464	3,444.40	073	780	A	787	A140863	2,558.84
073	795	A	795	A140863	2,558.84	073	798	A	798	A140533	2,952.60
073	805	A	810	A140624	3,028.86	073	812	A	821	A140624	3,028.86
073	825	A	825	A140424	4,753.85	073	826	A	826	A140454	3,433.02
073	827	A	846	A140394	3,369.56	073	847	A	848	A140174	3,804.60
073	849	A	850	A140454	3,433.02	073	852	A	858	A140454	3,433.02
073	861	A	861	A140653	4,468.05	073	862	A	867	A140174	3,804.60
073	869	A	879	A140394	3,369.56	073	880	A	881	A140073	4,400.07
073	882	A	882	A140533	2,952.60	073	886	A	886	A141034	3,338.97
073	890	A	890	A140863	2,558.84	073	891	A	896	A140073	4,400.07
073	898	A	899	A140073	4,400.07	073	912	A	927	A140664	3,559.78
073	930	A	930	A140084	3,525.09	073	932	A	949	A140084	3,525.09
073	954	A	973	A141034	3,338.97	073	974	A	981	A140084	3,525.09
073	982	A	982	A140394	3,369.56	073	986	A	987	A140863	2,558.84
073	993	A	993	A141057	5,093.03	074	020	A	020	A140701	1,575.15
074	023	A	023	A140701	1,575.15	074	040	A	041	A141264	9,223.71
074	042	A	047	A141004	9,223.71	074	048	A	048	A141071	8,386.48
074	049	A	049	A141004	9,223.71	074	050	A	050	A141161	7,935.71
074	051	A	051	A141071	8,386.48	074	052	A	056	A141161	7,935.71
074	057	A	057	A141071	8,386.48	074	058	A	066	A141274	6,094.96
074	067	A	067	A141071	8,386.48	074	068	A	068	A141161	7,935.71
074	069	A	072	A141071	8,386.48	074	073	A	074	A141161	7,935.71
074	083	A	085	A140572	1,808.26	074	101	A	104	A140681	881.77
074	105	A	111	A140111	1,022.59	074	112	A	112	A140681	881.77

z

Para nuestro siguiente ejemplo de avalúo:

- Colonia catastral: A1400664
- Valor de terreno $3,559.78/m2

Referente a la construcción: Uso H Habitacional, 02 Rango niveles, uno a dos niveles, 4 corresponde a la Clase que se determinara de acuerdo a la puntuación.

VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES $/M2 HABITACIONAL				
USO CLAVE	RANGO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR $/M2
H HABITACIONAL	02	1 A 2	1	1,898.97
			2	2,893.77
			3	4,686.20
			4	6,313.23
			5	10,451.05
			6	14,838.72
			7	17,007.89
	05	3 A 5	2	3,081.80
			3	5,177.93
			4	7,756.70
			5	10,480.51
			6	17,046.51
			7	19,800.53
	10	6 A 10	2	3,467.06
			3	5,189.27
			4	9,478.90
			5	11,588.61
			6	18,057.89
			7	20,817.16
	15	11 A 15	3	5,506.53
			4	10,049.96
			5	13,585.02
			6	20,387.06
			7	22,848.59
	20	16 A 20	3	6,242.99
			4	11,400.52
			5	15,402.39
			6	23,399.14
			7	26,978.16
	99	21 o MÁS	3	6,349.48
			4	11,590.91
			5	15,660.71
			6	27,585.23
			7	31,246.26

De acuerdo a el genero habitacional y la puntuación en la matriz de características Anexo 1, corresponde a:

Clase 4, valor unitario de construcción $6,313.23 /m2.

Tabla 3. Descripciones para determinar la Clase de la construcción en base a su puntuación (Anexo1-A)

TIPO 1		Fecha:	29 JULIO DE 2024
		Número de avalúo:	X
MATRIZ DE CARACTERISTICAS PARA DETERMINAR CLASES CONTRUCTIVAS DE USO:			
HABITACIONAL			
Espacios	Descripción de Espacios	Clase	Puntos
	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento	4	-
	Superficie de construccion		
	Mayor de 150 y hasta 250 m2	4	2
Estructura	Tipo de estructura	Clase	Puntos
	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 150 y hasta de 250 m2 de construcción.	4	8
	Muros		
	Block y/o tabique y/o adobe para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m2 de construcción.	4	19
	Entrepisos		
	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m2 de construcción.	4	7
	Cubierta		
	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m2 de construcción.	4	9
Acabados	Muros	Clase	Puntos
	Anterior(es) y/o aplanados de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura.	3	5
	Pisos		
	Anterior(es) y/o alfombra tipo "F" y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o mármol de 40 x 40 cm. y/o cantera la	7	10
	Fachadas		
	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o losas inclinadas.	4	5
	Ventaneria		
	Perfil de aluminio anodinado o esmaltado hasta de 3" con cancelas de piso a techo y cristal hasta de 6 mm.	4	5
	Recubrimientos en Baños y Cocina		
	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm. y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.	6	16
Servicios	Muebles de Baño	Clase	Puntos
	Muebles tipo "C" buena calidad.	4	25
		Total de puntos	111

En función de los puntos este inmueble según Código Financiero vigente es clase:	RANGO DE PUNTOS	
	INFERIOR	SUPERIOR
	86	115
	4	

XI.1. Avalúo catastral.

AVALUÓ No: X
REFERENCIA: X

AVALUO CATASTRAL

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUÓ: XXXX
DOMICILIO DEL SOLICITANTE: RANCHO IROLO 13, COL. EX HACIENDA COAPA 14350, CDMX
R.F.C.: XXX

VALUADOR: XXX

FECHA DEL AVALUÓ: 29 DE JULIO DE 2024
FECHA DE INSPECCIÓN: 29 DE JULIO DE 2024

INMUEBLE QUE SE VALÚA: CASA HABITACION
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA
PROPIETARIO(s) DEL INMUEBLE: XXX
DOMICILIO DEL PROPIETARIO: RANCHO IROLO 13, COL. EX HACIENDA COAPA
OBJETO DEL AVALUÓ: DETERMINAR SU VALOR CATASTRAL
PROPÓSITO DEL AVALUÓ: PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:
CALLE: RANCHO IROLO
No. EXT: 13 No. INT:
COLONIA: EX HACIENDA COAPA
DELEGACIÓN O MUNICIPIO: 14 TLALPAN
ENTIDAD FEDERATIVA: CDMX
C.P.: 14350

NUMERO (s) DE CUENTA (s):

PREDIAL: 073-913-06-000-1
AGUA: 23-29-787-957-01-000-6

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE ZONA: HABITACIONAL MEDIO

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: CASAS HABITACION DE UNO Y DOS NIVELES DE CALIDAD MEDIA

ÍNDICE DE SATURACIÓN: 100%

POBLACIÓN: NORMAL.

COLINDANCIAS NOTABLES: NINGUNA

ESTRATO SOCIOECONÓMICO: MEDIO

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NIVELES NO SATISFACTORIOS

USO DE SUELO: H 3 40 HABITACIONAL DE 3 NIVELES 40% AREA LIBRE

VÍAS DE COMUNICACIÓN Y/O ACCESO A LA ZONA; IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:
LAS VIAS MAS IMPORTANTES PARA ACCESAR AL LUGAR SON CALZ DEL HUESO, CANAL DE MIRAMONTES,PROL. DIV. NORTE TODAS VIAS IMPORTANTES DE LA ZONA.

SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES Y EQUIPAMIENTO URBANO:
COMPLETOS; AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO, PAVIMENTO ASFÁLTICO, COMUNICACIONES, RED TELEFÓNICA, TRANSPORTE PÚBLICO, ESCUELAS CERCANAS,HOSPITALES, UNIVERSIDADES , PARQUES, CENTROS COMERCIALES Y GASOLINERAS.

AVALUÓ No: X

III.- DEL TERRENO.

LOCALIZACIÓN (TRAMOS DE LAS CALLES TRANSVERSALES, LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN):
TRAMO DE LA CALLE RANCHO IROLO, ACERA QUE VE AL PONIENTE, ENTRE RANCHO VERGEL Y RANCHO JUQUINGO, AL NORTE Y SUR, RESPECTIVAMENTE.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SUPERFICIE SEGÚN: ESCRITURA No. XXXX FECHA: 28 DE JULIO DE 2000 NOTARIA No. xxxDEL D.F.
LIC. JESUS TORRES GOMEZ

DEL TERRENO: 200.77 m2 INDIVISO: 100.00%

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO, SEGÚN: ESCRITURA: XXXXX

AL NORTE:	En 10.00 mts.	CON CALLE RANCHO IROLO
AL ORIENTE:	En 20.00 mts.	CON LOTE 15
AL SUR:	En 10.00 mts.	CON LOTE 12
AL PONIENTE	En 20.00 mts.	CON LOTE 11

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN DEL TERRENO:

FORMA: REG. [ ] IRREG. [X] FRENTES: [1]

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: NORMALES, TÍPICAS DE LA ZONA
DENSIDAD HABITACIONAL:
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 3 NIVELES CON 40 % DE ÁREA LIBRE 200 MTS. ÁREA DE VIVIENDA MÍNIMA
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES: LAS REFERENTES AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONAL.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL.

USO Y DESTINO ACTUAL:

SE TRATA DE UNA CASA HABITACION DESARROLLADA EN DOS NIVELES.
PLANTA BAJA: JARDIN Y ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO PARA DOS AUTOS, ACCESO A VESTIBULO Y CUBO DE ESCALERAS. SALA, COMEDOR, COCINA, AREA DE LAVADO, ESTUDIO Y TOILET
PLANTA ALTA: CUBO DE ESCALERAS Y VESTIBULO, TRES RECAMARAS CON BAÑO, LA PRINCIPAL CON VESTIDOR.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:
T-1 HABITACIONAL

AVALUÓ No: X

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	VIDA PROBABLE
T-1 H 02 4	208.72 m2.	80 Años
T-2	m2.	Años
T-3	m2.	Años

NUMERO DE PISOS/NIVELES: DOS, PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA.

	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3	TIPO 4
EDAD APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN:	14 Años	- Años	- Años	Años
VIDA ÚTIL REMANENTE: SEGÚN SU CONSERVACIÓN :	66 Años	Años	Años	Años
ESTADO DE CONSERVACIÓN: CLAVE:	NO (NORMAL)			- -
CALIDAD DEL PROYECTO:	FUNCIONAL			-

UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: 1 TODO EL INMUEBLE VALUADO.
UNIDADES RENTABLES :

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

A) OBRA GRUESA:

CIMIENTOS: ZAPATA CORRIDA DE CONCRETO

ESTRUCTURA: TRABES CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO REFORZADO.

MUROS: DE TABIQUE ROJO RECICIDO

ENTREPISOS: LOSA DE CONCRETO REFORZADO CLAROS CORTOS Y MEDIOS

TECHOS: LOSA DE CONCRETO REFORZADO, CLAROS CORTOS Y MEDIOS

AZOTEAS: ENLADRILLADA Y ESCOBILLADA

BARDAS: LAS PROPIAS DE LA CONSTRUCCION

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS: YESO A PLOMO Y REGLA

PLAFONES: DE YESO A NIVEL.

LAMBRINES: LOSETA CERAMICA DE 40 X 60 EN ARAE HUMEDA DE COCINA Y BANOS.

PISOS: PORCELANATO DE 60 X 60 EN GENERAL.

ZOCLOS: ACORDES AL PISO.

ESCALERAS: EMPOTARADA A MURO CON ALFARDA DE ACERO.

PINTURA: VINÍLICA Y ESMALTE, EN GENERAL .

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: NO TIENE

C) CARPINTERÍA:

PUERTAS: TIPO TAMBOR EN CAOBA.

CLOSETS: PUERTAS TIPO TAMBOR EN CAOBA.

LAMBRIN:

PISOS:

AVALUÓ No: X

D) INSTALACIONES:

INSTALACIÓN SANITARIA:	BAJADAS DE AGUA DE FOFO. Y ALBAÑAL DE CEMENTO
INSTALACIÓN HIDRÁULICA:	COMPLETA, OCULTA, TUBERÍA COBRE Y GALVANIZADO.
MUEBLES DE BAÑO:	DE COLOR DE BUENA CALIDAD.
DE COCINA:	COCINA DE DISEÑO CON CUBIERTA DE CORIA.
INSTALACIÓN ELÉCTRICA:	CON SALIDAS AL CENTRO NORMALES Y SPOTS EN LINEA.
E) HERRERÍA:	CANCELERIA DE ALUMINIO DE 3 PULGADAS.
F) VIDRIERÍA:	DE 6 MM Y ESPECIAL.
G) CERRAJERÍA:	DE TIPO PERILLA DE BUENA CALIDAD
H) FACHADA:	DE TIPO MODERNO CON APLANADO DE MESCALA FINA Y LOSETA CERAMICA EN ALGUNAS PARTES

A) DEL TERRENO:

DETERMINACIÓN DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:			
ÁREA O CORREDOR DE VALOR:	A-1400664	$	$3,559.78

FACTORES DE EFICIENCIA:											
FZo	1.00	FUb	1.00	FFr	1.00	FFo	1.00	FSu	1.00	FRe	1.00

Fracc.	Super. m2	V.unit.$/m2.	FRe	V.res.$/m2	Valor Fraccion
1	200.77	$3,559.78	1.00	$3,559.78	$714,697.03
2	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-
Suma:	200.77			Valor parcial:	$714,697.03
Indiviso:	100.00%				
Valor medio del terreno $/m2 :		$3,559.78	/m2.	VALOR DEL TERRENO:	**$714,697.03**

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Tipo	Uso	Rango	Clase	Fco	Fed	Factor de eficiencia	Demérito %
1	H	02	4	1.00	0.14	0.14	14%
2							
3							

Tipo	Sup.m2	Valor Unit.$/m2	Demto.	Valor Rest.$/m2	Valor parcial ($)
1	208.72	$6,313.23	14%	$5,429.38	$1,133,219.73
2					
3					
Suma:	208.72				
Valor medio $/m2:	$5,429.38			VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	**$1,133,219.73**

AVALUÓ No: X

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

SE ESTIMA EL 8% DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES DE ACUERDO AL CODIGO FINANCIERO DEL D.F. (NORMAS DE APLICACIÓN, NUMERAL 3)

INSTALACIONES ESPECIALES

CLAVE	CONCEPTO
-	

ELEMENTOS ACCESORIOS

CLAVE	CONCEPTO
EA09	COCINETA
EA10	EQUIPO DE BOMBEO

OBRAS COMPLEMENTARIAS

CLAVE	CONCEPTO
OC10	CISTERNA
OC09	COCINA INTEGRAL
OC01	BARDAS
OC06	JARDIN

	8%
VALOR DE LAS INSTALACIONES	**$90,657.58**
VALOR CATASTRAL (A+B+C)	**$1,938,574.34**

MEXICO, D.F. A 29 DE JULIO DE 2024

VALUADOR SOCIEDAD

El objeto a destacar de las imágenes del inmueble en el avalúo en cuestión, es mostrar la calidad y acabados.

REPORTE FOTOGRÁFICO

Así como las características de la estructura como son alturas y claros. La acreditación del inmueble debe ser con base a un documento como la escritura publica y nos aporta

información del propietario la ubicación sus linderos y colindancias y estatus del inmueble. En caso de condominios sus áreas privativas, comunes e indivisos correspondiente.

[redacted]

NOTARIO PUBLICO [redacted] DEL D.F.

12,220
20/06/06.

I

- - ESCRITURA [redacted] - - - ACA
- - LIBRO [redacted] Y TRES - - - - - - M Z V
- - FOLIO [redacted] CIENTO TREINTA Y CINCO - - [redacted]
- - **EN MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a veinte de junio del año dos mil seis, Yo,** [redacted]EZ, titular de la notaría pública doscientos veinticuatro del Distrito Federal, habiéndome identificado plenamente como tal, hago constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que celebran los señores **JULIO FRÍAS PINEDO** y **MARÍA VICTORIA BALBOA BATLLE** (quien también acostumbra usar el nombre de MARÍA VICTORIA BALBOA BATLLE DE FRÍAS), en lo sucesivo también denominados la **"PARTE VENDEDORA"** y los señores **JORGE LÓPEZ LAMEGO** y **LAURA BRIZUELA CONTRERAS**, en lo sucesivo también denominados la **"PARTE COMPRADORA"**; de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: - - - - - -

XI.II. Avalúo comercial de inmueble habitacional

Ejemplo

AVALUÓ No: **00/00**
REFERENCIA: ALL

AVALUO INMOBILIARIO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUÓ: Leopoldo Gomez Velázquez

DOMICILIO DEL SOLICITANTE: Calle Traviata Mz. 29 lote 2, col. Miguel Hidalgo
Alcaldía Tláhuac, cp 13200 CDMX.

FECHA DEL AVALUÓ: 13 de febrero de 2024 FECHA DE INSPECCIÓN: 13 de febrero de 2024

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Casa habitación unifamiliar
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado
PROPIETARIO(s) DEL INMUEBLE: Leopoldo Gomez Velázquez

Se debe especificar el objeto del avalúo. Uso comercial o fiscal o una opinión de valor

DOMICILIO DEL PROPIETARIO: Para notificar Calle Traviata Mz 29 Lote 2, Col. Miguel Hidalgo, Tláhuac, CDMX cp 13200
OBJETO DEL AVALUÓ: Opinión de valor

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:
CALLE: Traviata
No. EXT: No. INT: LOTE 2 MZ 29
COLONIA: Miguel Hidalgo
ALCALDIA: 13 TLAHUAC
ENTIDAD FEDERATIVA: CIUDAD DE MEXICO
C.P. : 13200

Información se obtiene de plan parcial de SEDUVI

NUMERO (s) DE CUENTA (s):

PREDIAL: 157 | 843 | 10 | 000 | 7

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE ZONA: HABITACIONAL DE 2do. ORDEN

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: CASAS HABITACION DE UNO Y DOS NIVELES DE CALIDAD MEDIA Y BAJA.

ÍNDICE DE SATURACIÓN : (Densidad de construcción) 90% COLINDANCIAS NOTABLES: NINGUNA
POBLACIÓN: NORMAL ESTRATO SOCIOECONÓMICO: MEDIA BAJA.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NIVELES NO SATISFACTORIOS
USO DE SUELO: H-2-40

VÍAS DE COMUNICACIÓN Y/O ACCESO A LA ZONA: IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:
VIAS PRIMARIAS SON AVENIDA TLAHUAC, AV. GUILLERMO PRIETO, AV. LA TURBA
TODAS VIAS IMPORTANTES DE LA ZONA.

SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES Y EQUIPAMIENTO URBANO:
COMPLETOS: AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO, PAVIMENTO ASFÁLTICO, COMUNICACIONES, RED TELEFÓNICA, TRANSPORTE PÚBLICO BANCOS, HOSPITALES CERCANO, ESCUELAS, IGLESIAS Y GASOLINERAS.

III.- DEL TERRENO.

AVALUÓ No: 00/00

LOCALIZACIÓN (TRAMOS DE LAS CALLES TRANSVERSALES, LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN):
Tramo de la calle Traviata, acera que ve al oriente, entre Lucas Morenzio y Francisco Peñaloza, al norte y sur, respectivamente.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

N

SUPERFICIE SEGÚN: ESCRITURA 1572 FECHA: 3 de julio de 1991 NOTARIA No. 47 DEL D.F.

DEL TERRENO: 273.00 m2 INDIVISO: 100%

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO, SEGÚN: ESCRITURA

Información de escrituras, contrato, sentencia que demuestre la propiedad

AL NORESTE:	En 14.00 mts.	Con la calle Traviata
AL SURESTE:	En 19.50 mts.	Con lote 3
AL SUROESTE:	En 14.00 mts.	Con lote 14
AL NOROESTE:	En 19.50 mts.	Con lote 1

INTERMEDIO, PLANO Y DE FORMA REGULAR FORMA: REG. [X] IRREG. [ ] FRENTES: [1]

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: NORMALES, TÍPICAS DE LA ZONA
DENSIDAD HABITACIONAL: HASTA 200 HABITANTES POR HECTÁREA
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 2 NIVELES CON 40 % DE ÁREA LIBRE 0 m2. ÁREA MAXIMA DE VIVIENDA
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES: LAS REFERENTES AL PLAN DE DESARROLLO URBA
Y DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DE LA CI

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL.

Descripción del inmueble y se determina la clase y rango de niveles, edad y estado conservación

USO Y DESTINO ACTUAL:
Se trata de una construcción desarrollada en dos niveles tipo dúplex, pero en régimen de propiedad privada vivienda tipo consta de acceso, estancia comedor con cocineta abierta, medio baño y cubo de escaleras. area de estar, dos recamaras y un baño completo. al exterior se cuenta con área de estacionamiento a descubierto y un área permeable o

T-1 HABITACIONAL
T-2
T-3
T-4

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:				SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	VIDA PROBABLE
T-1	H	02	3	123.78 m2.	70 Años
T-2				- m2.	Años
T-3				- m2.	Años
T-4	-	-	-	- m2.	Años

NUMERO DE PISOS/NIVELES: DESARROLLADO EN PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA.

EDAD APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN:
VIDA ÚTIL REMANENTE: SEGÚN SU CONSERVACIÓN :
ESTADO DE CONSERVACIÓN: CLAVE:
CALIDAD DEL PROYECTO:

TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3	TIPO 4
5 Años	Años	Años	- Años
60 Años	Años	Años	- Años
NO (NORMAL)	#N/D	- -	- -
			-

UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: NO PRODUCE RENTAS.
UNIDADES RENTABLES :

Se describe la construcción, elementos constructivos y calidad de los materiales

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION.

A) OBRA GRUESA:

CIMIENTOS: SE PRESUME ZAPATA CORRIDA DE CONCRETO..

ESTRUCTURA: TRABES, CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO REFORZADO.

MUROS: DE TABICON .

ENTREPISOS: LOSA DE CNCRETO REFORZADO, CLAROS CORTOS.

TECHOS: LOSA DE CONCRETO REFORZADO, CLAROS CORTOS .

AZOTEAS: CON PENDIENTE DE 2% PARA DESAGUAR Y PRETIL DE TABICON.

BARDAS: LAS PROPIAS DE LA CONSTRUCCION.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS: REPELLADO DE MEZCLA

PLAFONES: APLANADO DE MEZCLA.

LAMBRINES: LOSETA CERAMICA EN BAÑOS.

PISOS: LOSETA CERAMICA EN GENERAL.

ZOCLOS: LOS PROPIOS DE LOS PISOS

ESCALERAS: RAMPA DE CONCRETO REFORZADO. Y ESCALONES DE LOSETA CERAMICA

PINTURA: VINÍLICA Y ESMALTE .

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: NO TIENE.

C) CARPINTERÍA:

PUERTAS: TIPO TAMBOR

CLOSETS:

LAMBRIN:

PISOS:

D) INSTALACIONES:

INSTALACIÓN SANITARIA: DE PVC

INSTALACIÓN HIDRÁULICA: SE PRESUME DE COBRE

MUEBLES DE BAÑO: DE COLOR BLANCO

DE COCINA: COCINETA.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA: OCULTAS, SALIDAS NORMALES AL CENTRO.

E) HERRERÍA: DE ALUMINO DE COLOR BLANCO

F) VIDRIERÍA: MEDIO DOBLE

G) CERRAJERÍA: DE TIPO PERILLA MARCA PHILLIPS O SIMILAR.

H) FACHADA: REPELLADO DE MEZCLA.

II.- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES (CONDOMINIOS)

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	INDIVISO	VALOR UNITARIO	FACTORES Fco.	FACTORES Fed.	VALOR PARCIAL $
	-		-					
							TOTALES:	0.00

ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES ESPECIALES:

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	EDAD	VALOR UNITARIO	FACTORES Fco.	FACTORES Fed.	VALOR PARCIAL
CISTERNA DE AGUA	OC10	1.00	LTE	5	8,000.00	1.00	1.00	8,000.00
								8,000.00

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

SE APLICARA EL MÉTODO FÍSICO O DIRECTO Y DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DE ACUERDO A LOS VALORES QUE PREDOMINAN EN LA ZONA. LOS VALORES DE CONSTRUCCIÓN SE TOMARAN DE PUBLICACIONES DE PRECIOS UNITARIOS BIMSA Y PRISMA Y VALORES DE ARCHIVO ASÍ COMO DE MERCADO SEGÚN LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO. (VER ANEXO DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO)

VII.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO

a).- Inmuebles que hayan sido vendidos ó que se encuentren ofertándose para su venta:

Caso	Calle	No.	Colonia	Código Postal	Sup. Terreno	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1	3A. CDA NICOLAS BRAVO		TLAHUAC	13000	130.00	67.00	55 7752 1179	CENTURY 21
Área de valor	A15001	Características:	habitacional	CASA HABITACION				30 años
2	AV. 5 MAYO		TETELCO	13000	180.00	80.00	CENTURY 21	CENTURY 21
Área de valor	A15001	Características:	habitacional	CASA HABITACION				20 años
3	AV. SAN FRANCISCO		TLALTENCO	13000	120.00	199.00	CENTURY 21	CENTURY 21
Área de valor	A15001	Características:	habitacional	CASA HABITACION				10 años
4	ISABEL LA CATOLICA		3 DE MAYO	13000	122.00	70.00	CENTURY 21	CENTURY 21
Área de valor	A15001	Características:	habitacional	CASA HABITACION				10 años

HOMOLOGACIÓN DE VALOR DE MERCADO

Se procede a determinar el factor de edad (Fed.), de cada inmueble y se multiplica por el factor de conservación (FCo.) para obtener el factor de demérito para cada referencia (FDem.). Se calcula a la inversa para llevar el valor al equivalente de una construcción nueva (1/FDem.). Después se aplica el factor de demérito calculado del inmueble que se está valuando (FDA), para que los valores correspondan a una construcción con un demérito igual al de nuestro caso. Finalmente este ultimo se multiplica por un factor de comercialización (FCom.) y por un factor de homologación (FHom.) determinados a criterio para cada caso y se obtiene el factor de aplicación (FA.).

Caso	Oferta $	Sup. de Const m2	$ / m2.	Factores de Homologación FEd.	FCo.	FDem.	1/Fdem.	FDA:	FCom.	FHom.	FA.	$ / m2.
1	$871,220.00	67.00	$13,003.28	0.61	1.00	0.61	1.64	0.9300	0.90	0.70	0.98	$12,489.55
2	$1,600,000.00	80.00	$20,000.00	0.74	1.00	0.74	1.35	0.9300	0.90	0.70	0.79	$15,835.14
3	$2,900,000.00	199.00	$14,572.86	0.74	1.10	0.81	1.23	0.9300	0.90	0.70	0.72	$10,489.24
4	$1,200,000.00	70.00	$17,142.86	0.87	1.00	0.87	1.15	0.9300	0.90	0.70	0.67	$11,544.83

Valor Homologado	$12,589.69
En números redondos:	**$12,590.00**

Tabla 4. Contiene la clave y concepto de las instalaciones especiales, elementos o accesorios y obras complementarias que puede contar un inmueble.

ELEVADOR	IE01
MONTACARGAS	IE02
ESCALERAS ELECTROMECANICAS	IE03
EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO	IE04
EQUIPO DE LAVADO	IE05
SISTEMA HIDRONEUMATICO	IE06
RIEGO POR ASPERSIÓN	IE07
SINTEMA DE SONIDO AMBIENTAL	IE08
CALEFACCIÓN	IE09
ANTENA PARABOLICAS	IE10
SINTEMA DE ASPERCIÓN CENTRAL	IE11
BOVEDA DE SEGURIDAD MAXIMA	IE12
SUBESTACIÓN ELECTRICA	IE13
SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN	IE14
INTERFON	IE14
PORTON ELECTRICO	IE14
PARARRAYOS	IE15
EQUIPO CONTRA INCENDIO	IE16
SEGURIDAD Y CIRCUITO CERRADO DE T. V.	IE17
CALDERA	IE18
OTROS	IE19
HORNO INDUSTRIAL MOVIBLE	EA01
DEPOSITO DE COMBUSTIBLE	EA02
PANTALLA CINEMATOGRAFÍCA	EA03
PLANTA DE LUZ DE EMERGENCIA	EA04
BUTACAS	EA05
CAMARA FRIGORIFICA MOVILES	EA06
PORTÓN DE OPERACIÓN ELECTRICA	EA07
ANTENA MAESTRA DE T.V. Y F. M.	EA08
COCINA INTEGRAL MOVIL	EA09
EQUIPO DE BOMBEO	EA10
GAS ESTACIONARIO	EA11
IIDES CASETA DE VIGILANCIA	EA12
BARDAS	OC01
CELOSIAS	OC01
REJAS	OC02
PATIO	OC03
ANDADORES	OC03
MARQUESINA	OC04
PERGOLAS	OC05
JARDIN	OC06
FUENTES	OC07
ESPEJOS DE AGUA	OC07
TERRAZA	OC08
BALCON	OC08
COCINA INTEGRAL HECHA EN OBRA	OC09
CISTERNA	OC10
ALBERCA	OC11
CHAPOTEADERO	OC11
POSO ARTESIANO	OC12
BOVEDA DE SEGURIDAD HECHA EN OBRA	OC13
HORNO INDUSTRIAL HECHO EN OBRA	OC14
ESPUELA DE FERROCARRIL	OC15
CAMARA FRIGORIFICA HECHA EN OBRA	OC16
ESTACIONAMIENTO	OC17
JAULA DE TENDIDO	OC17
	OC17
	OC17
COBERTIZO	OC17

Método residual: a partir de un comprable donde contamos con la superficie terreno y construcción le damos valor a esta ultima considerando su edad, clase y estado de conservación partiendo de su valor de reposición nuevo determinamos el valor de terreno y el de mercado.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA CONSTRUCCIÓN

Caso	Clasificación	V.U.R.N. $ / m2.	FEe.	FCo.	FDem.	FA.	V.U.N.R.	Sup. m2.	$ / m2.
1	H-02-3	$8,500.00	0.6100	1.00	0.6100	0.6100	$5,185.00	67.00	$347,395.00
2	H-02-3	$8,000.00	0.7400	1.00	0.7400	0.7400	$5,920.00	80.00	$473,600.00
3	H-02-3	$12,800.00	0.7400	1.10	0.8140	0.8140	$10,419.20	199.00	$2,073,420.80
4	H-02-3	$8,000.00	0.8700	1.00	0.8700	0.8700	$6,960.00	70.00	$487,200.00

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL TERRENO

Caso	Oferta $	Sup. de terr. m2.	Factores de Homologación								$ / m2.
			Fzo.	Fub.	Ffr.	Ffo.	Fsu.	FCom.	Fhom.	FRe.	
1	$523,825.00	130.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	$4,029.42
2	$1,126,400.00	180.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	$5,632.00
3	$828,579.20	120.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.85	$5,854.94
4	$712,800.00	122.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	$5,258.36

Valor Homologado	$5,193.68
En números redondos:	$5,200.00

APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

RESULTADO POR ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	$/m2.	12,590.00
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	$	1,558,390.20

Método Físico. Se determina el valor del inmueble en base a valor de A) Terreno, B) de las construcciones y de las instalaciones especiales, obras complementarias y elementos o accesorios que pudiera contar.

AVALUÓ No: 00/00

VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O DOMINANTE:	250.00	m2
VALOR DE CALLE O DE ZONA:	$5,200.00	m2

DETERMINACIÓN DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:

ÁREA O CORREDOR DE VALOR:	A-130061	$	1,846.22	/m2.

FACTORES DE EFICIENCIA:

FZo	1.00	FUb	1.00	FFr	1.00	FFo	1.00	FSu	1.00	FRe	1.00

Fracc.	Super. m2	V.unit.$/m2.	FRe	V.res.$/m2	Valor Fracción
1	273.00	$5,200.00	1.00	$5,200.00	$1,419,600.00
2	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-
Suma:	273.00			Valor parcial:	$1,419,600.00
Indiviso:	100.0000%				
Valor medio del terreno $/m2 :		$5,200.00	/m2	VALOR DEL TERRENO:	$1,419,600.00

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Tipo	Uso	Rango	Clave	Fco	Fed	Factor de eficiencia	Demérito %
1	H	02	3	1.00	0.93	0.93	0.07
2							
3							
4	-	-	-	-	-	-	-

Tipo	Sup.m2	Valor Unit.$/m2	Demto.	Valor Rest.$/m2	Valor parcial ($)
1	123.78	$12,000.00	7%	$11,160.00	$1,381,384.80
2					
3					
4	-	-	-	-	-
Suma:	123.78				
Valor medio $/m2:	$11,160.00			VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	$1,381,384.80

C) INSTALACIONES ESPECIALES:

Comunes:	$0.00
Privativas:	$8,000.00

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES:	$8,000.00
VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL:	$2,808,984.80

IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS.

AVALUÓ No: 00/00

a) Renta real o efectiva $:	na	NO PRODUCE RENTAS
b) Renta estimada o de mercado $:	$0.00	

Tipo	Clasificación	Superf. m2.	Valor Unit. $/m2	Valor Parcial $
1	H 02 3	123.78	$0.00	$0.00
2				
3				
4	- - -	-	-	-

PROMEDIO $/M2	$0.00		
RENTA BRUTA MENSUAL REAL O EFECTIVA:	$0.00	ESTIMADA:	
		EN NÚMEROS REDONDOS:	
IMPORTE DE DEDUCCIONES:	0.00%	RED:	0.00%
DESCRIPCIÓN:	AÑOS: 0	MESES:	0

a).- Vacíos	$0.00	0.00%
b).- Impuesto Predial (base renta)	$0.00	0.00%
c).- Servicio de agua (en su caso)	$0.00	0.00%
d).- Conserv. y Mantenimiento	$0.00	0.00%
e).- Administración	$0.00	0.00%
f).- Energía eléctrica (en su caso)	$0.00	0.00%

g).- Seguros (en su caso)	$0.00	0.00%
h).- Otros (indicar):	$0.00	0.00%
i).- Depreciación Fiscal	$0.00	0.00%
j).- Deduc. Fiscales	$0.00	0.00%
k).- Impuesto sobre la renta	$0.00	0.00%
suma	$0.00	0.00%

RENTA NETA MENSUAL:	$0.00
RENTA NETA ANUAL:	$0.00
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL:	0.00%
RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE:	$0.00

XI.- RESUMEN

VALOR FÍSICO O DIRECTO:	$2,808,984.80
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	$0.00
VALOR DE MERCADO:	$1,558,390.20

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE TOMA COMO VALOR COMERCIAL SU VALOR DE MERCADO E.N.R.

XIII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL:	**$2,809,000.00**

(**DOS MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.**)

MÉXICO, D.F. A 13 de febrero de 2024

FECHA PARA REFERIR	ÍNDICE ANTERIOR	-	FACTOR	VALOR
-	ÍNDICE ACTUAL	-	-	-

VALUADOR

SOCIEDAD

Comparables de cuatro casos de inmuebles con características similares a nuestro inmueble en cuestión, estás se obtienen de páginas como inmuebles24, metroscúbicos, entre otros, donde las propiedades se encuentran en renta o venta y son utilizadas como fuente de infromación, usando como información el teléfono, la ubicaión, descripción, áreas y valores.

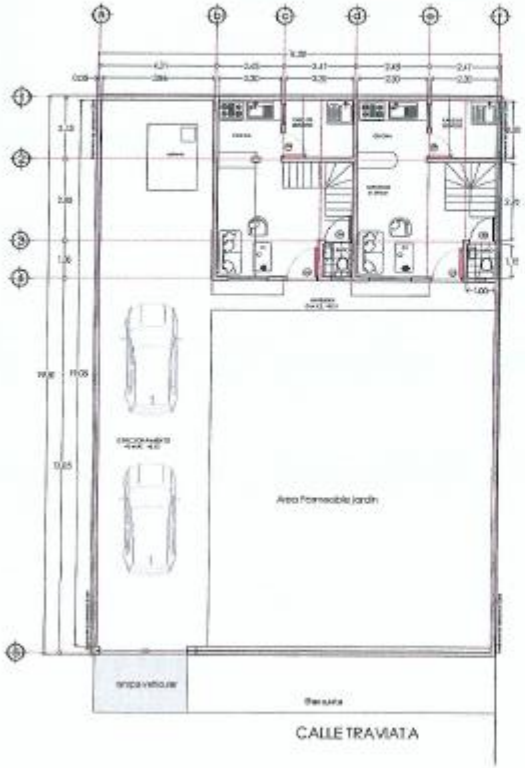
COMPARABLES EN VENTA

CASO 1

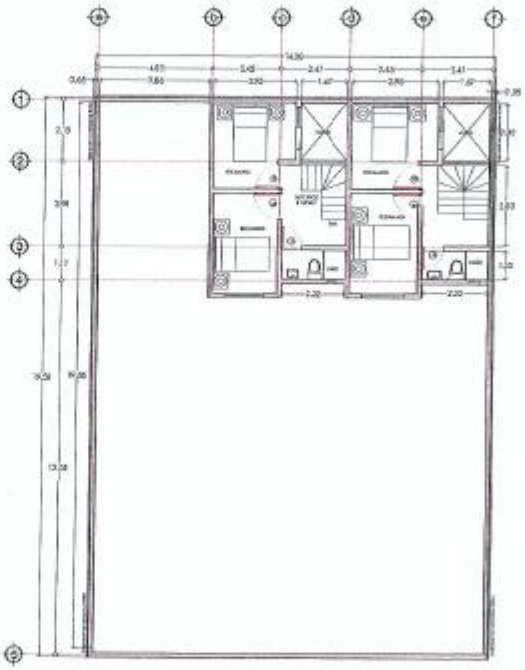
CASO 2

CASO 3

CASO 4



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

P.C.CONSTRUCTORES

Simbologia

- COTAS PAÑO-PAÑO
- COTAS EJE-EJE
- COTAS EJE-PAÑOS
- N.P.T. NIVEL DE PISO TERMINADO
- N.B. NIVEL DE BANQUETA
- N.P. NIVEL DE PRETIL

Croquis de ubicación

Medidas y colindancias

LADO	MEDIDAS	COLINDANCIA
Noreste	14.00	Calle Traviata
Sureste	19.50	Lote 3
Suroeste	14.00	Lote 14
Noroeste	19.50	Lote 1

Estudio de áreas

Sup. total del predio	273.00m²
Sup. construcción Planta Baja	61.38m²
Sup. construcción Planta Alta	61.88m²
Sup. total de construcción	123.26m²
Sup. área libre	211.11m²

Obra
Casa Habitación

Ubicación
Calle Traviata Mz 29 Lote 2, Colonia Miguel Hidalgo, C.P. 12800, Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México.

Propietario
Leopoldo Gomez Velazquez

Supervisor:

Proyecto ejecutivo
Arq. Pedro Guevara Flores

Plano:
ARQUITECTONICO

Escala: 1:75 | Acot.: metros

Dibujo: | Fecha: Febrero 2024

Clave del plano: ARQ-1 | No. de plano: P-1

MEMORIA FOTOGRAFICA

de la manzana VEINTINUEVE - - - de la calle LA TRAVIATA - - - - - - - colonia Miguel Hidalgo, Delegación Tláhuac, Distrito Federal, Clave - catastral ciento cincuenta y siete - ochocientos cuarenta y tres - diez que según las instrucciones de escrituración respectivas, mide y linda así: - - - - - - -

Nombre y firma del contribuyente o representante legal

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO | SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

FECHA DE CORTE
14-Diciembre-2023

m² de suelo (terreno)	m² de construcción	Uso-Rango de nivel	Impuesto real
273.00 Valor unitario por m²	70.00 Valor unitario por m²	H -02 Clase	$661.87 Subsidio otorgado
$1,846.22 Valor del suelo	$4,686.20 Valor de la construcción	3 Valor catastral	$575.87 Total a pagar 1er bimestre
$504,018.06	$207,317.49	$711,335.55	$86.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)

Vence	Línea de captura	Importe
31/ENE/2024	8015784310000XEFHWUB	$475.00

Vence	Línea de captura	Importe
29/FEB/2024	PAGO 1ER BIMESTRE 8015784310000YRF3Y3W	$86.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 29 DE FEBRERO)

Vence	Línea de captura	Importe
29/FEB/2024	8015784310000YRFJC3H	$490.00

Propuesta de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial que se emite con fundamento en los artículos 15, 126, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal de la Ciudad de México

ESTADO DE CUENTA

Periodo	Importe	Fecha de pago	Lugar de pago	Situación

Índice promedio de cumplimiento de pago (acumulado anual)
65.52%

Índice de pago en tu colonia (acumulado anual)
59.17%

De conformidad con lo previsto en los artículos 16, párrafo primero, y 127, párrafo séptimo, del Código Fiscal de la Ciudad de México, el presente documento únicamente constituye una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto predial, cuya finalidad es facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones, por lo que no tiene el carácter de una resolución fiscal o determinante de crédito. Es importante señalar que es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo, en términos de lo dispuesto en el artículo 126, párrafo quinto, del citado Código Tributario Local.

Importante

Los pagos recibidos después de la fecha de corte aparecerán en sus próximos estados de cuenta.
El presente estado de cuenta es informativo, si requiere detalles de adeudos por favor acuda a las oficinas

Región 157 Manzana 843

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO | SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

NÚMERO DE CUENTA: 15784310000-7

2024

1 PRIMER BIMESTRE

CONTRIBUYENTE:	LEOPOLDO GOMEZ VELAZQUEZ
UBICACIÓN DEL PREDIO	
CALLE Y NÚMERO:	LA TRAVIATA L-2
COLONIA:	MIGUEL HIDALGO
C.P.:	13200 ALCALDIA: TLAHUAC
DOMICILIO PARA NOTIFICAR	
CALLE Y NÚMERO:	LA TRAVIATA L-2
COLONIA:	MIGUEL HIDALGO
C.P.:	13200
ENTIDAD FEDTIVA.: 09	FOLIO: 0120319

Realiza tu pago Anual y obtén un descuento:

Del 1 al 31 de Enero del 8%

Del 1 al 29 de Febrero del 5%

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO.
TIPO ÁREA ALCALDÍA : 13 TLÁHUAC HOJA: 3

REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR $/M2	REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR $/M2
070	551 A 551	A130110	991.65	070	552 A 552	A130219	246.78
070	553 A 553	A130110	991.65	070	554 A 557	A130220	745.02
070	558 A 561	A130110	991.65	070	563 A 563	A130220	745.02
070	564 A 565	A130110	991.65	070	566 A 567	A130220	745.02
070	570 A 570	A130190	910.26	070	571 A 572	A130220	745.02
070	770 A 770	A130110	991.65	070	774 A 774	A130110	991.65
157	030 A 033	A130061	1,846.22	157	053 A 053	A130219	246.78
157	054 A 055	A130061	1,846.22	157	057 A 072	A130020	987.29
157	073 A 074	A130219	246.78	157	075 A 081	A130020	987.29
157	083 A 093	A130020	987.29	157	094 A 097	A130240	1,006.68
157	098 A 098	A130180	823.46	157	099 A 099	A130240	1,006.68
157	100 A 100	A130180	823.46	157	101 A 108	A130020	987.29
157	109 A 111	A130180	823.46	157	112 A 112	A130240	1,006.68
157	202 A 207	A130101	1,295.76	157	209 A 209	A130171	1,782.89
157	210 A 224	A130141	1,951.48	157	225 A 225	A130091	1,571.28
157	229 A 230	A130171	1,782.89	157	231 A 231	A130121	1,416.60
157	232 A 232	A130101	1,295.76	157	233 A 233	A130121	1,416.60
157	234 A 242	A130041	1,162.01	157	243 A 243	A130269	479.25
157	244 A 244	A130041	1,162.01	157	245 A 248	A130091	1,571.28
157	249 A 345	A130041	1,162.01	157	346 A 346	A130091	1,571.28
157	348 A 441	A130091	1,571.28	157	443 A 496	A130091	1,571.28
157	500 A 500	A130041	1,162.01	157	501 A 508	A130091	1,571.28
157	510 A 520	A130041	1,162.01	157	526 A 526	A130061	1,846.22
157	531 A 531	A130121	1,416.60	157	534 A 535	A130061	1,846.22
157	550 A 550	A130041	1,162.01	157	551 A 551	A130061	1,846.22
157	553 A 578	A130061	1,846.22	157	581 A 674	A130061	1,846.22
157	676 A 695	A130061	1,846.22	157	697 A 701	A130061	1,846.22
157	703 A 715	A130061	1,846.22	157	719 A 720	A130061	1,846.22
157	723 A 723	A130061	1,846.22	157	724 A 724	A130219	246.78
157	726 A 763	A130269	479.25	157	764 A 769	A130131	1,383.56
157	770 A 771	A130101	1,295.76	157	774 A 774	A130161	991.06
157	775 A 775	A130061	1,846.22	157	776 A 778	A130131	1,383.56
[illegible]	779 A 780	A130041	1,162.01	157	796 A 796	A130061	1,846.22
[illegible]	800 A 800	A130131	1,383.56	157	802 A 814	A130131	1,383.56
[illegible]	816 A 817	A130131	1,383.56	157	820 A 822	A130041	1,162.01
[illegible]	825 A 826	A130041	1,162.01	157	828 A 837	A130041	1,162.01
157	839 A 843	A130061	1,846.22	157	845 A 846	A130061	1,846.22
157	847 A 848	A130151	1,386.62	157	849 A 849	A130061	1,846.22
157	850 A 850	A130131	1,383.56	157	851 A 851	A130061	1,846.22
157	852 A 852	A130151	1,386.62	157	853 A 854	A130061	1,846.22
157	855 A 855	A130269	479.25	157	856 A 858	A130131	1,383.56
157	859 A 859	A130020	987.29	157	860 A 860	A130161	991.06
157	861 A 861	A130041	1,162.01	157	864 A 867	A130131	1,383.56
157	869 A 869	A130041	1,162.01	157	870 A 881	A130020	987.29
157	884 A 884	A130020	987.29	157	886 A 887	A130041	1,162.01
157	888 A 889	A130011	1,179.12	157	890 A 890	A130020	987.29
157	891 A 891	A130011	1,179.12	157	894 A 894	A130041	1,162.01
157	896 A 896	A130240	1,006.68	157	900 A 903	A130041	1,162.01
157	906 A 912	A130041	1,162.01	157	914 A 914	A130041	1,162.01
157	916 A 918	A130041	1,162.01	157	920 A 920	A130020	987.29

AREA DE BANDA Y VALOR CATASTRAL

XII. CONCLUSIONES Y REFLEXIONES

El avalúo de bienes inmuebles debería formar parte del conocimiento del Arquitecto, sin embargo, no se aborda el tema en la licenciatura, esto lleva la conclusión que podría ser contemplada en el plan de estudios pues brinda una herramienta o conocimiento útil en el desarrollo de la profesión como arquitectos y de nuestros empleadores.
Afortunadamente se presentó la oportunidad de presentar el Servicio Social en el programa Reubicación de las áreas operativas de Nacional Financiera S.N.C. donde se convocó a los estudiantes a presentar el servicio en el área de avalúos y tener la oportunidad de aplicar los conocimientos aprendidos en la licenciatura, como ejemplo, la descripción de un proyecto arquitectónico, los sistemas constructivos, acabados, instalaciones de una edificación y la capacidad de calificar el funcionamiento y calidad un proyecto arquitectónico mismas que influyen en el valor de una edificación.
Esta experiencia en lo personal genero una motivación y pasión por la valuación de inmuebles y compartir lo aprendido con las futuras generaciones deseando de una pequeña noción para realizar un avalúo.

XIII. Bibliografía

[1] López Carrera, A. (2015). Valores catastrales de terrenos equiparables al valor de mercado, del municipio de Tehuacán, Puebla. Benemérita Universidad Autónoma de Puebla https://hdl.handle.net/20.500.12371/9382
[2] Pérez, Eduardo Daniel Vázquez. «La civilización azteca: control social mediante el derecho penal». *Hechos y Derechos*, 5 de octubre de 2021. https://revistas.juridicas.unam.mx/.
[3] tesis valor de casa 07
[4] Fácil, Ingeniería. «Valuacion-fiscal-de-inmuebles-catalogados-en-el-centro-historico-de-la-Ciudad-de-Mexico--caso-particular-Edificio-Rule-y-Casa-de-los-Azulejos - Ingeniería». Studenta, 15 de julio de 2022. https://es.studenta.com/content/110957998/valuacion-fiscal-de-inmuebles-catalogados-en-el-centro-historico-de-la-ciudad-de.[5] Manual de Procedimientos de del Departamento de Catastro. (2023). En *Gobierno del Estado de México*. Recuperado 6 de marzode2024,de https://isidrofabela.edomex.gob.mx/sites/isidrofabela.edomex.gob.mx/files/files/Marco%20regulatorio/Municipales/Manuales%20de%20procedimientos/MANUAL%20DE%20PROCEDIMIENTOS%20CATASTRO.pdf
[6] Sánchez, R. (1986). HISTORIA MODERNA DE LA VALUACIÓN EN LA REPÚBLICA MEXICANA. En *Gobierno de México*. Recuperado 5 de julio de 2024, de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/640528/HISTORIA_MODERNA_SHCP.pdf
[7] SEGOB. (2005, 12 febrero). REPORTE REGULATORIO DE RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACION EN LA INFORMACION FINANCIERA. *SEGOB*. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=2100768&fecha=02/12/2005#gsc.tab=0

[8] *Código Fiscal*. (2016, febrero). Secretaría de Finanzas de la CDMX. Recuperado 4 de marzode2024,de https://www.finanzas.cdmx.gob.mx/transparencia/14/I/normatividad/codigo_fiscal_parte02_2016_1trim_pf.pdf