



BUAP

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

Facultad de Ingeniería

Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado

Maestría en Valuación

**MÉTODO PARA DETERMINAR EL VALOR
REAL DE INMUEBLES CATALOGADOS
EN CONDICIONES RUINOSAS EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD
DE PUEBLA.**

TESIS

Que para obtener el grado de:

MAESTRO EN VALUACIÓN

Presenta:

ARQ. VANESSA FLORES SÁNCHEZ

Director de Tesis:

**ARQ. MARÍA DE LOS ANGELES DÍAZ DE LEÓN
FLORES**

Puebla, Pue.

Diciembre 2014



Oficio No. 4875/2012

C. VANESSA FLORES SÁNCHEZ

Pasante de la Maestría en Valuación
Facultad de Ingeniería, BUAP.
Presente

Por medio del presente, el suscrito M. en I. Edgar Iram Villagrán Arroyo, Director de la Facultad de Ingeniería, de acuerdo a su solicitud de aprobación de Tema de Tesis, le autoriza desarrollar el tema intitulado: **Método para determinar el valor real de inmuebles catalogados en condiciones ruinosas en el centro histórico de la ciudad de Puebla.** Asociado a la línea de investigación: Construcción. Para obtener el grado de Maestro en Valuación. Asignándose como Director a la Mtra. María de los Ángeles Díaz de León.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E
"PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR"
H. Puebla de Zaragoza, diciembre 3 de 2012.

M. en I. **EDGAR IRAM VILLAGRAN ARROYO**



C.c.p. Mtra. María de los Ángeles Díaz de León, Asesor del Tema de Tesis

C.c.p. Archivo

GJS/sco*

MTRO. EDGAR IRAM VILLAGRÁN ARROYO.
DIRECTOR DE LA FACULTAD DE
INGENIERIA DE LA B.U.A.P.
PRESENTE:

La suscrita **MTRA. MARIA DE LOS ANGELES DIAZ DE LEON FLORES**,
Directora del tema de tesis denominado: **“MÉTODO PARA DETERMINAR EL**
VALOR REAL DE INMUEBLES CATALOGADOS EN CONDICIONES
RUINOSAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA”,
presentado por la **C. ARQ. VANESSA FLORES SÁNCHEZ**, pasante de la
Maestría en Valuación; se permite informar a Usted que después de haber
revisado la tesis correspondiente, no existe inconveniente en autorizar la
impresión de la misma ya que cumple con el formato establecido en el reglamento
de titulación de la Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado.

Lo anterior lo hago de su conocimiento para los efectos legales a que haya lugar.

A T E N T A M E N T E

Puebla, Pue., a 8 de Diciembre de 2014



MTRA. MARIA DE LOS ANGELES DIAZ DE LEÓN F.
Directora de Tesis.

c.c.p. Mesa de Exámenes Profesionales.
c.c.p. Interesado.
c.c.p. Archivo

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 1. PROTOCOLO

1.1 Justificación	1
1.2 Planteamiento del problema	2
1.3 Hipótesis	2
1.4 Objetivo general	2
1.5 Objetivos específico	3
1.6 Metodología	3

CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO

2.1 Puebla Ciudad patrimonio	4
2.1.1 Historia de la fundación de la Ciudad de Puebla	5
2.1.2 Declaratoria de Ciudad patrimonio	9
2.2 Normas para ciudades patrimonio	13
2.2.1 Normas Internacionales	14
2.2.2 Normas Federales	20
2.2.3 Normas Estatales	23
2.3 Condiciones actuales de la Zona de Monumentos	27

2.4	Valuación	33
2.4.1	Instituciones que rigen la Valuación en México	35
2.4.2	Definiciones	36
2.4.3	Métodos de valuación	41
2.4.4	Factores considerados en la Valuación	44
CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA		
3.1	Elección del método	47
3.1.1	Análisis del sujeto	47
3.1.2	Información de mercado	48
3.1.3	Enfoque de mercado	48
3.1.4	Obtención del valor de terreno	48
3.1.5	Ponderación de elementos existentes y sus grados de deterioro	49
3.1.6	Aplicación del valor unitario de mercado resultante	49
3.2	Caso práctico	50
3.2.1	Identificación del Sujeto	50
3.2.2	Análisis de mercado	58
3.2.3	Enfoque de mercado	69
CAPÍTULO 4. CONCLUSIONES		76
	Bibliografía	79
	Anexos	

INTRODUCCIÓN

El tiempo, la historia y las características particulares de su arquitectura han brindado al Centro de la Ciudad de Puebla motivos para ser catalogado Zona de Monumentos.

La falta de mantenimiento en algunos de estos inmuebles debido a diversos factores ha llevado a varios de estos al grado de ruina.

La falta de técnicas o metodologías aplicables para estimar el valor en este sector del mercado inmobiliario es el que hace necesario realizar una investigación sobre una metodología que nos permita estimar el valor de dicho sector.

El presente trabajo de investigación está enfocado a desarrollar un método de valuación en base a las condiciones reales, que permita estimar el valor más aproximado para inmuebles catalogados que se encuentran en el centro histórico de la ciudad de Puebla y que actualmente se encuentran en ruinas y que debido a las obsolescencias que presentan y a que no son objeto de demolición por su carácter histórico, tienen que ser considerados de acuerdo a sus características actuales para su valuación.

Para el desarrollo de la investigación se tomaron en cuenta las ofertas de mercado de la zona para posteriormente afectar el valor resultante conforme a su estado actual.

CAPÍTULO 1.- PROTOCOLO

1.1. Justificación

Al ser considerada la Ciudad de Puebla, Zona de Monumentos Históricos por parte del Gobierno Federal y Patrimonio Cultural de la Humanidad por parte de la UNESCO, los inmuebles ubicados en el Centro Histórico adquieren un considerable valor intrínseco. Algunos de ellos se encuentran actualmente en estado de ruina.

La falta de métodos para determinar el valor real de este tipo de inmuebles ha llevado a la especulación del valor, lo que en muchos de los casos impide la inversión y el consecuente rescate de los mismos. Desafortunadamente en la mayoría de ellos ya no existen elementos ni arquitectónicos, ni ornamentales que puedan ser valuados, y lo que es peor aún, algunos inmuebles ya no cuentan ni siquiera con la estructura constructiva en condiciones de habitabilidad, por lo tanto no pueden emplearse métodos de valuación como el MOVASA o Angelópolis entre otros, los cuales premian los grados de monumentalidad de los inmuebles históricos. El valor de la zona representa la importancia de su historia, de su ubicación, de sus servicios, de sus usos; de ahí que dentro del criterio se considera tomar como base el enfoque de mercado para la propuesta de esta metodología y al encontrarse dichos inmuebles en estado de ruina pero dentro de la zona de monumentos, es imposible no valorar lo que en ello existe.

Con este estudio se pretende crear un método de análisis aplicable a dichos inmuebles que permita realizar la determinación de valor más justa.

1.2. Planteamiento del problema

El deterioro de varios inmuebles que se encuentran dentro de la Zona de Monumentos, debido principalmente a la invasión por parte de inquilinos que dejaron de pagar sus rentas y no se han preocupado por darles mantenimiento a dichos inmuebles y peor aún, se niegan a abandonarlos, ha sido una de las causas de su inminente estado de ruina. Lo que ha ocasionado un paulatino decremento en el índice de habitabilidad a pesar de que un inmueble de estas dimensiones y rehabilitado podría albergar a varias familias generando con esto la redensificación de esta zona.

Por estos motivos se pretende proponer un método de valuación que nos acerque lo más posible al valor que representan dichos inmuebles en ruina en estos momentos tomando en cuenta el comportamiento del mercado inmobiliario de la zona.

1.3. Hipótesis

La aplicación de un método para estimar el valor más justo para los inmuebles que se encuentran en la Zona de Monumentos del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla y cuyo estado actual es de ruina, permitirá obtener el valor adecuado de acuerdo a las condiciones de los mismos.

1.4. Objetivo general

Encontrar una metodología que nos proporcione un valor unitario de mercado acorde con las condiciones reales del inmueble.

1.5. Objetivos específicos

Investigar los lineamientos y técnicas de remodelación dictadas por el INAH para inmuebles catalogados del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.

Describir los métodos de valuación aplicables a inmuebles históricos.

Analizar las condiciones actuales del inmueble objeto de estudio.

Compararlo con inmuebles que se encuentren en el mercado inmobiliario, considerando hipotéticamente su mejor estado posible de habitabilidad.

Estimar un valor unitario de mercado aplicable al inmueble en ruinas.

1.6. Metodología

El estudio se llevara a cabo en un inmueble del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, que se encuentra dentro de la Zona de Monumentos y cuyas condiciones actuales son de ruina.

Como primer paso se considerara a dicho inmueble en un estado hipotético de construcción original, para de esta manera poder determinar cuál pudo haber sido su área total construida y así poder llevarla a un estudio de mercado actual, con inmuebles similares de la zona. Teniendo en cuenta cuál pudo haber sido su área construida, estimar mediante volumen de obra el porcentaje de obra existente.

Demeritar mediante porcentaje, el grado de deterioro de los elementos existentes.

Reflejar esta falta de obra y el grado de deterioro de los elementos en el valor unitario de mercado.

CAPÍTULO 2.- MARCO TEÓRICO

2.1 Puebla Ciudad Patrimonio

La ciudad de Puebla se encuentra situada a 120 km. de la ciudad de México y fue fundada en 1531.

Esta fue la primera ciudad en América Latina construida para los españoles, en la cual se empleó una traza perfecta.

La cultura y el arte de la época quedaron plasmados en sus construcciones, de ahí que su Centro Histórico fuera declarado Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial por la UNESCO.

Se tienen registrados 2619 monumentos en 391 manzanas que se encuentran distribuidas en 6.99 kilómetros cuadrados, de ahí que se considera una de las ciudades con mayor número de monumentos de América.

De los 2619 monumentos registrados 61 son de tipo religioso, algunos ejemplos son los ex conventos de San Francisco, Santo Domingo, San Agustín, El Carmen, La Compañía de Jesús y Santa Mónica, 71 de ellos destinados para el uso educativo, de salud, asistencia y para las autoridades civiles y militares tal es el caso de los hospitales de San Pedro, Belén, San Juan de Dios, el Mercado La Victoria y Los Fuertes de Loreto y Guadalupe, los inmuebles restantes eran civiles particulares.¹

¹ VERGARA BERDEJO, Sergio de la Luz, *La delimitación del casco monumental de la Ciudad de Puebla y su catalogación*, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 1980, p. 12.

2.1.1 Historia de la fundación de la ciudad de Puebla

Tras la conquista de México por parte de los españoles y la fundación de la Nueva España, el reparto de tierras entre los conquistadores y los soldados fue insuficiente, y se generó un clima de desorden en gran medida debido a los abusos de algunos españoles quienes obligaban a los indios de Tlaxcala a prestar bienes y servicios no exigidos por la ley. Por tal motivo Fray Julián Garcés designado primer Obispo de Tlaxcala recomendó que se estableciera en su sede una ciudad experimental.

Los franciscanos dieron parte del mismo problema en toda la Nueva España y por lo tanto pidieron a los oidores de la audiencia “que hiciesen un pueblo de españoles, y que fuese gente que se diesen a labrar los campos y a cultivar la tierra a el modo y manera de España, porque la tierra había muy grande disposición y aparejo; y no que todos estuviesen esperando repartimiento de indios; y que se comenzarían pueblos en los cuales se recogerían muchos cristianos que al presente andaba ociosos y vagabundos; y que también los indios tomarían ejemplo y aprenderían a labrar y cultivar a el modo de España; y que teniendo los españoles heredades y en qué se ocupar, perderían la voluntad y gana que tenían de volver a sus tierras, y cobrarían amor con la tierra en que se viesen con haciendas y granjerías; y que juntamente con esto, haciendo este principio, sucederían otros muchos bienes.”² por lo que se dio respuesta positiva a la solicitud que se encuentra en la Cedula Real del 18 de Enero de 1531, la cual autorizo a los integrantes de la Segunda Audiencia fundar un pueblo formado por cristianos españoles para de esta manera evitar que los españoles sin residencia fija vagaran por el país y así su asentamiento

² HIRSCHBERG, Julia, *La fundación de Puebla de los Ángeles. Mito y realidad*, de Carlos Contreras Cruz y Miguel Ángel Cuenya (eds), BUAP, México, 2000, p. 3

comenzara a satisfacer sus necesidades económicas así como sociales, sirviendo este asentamiento a su vez de refugio en caso de alguna rebelión por parte de los indígenas, ya que dicho asentamiento se encontraba a proporcionadas distancias de las otras provincias conquistadas, es decir sobre el camino de México a Veracruz.

La fundación de Puebla se celebró oficialmente con una misa el 16 de abril de 1531 por parte de Fray Toribio de Benavente quien adoptó el nombre de Motolinía que en lengua indígena significaba “pobre o humillado”.³



Imagen 2.1.1.1 Cédula Real del 20 de Marzo de 1532

El 20 de marzo de 1532 mediante Cédula Real la Reina Gobernadora de España, Isabel de Portugal, concede el título de Ciudad a la Población de los Ángeles.⁴

³ SÁNCHEZ FLORES, 1991, P. 19

⁴ Conoce la Cédula Real de la fundación de Puebla de 1532 (2014, 16 de abril).[en línea]. Disponible en: <http://pueblaonline.com.mx/portal/movil/index.php/ciudad/item/4906-conoce-la-cedula-real-de-la-fundacion-de-puebla-de-1532#&panel1-1> [2014, 10 de noviembre]

El trazo de la ciudad se dio en forma de damero, la cual está constituida por elementos rectangulares cuyas dimensiones estaban conformadas por 100 x 200 varas es decir 8 lotes de 25 x 50 m, uno de los cuales fue la Plaza Mayor y a su lado sur se ubicó la Catedral, al norte el Ayuntamiento enmarcado por portales. Los predios se distribuyeron de acuerdo a la jerarquía social o religiosa, de ahí el origen de las Casonas del Centro.⁵

El crecimiento de la ciudad se dio de manera ordenada debido a que se tomó como base a la Rosa de los Vientos empleando así ocho de sus rumbos: norte, noreste, este, sureste, sur, suroeste, oeste y noroeste. Las caras de las manzanas quedaron entonces orientadas al noreste, sureste, suroeste y noroeste; logrando que los vientos circulen de noreste a suroeste y en cuanto al asoleamiento, dos de las aceras siempre tengan sombra y las otras dos cuenten con luz directa.⁶



Imagen 2.1.1.2 Cartografía de la Ciudad de Puebla del Año 1698

⁵ VÉLEZ PLIEGO, Francisco M., *Revista Sociedad, Ciudad y Territorio*, número 01, Puebla, México, Junio 2001, p. 9

⁶ MONTERO PANTOJA, Carlos, *El Pregonero de la Ciudad*, Número 7, Puebla, México, Octubre-Diciembre 2012, p. 4

Originalmente la traza estaba constituida por 295 manzanas para edificios y 125 destinados para huertos, con una orientación a 23° latitud norte.

Inicialmente se construyeron 50 casas para los españoles, edificios públicos e iglesias, posteriormente hospitales y conventos, en la parte frontal de las iglesias había alguna plaza o jardín.⁷

De acuerdo con la Enciclopedia Municipal “La traza delimitaba, por el norte, con las actuales avenidas 18, 16 y 14 oriente-poniente; al oriente con las calles 9 y 5 sur; al sur con las avenidas 15 y 17 oriente-poniente; al poniente con las calles 6 y 8 Norte. Alrededor de la traza vivían los grupos aborígenes, mestizos, mulatos, negros y otras castas.”⁸

En noviembre de 1546 el Cabildo mediante ordenanza establece que los indios sean recibidos como vecinos de la ciudad por lo cual les son otorgados solares para su asentamiento, los cuales se ubican en la periferia de la ciudad, lo que dio origen a los barrios, estos no estaban previstos en la traza original ya que está solo estaba destinada para las actividades urbanas de los pobladores colonizadores.

En el año de 1560 se crean los barrios de Analco y Xanenetla.⁹

⁷ VÉLEZ PLIEGO, Francisco M., *Revista Sociedad, Ciudad y Territorio*, número 01, Puebla, México, Junio 2001, p. 9

⁸ Enciclopedia de los Municipios y Delegaciones de México, Estado de Puebla, Recuperado el 10 de noviembre de 2014, de <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM21puebla/municipios/21114a.html>

⁹ VÉLEZ PLIEGO, Francisco M., *Revista Sociedad, Ciudad y Territorio*, número 01, Puebla, México, Junio 2001, p. 12

La distribución de tierras por parte del Cabildo de la ciudad de Puebla en el siglo XVI se dio de la siguiente manera:

AÑO	SOLARES	HUERTAS	CABALLERIAS	SITIO
1533 - 1540	301			22
1541 - 1550	611	37	90	21
1551 - 1560	324	38	49	9
1561 - 1570	69	4	6	9
1571 - 1580	66	32	26	7
1581 - 1590	157	14	1	5

Tabla 2.1.1.1 Fuente: programa ARHIMP, Crónica de la Ciudad, p. 11

2.1.2 Declaratoria de Ciudad Patrimonio

Durante la Segunda Guerra Mundial en 1942, se reunieron en Inglaterra los gobiernos de los países europeos que enfrentaban a la Alemania nazi y sus aliados en la Conferencia de Ministros Aliados de Educación (CAME).

La inquietud de estos países estaba enfocada en la manera de reconstruir los sistemas educativos una vez restablecida la paz. El proyecto crece y adquiere una dimensión universal. A dicho proyecto se integra Estados Unidos de América.

Del 1º al 16 de noviembre de 1945 una vez terminada la guerra se lleva a cabo en Londres una Conferencia de las Naciones Unidas para el establecimiento de una organización educativa y cultural (ECO/CONF). Asisten los representantes de 40 Estados. Los delegados de Francia y del Reino Unido, deciden crear una organización encargada a instituir una verdadera cultura de paz. Esta nueva organización debe establecer la "solidaridad intelectual y moral de la humanidad" y así evitar que se genere nuevamente una guerra mundial.¹⁰

¹⁰ Historia de la Organización, Recuperado el 15 de noviembre de 2014, de <http://www.unesco.org/new/es/unesco/about-us/who-we-are/history/>

37 de estos Estados firman la Constitución que marca el nacimiento de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO).

La UNESCO , entra en vigor a partir de 1946 y es ratificada por 20 Estados: Arabia Saudita, Australia, Brasil, Canadá, Checoslovaquia, China, Dinamarca, Egipto, Estados Unidos de América, Francia, Grecia, India, Líbano, México, Noruega, Nueva Zelanda, República Dominicana, Reino Unido, Sudáfrica y Turquía.

La primera reunión de la Conferencia General de la UNESCO se celebró en París del 19 de noviembre al 10 de diciembre de 1946, en ella participaron representantes de 30 gobiernos con derecho a voto.

La conformación de los Estados Miembros fundadores de la UNESCO estuvo marcada por las divisiones políticas surgidas después de la Segunda Guerra Mundial. Japón y la República Federal de Alemania ingresan como miembros en 1951 y España lo hace en 1953.

La guerra fría, el proceso de descolonización y la disolución de la Unión Soviética tienen repercusiones para la UNESCO.

La URSS se convierte en miembro en 1954 antes de ser reemplazada, en 1992, por la Federación Rusa. Diecinueve Estados africanos se integran a la Organización en 1960. Doce antiguas repúblicas soviéticas pasan a ser Estados Miembros de la UNESCO entre 1991 y 1993, luego de la desintegración de la URSS.

La República Popular China es, desde 1971, el único representante legítimo de China ante la UNESCO. La República Democrática Alemana, miembro desde 1972, se reunifica convirtiéndose en la República Federal Alemana en 1990.

Con el paso del tiempo algunos países se retiraron de la Organización por razones políticas. Hoy, todos ellos han regresado a la UNESCO.

Sudáfrica estuvo ausente de 1957 a 1994, los Estados Unidos de América desde 1985 a 2003, el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte desde 1986 a 1997 y Singapur de 1986 a 2007.¹¹

En 1972 surge la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural debido a la necesidad de identificar parte de los bienes inestimables e irremplazables de las naciones. En donde el principal criterio implica que la pérdida de cualquiera de dichos bienes representaría una pérdida invaluable para la humanidad entera.

Tras la convención, la comunidad internacional empieza a hablar de "desarrollo sostenible" ya que la conservación del Patrimonio Natural y Cultural lleva a una contribución trascendental al desarrollo del sitio y su entorno.

La Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO es un legado de monumentos y sitios de una gran riqueza natural y cultural que pertenece a toda la humanidad y que regionalmente define la identidad de su gente.

La arquitectura de las ciudades es muestra clara de la historia de su vida social, política y económica. Por tal motivo los Sitios inscritos en la Lista de Patrimonio Mundial cumplen con estas características, de símbolos de la toma de conciencia e identidad de los Estados y de los pueblos, de ahí la necesidad de preservar ese patrimonio a las futuras generaciones.

¹¹ Historia de la Organización, Recuperada el 15 de noviembre de 2014, de <http://www.unesco.org/new/es/unesco/about-us/who-we-are/history/>

La UNESCO de una manera activa coordina las acciones de sus socios administrando la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural (1972). Ya que tanto los monumentos y los sitios son lugares de desarrollo sostenible y de reconciliación.

En la actualidad la Lista de Patrimonio Mundial cuenta con 936 sitios inscritos, de los cuales 725 son bienes culturales, 183 bienes naturales y 28 bienes mixtos, distribuidos en 153 Estados Partes. A partir de marzo de 2012, 189 Estados Partes han ratificado la Convención del Patrimonio Mundial.

México cuenta con 32 Sitios inscritos en la Lista de Patrimonio Mundial, de los cuales, 5 bienes son naturales, 26 bienes son culturales y 1 uno es mixto.¹²

El 11 de diciembre de 1987 Puebla es inscrita en la Lista del Patrimonio Mundial por parte de la UNESCO bajo los criterios (ii) y (iv); el criterio (ii), considera el intercambio de valores humanos en los ámbitos de la arquitectura, la tecnología, el arte monumental, el planeamiento de ciudades y la creación de paisaje. El criterio (iv), comprende elementos representativos de un tipo de construcción o de conjunto arquitectónico de valor excepcional o conjuntos arquitectónicos, cuyos valores corresponden a lo técnico y el paisaje; desde luego, unos y otros tienen un alto significado para la historia de la humanidad.¹³

¹² Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural, Recuperado el 17 de noviembre de 2014, de <http://designacionesunesco.conanp.gob.mx/>

¹³ MONTERO PANTOJA, Carlos, *El Pregonero de la Ciudad*, Número 7, Puebla, México, Octubre-Diciembre 2012, p. 4

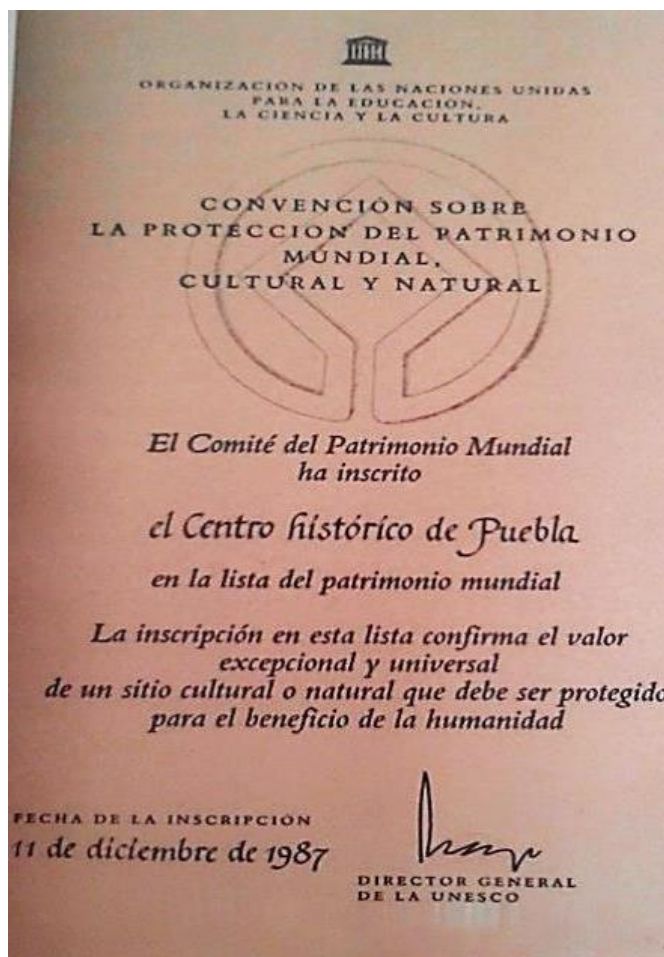


Imagen 2.1.2.1 Declaratoria de Inscripción ante la UNESCO

En la página web de la UNESCO que presenta a Puebla se menciona que “ha conservado grandes edificios religiosos, como la catedral que data de los siglos XVI y XVII, palacios magníficos, como el del Arzobispado, y un gran número de casas con paredes cubiertas de azulejos. El barrio barroco de la ciudad es único en su género, debido a la adaptación local de los nuevos conceptos estéticos surgidos de la fusión de los estilos arquitectónicos y artísticos de Europa y América”¹⁴

¹⁴ Centro histórico de Puebla, Recuperado el 17 de noviembre de 2014, de <http://whc.unesco.org/es/list/416>

2.2 Normas para ciudades patrimonio

La importancia de preservar la historia de los pueblos, plasmada en su arquitectura, su entorno y en todos aquellos elementos que dan identidad, ha llevado a instancias internacionales, nacionales y locales a normar y regular la preservación de dichos baluartes.

Por tal motivo se emiten normas y recomendaciones que de su correcta interpretación y aplicación nos permitirán gozar y prolongar la vida de dicha herencia cultural.

2.2.1 Normas Internacionales

La principal característica del documento resultado de la Convención del Patrimonio Mundial es la de asociar el concepto de conservación de la naturaleza y el de preservación de sitios culturales. La identidad cultural está estrechamente relacionada con el medio natural en que se desarrolla.

La definición de los tipos de sitios naturales o culturales considerados para formar parte de la Lista del Patrimonio Mundial, así como las obligaciones de identificación, protección y preservación de dichos sitios por parte de los Estados Partes se establecieron en la Convención para la protección del patrimonio mundial cultural y natural del 16 de noviembre de 1972.

Al formar parte de la Lista del Patrimonio Mundial, cada país se compromete a conservar no sólo los bienes del Patrimonio Mundial localizados en su territorio sino también a proteger el propio patrimonio nacional.

En dicha Convención se describe la función del Comité del Patrimonio Mundial, la forma de elección de los miembros y los términos de su mandato, y especifica los

órganos profesionales asesores a los que puede dirigirse el Comité para obtener opinión experta en la selección de los sitios que incluir en la Lista.

También se explica de qué manera se ha de utilizar el Fondo del Patrimonio Mundial, cómo se tiene que administrar y en qué condiciones se puede solicitar asistencia financiera internacional.

Los Estados mismos tienen que realizar la solicitud de inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial, dicha solicitud tiene que incluir un plan que detalle cómo se administra y se protege el sitio.

La UNESCO no hace ninguna recomendación para inclusión en la Lista.

El Comité del Patrimonio Mundial se reúne una vez al año y examina las candidaturas con base en evaluaciones técnicas. Estas evaluaciones independientes de sitios culturales y naturales propuestos son suministradas por dos órganos asesores: el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) y la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza y sus Recursos (UICN), respectivamente.

Un tercer órgano asesor, el Centro Internacional de Estudios de Conservación y Restauración de los Bienes Culturales (ICCROM), provee asesoría experta respecto a la restauración de monumentos y organiza cursos de capacitación.

Una vez que se ha seleccionado un sitio, su nombre y su localización se incluyen en la Lista del Patrimonio Mundial.

Para ser incluidos en la Lista del Patrimonio Mundial, los sitios deben satisfacer los criterios de selección. Estos criterios se explican en las Orientaciones Operacionales que junto con el texto de la Convención constituyen el principal documento de trabajo

respecto al Patrimonio Mundial. Los criterios son revisados periódicamente por el Comité para adaptarse a la evolución del concepto mismo de Patrimonio Mundial.

Los bienes culturales deben:

1. Representar una obra maestra del genio creativo humano, o
2. Ser la manifestación de un intercambio considerable de valores humanos durante un determinado periodo o en un área cultural específica, en el desarrollo de la arquitectura, las artes monumentales, la planificación urbana o el diseño paisajístico, o
3. Aportar un testimonio único o por lo menos excepcional de una tradición cultural o de una civilización que sigue viva o que desapareció, o
4. Ser un ejemplo sobresaliente de un tipo de edificio o de conjunto arquitectónico o tecnológico, o de paisaje que ilustre una etapa significativa o etapas significativas de la historia de la humanidad, o
5. Constituir un ejemplo sobresaliente de hábitat o establecimiento humano tradicional o del uso de la tierra, que sea representativo de una cultura o de culturas, especialmente si se han vuelto vulnerable por efectos de cambios irreversibles, o
6. Estar asociados directamente o tangiblemente con acontecimientos o tradiciones vivas, con ideas o creencias, o con obras artísticas o literarias de significado universal excepcional (El Comité considera que este criterio no debería justificar la inscripción en la Lista, salvo en circunstancias excepcionales y en aplicación conjunta con otros criterios culturales o naturales).

Es igualmente importante el criterio de la autenticidad del sitio y la forma en que esté protegido y administrado.

Los bienes naturales deben:

1. Ser ejemplos sobresalientes y representativos de los diferentes períodos de la historia de la Tierra, incluyendo el registro de la evolución, de los procesos geológicos significativos en curso, del desarrollo de las formas terrestres, o de elementos geomórficos o fisiográficos significativos, o
2. Contener fenómenos naturales extraordinarios o áreas de una belleza natural y una importancia estética excepcionales, o
3. Contener los hábitats naturales más importantes y más representativos para la conservación in situ de la diversidad biológica, incluyendo aquellos que alberguen especies amenazadas que posean un valor universal excepcional desde el punto de vista de la ciencia o la conservación.

También son criterios importantes la protección, la administración y la integridad del sitio.

Los sitios mixtos tienen al mismo tiempo un importante valor natural y cultural. Desde 1992 interacciones significativas entre el hombre y el medio natural han sido reconocidas como paisajes culturales.

La conservación del Patrimonio Mundial es un proceso continuo. Se tiene que evitar que el sitio se degrade o que algún proyecto de desarrollo le destruya las cualidades que en un principio lo hicieron digno de ser incluido dentro de los bienes del Patrimonio Mundial.¹⁵

¹⁵ El marco jurídico para la defensa del patrimonio cultural, Recuperado el 20 de noviembre de 2014, de <http://www.monografias.com/trabajos55/ponencia-patrimonio-cultural/ponencia-patrimonio-cultural2.shtml>

Los pa hacer informes periódicos sobre el estado de los sitios, las medidas adoptadas para preservarlos y los esfuerzos realizados para generar el interés público hacia dicho patrimonio cultural y natural.

Si un país no cumple sus obligaciones derivadas de la Convención, corre el riesgo de que sus sitios sean retirados de la Lista del Patrimonio Mundial.

La Carta de Atenas de 1931 (Anexo 1) sirvió de base para formular planes internacionales que han llevado a la conservación y restauración de dichos monumentos: materiales, inmateriales, naturales, culturales, etc... y se han generado documentos que los países aplican dependiendo de su caso, algunos ejemplos son:

- Convención para la Protección de los Bienes Culturales en caso de conflicto armado, La Haya, 1954
- Carta de Venecia, 1964 (Anexo 2) Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios.
- Normas de Quito, 1967
- Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, Paris, 1972
- European Charter of the Architectural Heritage, 1975
- Carta de Florencia, 1981 Jardines Históricos
- European Convention of offences relating to cultural property, 1985
- Carta de la conservación y Restauración de los objetos de arte y cultura, 1987
- Carta de Washington, 1987 (Anexo 3) Carta internacional para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas
- Carta internacional para la gestión del patrimonio arqueológico, 1990
- Carta de Courmayeur, 1992

- Lineamientos para la Educación y Entrenamiento en la Conservación de Monumentos, Conjuntos y Sitios, 1993
- Carta internacional para la conservación de pueblos históricos y áreas urbanas, 1994
- Documento de Nara sobre la Autenticidad, 1994
- Carta Internacional sobre la Protección y la Gestión del Patrimonio Cultural Subacuático, 1996
- Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos, 1996
- Principios para la grabación de Monumentos, Grupos de Edificios y Sitios, 1996
- Carta de Burra, 1999 (Anexo 4)
- Carta del Patrimonio Vernáculo Construido, 1999
- Carta Internacional sobre Turismo Cultural, 1999
- Principios que deben regir la conservación de las estructuras históricas en madera, 1999
- Carta de Cracovia, 2000
- Principios para la Preservación, Conservación y Restauración de Pinturas Murales, 2003
- Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico, 2003 (Anexo 5)
- Carta de Nizhny Tagil sobre el patrimonio industrial, 2003
- Convención para la salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial, 2003
- Tesoros del Patrimonio industrial para el turismo y el ocio, 2004

- Declaración de Tlaxcala, 2007¹⁶

De la lista anterior, las cartas que se presentan como Anexos se relacionan principalmente al tema que nos ocupa.

2.2.2 Normas Federales

En lo que respecta al Gobierno Federal el 6 de mayo de 1972 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto sobre Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

La cual en su artículo segundo habla de que es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos, y designa a la Secretaría de Educación Pública, al Instituto Nacional de Antropología e Historia, al Instituto Nacional de Bellas Artes y a los demás institutos culturales del país en coordinación con las autoridades estatales, municipales y los particulares a realizar campañas permanentes que fomenten el conocimiento y respeto a los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos e insta al Instituto Nacional de Antropología e Historia y al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura a organizar o autorizar a asociaciones civiles, juntas vecinales y a uniones de campesinos como órganos auxiliares para impedir el saqueo arqueológico y preservar el patrimonio cultural de la Nación en base a lo establecido en el reglamento de esta Ley.¹⁷

¹⁶ Plan Maestro para la Revitalización Integral de la Habana Vieja, recuperado el 22 de noviembre de 2014, de <http://www.planmaestro.ohc.cu/index.php/documentos/cartas-internacionales>

¹⁷ Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

En su artículo quinto declara que son monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y zonas de monumentos los determinados expresamente en esta Ley y los que sean declarados como tales, de oficio o a petición de parte y que solo el Presidente de la República o en su caso la Secretaria de Educación Pública mediante procedimiento establecido en esta Ley expedirán o revocarán la declaratoria correspondiente y será publicada en el Diario Oficial de la Federación.

El artículo sexto estipula que los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos previa autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

También establece en su artículo diecinueve que a falta de disposición expresa en esta Ley, se aplicaran supletoriamente los tratados internacionales y leyes federales así como los códigos civil y penal vigentes para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

La creación del Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, dependientes del Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Registro Público de Monumentos y Zonas Artísticas, dependientes del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, realizaran la inscripción de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos y las declaratorias de zonas respectivas.

El registro de los monumentos pertenecientes a la Federación, Estados y Municipios será realizado por los Institutos respectivos y los organismos descentralizados, empresas de participación estatal y las personas físicas o morales privadas, deberán inscribir ante el Registro que corresponda, los monumentos de su propiedad.¹⁸

¹⁸ Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Deberá inscribirse la declaratoria en el Registro Público de la Propiedad de su jurisdicción, en un plazo de quince días contados a partir de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

En base al artículo treinta y cinco son monumentos históricos los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley.

Fara fines del presente trabajo de tesis es de importante relevancia el inciso I del artículo treinta y seis en donde se determina cuáles son los monumentos históricos:

I.- Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas curiales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive.

Mediante Decreto es el Presidente de la República quien hará la declaratoria de zona de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos, en los términos de esta Ley y su Reglamento. Las declaratorias deberán inscribirse en el registro correspondiente y publicarse en el "Diario Oficial" de la Federación.¹⁹

En el artículo cuarenta y uno de esta Ley se define a la Zona de monumentos históricos como el área que comprende varios monumentos históricos relacionados

¹⁹ Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país.²⁰

Bajo esta premisa el 18 de noviembre de 1977 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto en donde la Ciudad de Puebla es declarada Zona de Monumentos Históricos.

Debido a que el Instituto Nacional de Antropología e Historia es el encargado de normar las intervenciones que pudieran tener los inmuebles catalogados en la zona de monumentos, se trató de recabar la información sobre dicha normatividad, encontrando que ésta se aplica a cada caso en específico, es decir, mediante visita al inmueble por parte de peritos autorizados por el INAH y mediante inspección física determinan las recomendaciones pertinentes para dicha intervención, por este motivo es difícil encontrar criterios técnicos generales aplicables.

2.2.3 Normas Estatales

El 19 de abril de 1991 es publicado en el Periódico Oficial, el Decreto del Ejecutivo del Estado, Mariano Piña Olaya, que crea el Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, como órgano auxiliar de la Administración Pública Estatal, encargado de proteger, preservar, custodiar y mejorar dicha zona histórica y monumental.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

“Que la Ciudad de Puebla, capital del Estado, fue trazada en la primera mitad del Siglo XVI, conservando a la fecha las características arquitectónicas de la época

²⁰ Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

colonial, que la hacen una de las ciudades de mayor valor cultural, histórico y de las más bellas de América.

Que para su debida protección y conservación, el Gobierno de la República, expidió un Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 18 de noviembre de 1977, por virtud del cual se declara una zona de monumentos históricos en la Ciudad de Puebla; asimismo, el Gobierno del Estado y el H. Ayuntamiento de Puebla, promulgaron sendos ordenamientos legales, que persiguen el mismo fin.

Que la Ciudad de Puebla, por constituir un ejemplo vivo de los estilos florecientes de los siglos XVI hasta principios del XX, así como su valor de conjunto, la hacen un caso único en su género que le ha valido ser declarada y reconocida mundialmente, como Patrimonio Cultural de la Humanidad, por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.), el día 8 de diciembre de 1987.

Que la competencia para llevar a cabo la protección y restauración de esta zona monumental, corresponde al Gobierno Federal por medio de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, a la Secretaria de Educación Pública, a través del Instituto Nacional de Antropología e Historia, al Gobierno del Estado, mediante la Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, y al H. Ayuntamiento por estar dentro del área de su propia competencia.²¹

Que los monumentos históricos de la Ciudad de Puebla decretados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad son clasificados y caracterizados en el Catálogo de Monumentos arquitectónicos, Artísticos e Históricos, editado por el Gobierno del Estado en el año de 1985, a través de la Secretaria de Gobernación, como

²¹ Gobierno Constitucional del Estado de Puebla, Periódico Oficial, (1991, 19 de abril) p. 3

instrumentos de apoyo municipal para la adecuada protección y defensa de los inmuebles.

Que la zona de monumentos histórico en la ciudad de Puebla, se localiza en un área de 6.99 kilómetros cuadrados que comprenden 391 manzanas, con 2619 edificios construidos entre los siglos XVI al XIX, destinado al culto religioso, fines educativos, asistenciales y en su mayoría al uso particular.

Que para atender convenientemente a la preservación del legado histórico que tiene esta zona, es necesario crear un organismo que se encargue de vigilar la aplicación adecuada de los ordenamientos legales, tanto federales, estatales y municipales, para la protección de la zona y monumentos, así como para la investigación, conservación y recuperación, en su caso, de los inmuebles que integran el patrimonio cultural de nuestra ciudad.”²²

Tomando en cuenta estas consideraciones se creó en ese entonces, el consejo del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla como un organismo auxiliar de la Administración Pública Estatal encargado de proteger, preservar, custodiar y mejorar dicha zona histórica y monumental. Entre sus funciones estaban la realización de obra de rescate, restauración, preservación, mantenimiento, promoción inmobiliaria y salvaguarda del patrimonio de la zona monumental, mediante la coordinación de los sectores público, social y privado.

²² Gobierno Constitucional del Estado de Puebla, Periódico Oficial, (1991, 19 de abril) p. 4

El 25 de julio de 2008 se expide la Actualización del programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, aprobado por el Cabildo del H. Ayuntamiento el 8 de noviembre de 1995, y publicado en el Periódico Oficial el 1 de diciembre del mismo año.²³

Hoy en día el Departamento de Regulación de la Zona de Monumentos y Patrimonio de la Dirección de Desarrollo Urbano lleva a cabo la revisión, validación y autorización de proyectos que cumplen con los lineamientos que marca el INAH, así como el cumplimiento del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Puebla, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación de la Zona de Monumentos de la ciudad de Puebla y el Código Reglamentario para el Municipio de Puebla en su apartado Título único: Control de Desarrollo Urbano Sustentable, Capítulo 17, Construcciones, contempla la Zona de Monumentos de la Ciudad de Puebla, entre otros, para determinar usos y destinos. Pero dicho Departamento no promueve la dignificación del Patrimonio, ni la gestión de recursos extraordinarios ya sean nacionales o internacionales para las mejoras del mismo.

Para tal fin se crea la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural, debido a la necesidad de que exista una oficina dedicada exclusivamente a la problemática del Centro Histórico de Puebla, y su relación con el patrimonio de los pueblos funcionales (hoy Juntas Auxiliares), para lo cual pretende:

- Dar continuidad a los proyectos de los programas federales.
- Dar prioridad a los proyectos de re-densificación (DUIS) y reactivación económica del Centro Histórico.

²³ Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla

- Proponer soluciones a la problemática de estacionamientos y movilidad.
- Rescatar los secretos de la Ciudad, ríos, puentes, edificios de historicidad civiles y religiosos.
- Rescatar el patrimonio periférico al Centro Histórico, como los centros de pueblos fundacionales.
- Colaborar con las instancias competentes en el rescate de las zonas arqueológicas y ecológicas periféricas.
- Procurar, en coordinación con la Gerencia de Inversión de Fondos, la obtención de recursos financieros y técnicos, para optimizar el manejo sustentable de la zona de monumentos y las zonas patrimoniales.²⁴

2.3 Condiciones actuales de la Zona de Monumentos

Actualmente el Centro Histórico alberga los inmuebles más significativos del orden público: las sedes de los poderes, el gobierno estatal, el gobierno municipal, museos y a la arquidiócesis de Puebla; los cuales mantienen activa y dinámica dicha zona.

El comercio se ha mantenido vigente y actualmente se ha fomentado de manera importante el turismo tanto nacional como internacional lo que ha llevado a la inversión de empresas del ramo hotelero, restaurantero, etc.

Debido al crecimiento de la ciudad y la creación de nuevas colonias, fraccionamientos y desarrollos habitacionales, en el centro histórico en determinado momento bajo la densidad poblacional.

²⁴ Información proporcionada por parte de la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural Dr. Sergio Vergara Berdejo.

De acuerdo con datos de la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, en las viviendas de esta zona se alojaban, de acuerdo con un recuento de 1995, 69,592 habitantes, esta cifra es inferior en un 28.5 % a la población estimada para el censo de población de 1990. Esta cifra significa que residía en la Zona de Monumentos el 5.6% de la población total de la ciudad de Puebla estimada en 1'242,507 habitantes con los resultados del recuento de 1995.²⁵

Por tal motivo uno de los objetivos de la Gerencia del Centro Histórico es el de redensificar dicha zona.

Existen actualmente inmuebles en excelentes condiciones de conservación, algunos otros desafortunadamente se vieron en la problemática de que al haberse convertidos en vecindades, los arrendatarios dejaron de pagar sus rentas y en la mayoría de los casos se han negado a abandonar dichas viviendas. Lo que ha generado en falta de mantenimiento y el deterioro de las estructuras de dichos inmuebles.

La Secretaria de Gobernación y el Sistema Estatal de Protección Civil cuentan con un Inventario de Monumentos Históricos en Deterioro y Ruinas, en el cual presentan la poligonal del Centro Histórico dividida en cuatro cuadrantes, en donde se encuentra un listado general de inmuebles en mal estado con sus respectivos diagnósticos e identificadas por cuadrante para su fácil ubicación.²⁶

²⁵ Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla

²⁶ Información proporcionada por parte del Departamento de Regulación de la Zona de Monumentos y Patrimonio de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Puebla.



Imagen 2.3.1. Poligonal del Centro Histórico dividida en cuadrantes.

La siguiente tabla es un extracto de dicho inventario en donde se menciona la ubicación del inmueble así como el siglo al que pertenece.²⁷

Desafortunadamente el inventario no cuenta con la fecha de publicación y al parecer la lista ya no concuerda con la realidad actual, ya que algunos inmuebles han sido ya rehabilitados y dicho inventario no ha sido actualizado.

²⁷ Información proporcionada por parte del Departamento de Regulación de la Zona de Monumentos y Patrimonio de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Puebla.

INVENTARIO DE MONUMENTOS HISTORICOS EN DETERIORO Y RUINAS							
SECRETARIA DE GOBERNACIÓN Y SISTEMA ESTATAL DE PROTECCION CIVIL							
CUADRANTES I							
DIRECCIÓN	SIGLO	DIRECCIÓN	SIGLO	DIRECCIÓN	SIGLO	DIRECCIÓN	SIGLO
17 Sur 305	XIX	9 Sur 929	XIX	13 Poniente 511	XVIII	7 Poniente 301	XVIII
11 Poniente 1516	XVIII	9 Sur 907	XIX	9 Poniente 517	XIX	17 Poniente 105	XIX
11 Poniente 1515	XIX	9 Poniente y 9 Sur S/N	XIX	11 Poniente 504	XIX	13 Poniente 107	XVIII
15 Poniente 1515	XIX	7 Poniente 910	XIX	7 Sur y 7 Poniente	XVII	13 Poniente 110	XIX
19 Poniente Esq. 17 Sur	XIX	7 Poniente 703	XVIII	7 Poniente 513	XVII	3 Sur 904	XVI
19 Poniente 1522	XIX	Priv. de la 5 Pte. 502	XVIII	7 Poniente 511	XIX	16 de Sep. 703	XIX
21 Poniente 1508	XVIII	3 Poniente 713	XIX	7 Poniente 501	XVIII	7 Poniente 102	XX
21 Poniente 1507	XX	5 Poniente 704	XVIII	7 Poniente 508	XVIII		
21 Poniente 1503-B	XVIII	7 Sur 309	XIX	3 Sur 905	XVIII		
CUADRANTES II							
2 Poniente 1704	XIX	7 Norte 805	XIX	18 Pte. entre 3 y 5 Nte.	XIX	22 Poniente 318	XVIII
8 Poniente 917	XIX	7 Norte 2209	XIX	20 Poniente 311	XVIII	Av. 5 de Mayo 1603	XVII
9 Norte 1203	XIX	22 Poniente 315	XVIII	22 Poniente 315	XVII	Av. 5 de Mayo 2003	XIX
18 Poniente 911	XVIII	6 Poniente 320	XIX	20 Poniente 314	XIX		
CUADRANTES III							
15 Oriente 15	XIX	4 Sur 904	XVI	7 Norte 1210	XIX	12 Sur 704	XVII
15 Oriente 16	XIX	4 Sur 507	XVII	3 Oriente 1211	XVII	11 Oriente 1410	XIX
2 Sur 1109	XIX	7 Oriente 1003	XVII	7 Oriente 1207	XIX	3 Oriente 1602	XIX
4 Sur 905	XVII	9 Oriente 804	XIX	12 Sur 706	XIX		
CUADRANTES III							
22 Oriente 8	XIX	2 Oriente 1003	XIX	18 Oriente 1407	XVII	18 Oriente 1414	XVII
4 Norte 1203	XVII	12 Norte 105	XVII	16 Oriente 1402	XIX	16 Norte 1404	XIX
2 Oriente 809	XIX	Juan de Palafox y M. 1420	XIX	20 Oriente 1409	XIX	12 Oriente 2013	XIX

Tabla 2.3.1. Lista del Inventario de Monumentos Históricos en deterioro y ruina.

Protección Civil Municipal también cuenta con una lista de inmuebles ruinosos, la cual supera en una relación de 3.079 veces más al número de inmuebles que considera el Inventario de la Secretaría de Gobernación y el Sistema Estatal de Protección Civil.²⁸

²⁸ Información proporcionada por parte de Protección Civil Municipal.

LISTA DE INMUEBLES RUINOSOS			
PROTECCION CIVIL MUNICIPAL			
CUADRANTE I			
9 Poniente 903	9 Sur 305	5 Sur 1304	13 Poniente 107
11 Poniente 510	3 Poniente 1504	5 Sur 905	13 Poniente 317
2a. Priv. De la 7 Poniente 703	15 Poniente 1515	9 Poniente 517	13 Poniente 511
13 Poniente 105	17 Poniente 1513	9 Poniente 513	13 Poniente 708
3 Sur 1108	15 Sur 305	11 Poniente 110	3 Poniente 323
7 Sur 309	3 Oriente 1211	7 Poniente 5011	9 Poniente 915
9 Sur 1507	5 Sur 707	5 Sur 304	9 Poniente 707
9 Sur 503	Callejon 5 Poniente 504	7 Poniente 902	5 Poniente 505
9 Sur 505	Callejon 5 Poniente 502	15 Poniente 112	7 Poniente 703
9 Sur 701	17 Poniente 114	15 Poniente 310	
CUADRANTE II			
9 Norte 2202	24 Norte 119	12 Poniente 909	28 Poniente 706
7 Norte 2402	5 de Mayo 1603	14 Poniente 708	28 Poniente 1105
13 Norte 2604	5 de Mayo 1404	14 Poniente 515	22 Poniente 505
13 Norte 2404	3 Norte 805	16 Poniente 713	22 Poniente 508
13 Norte 2802	5 de Mayo 2206	18 Poniente 911	22 Poniente 512
13 Norte S/N entre 26 Y 28	5 de Mayo 2204	18 Poniente 710	22 Poniente 510
15 Norte 603	2 Poniente 1501	18 Poniente 705	22 Poniente 514
15 Norte 1145-B	6 Poniente 313	18 Poniente 110	5 Oriente 1408
15 Norte Esquina 2 Poniente	8 Poniente 1511	9 Norte 3002	Callejon de la 22 Pte. 2203
15 Norte 2203	8 Poniente 1306	Callejon de la 18 Pte. 1805	Callejon de la 20 Pte. 2009
15 Norte 2205	8 Poniente 316	22 Poniente 315	22 Poniente 104
15 Norte 2202	6 Poniente 316	22 Poniente 314	22 Poniente 110
17 Norte 1804	6 Poniente 707	22 Poniente 312	22 Poniente 1120
5 Norte 2011	8 Poniente 1705 A	22 Poniente 304	22 Poniente 1514
5 Norte 2005	8 Poniente 1708	22 Poniente 316	22 Poniente 1312
5 Norte 2209	7 Norte 2209	22 Poniente 319	20 Poniente 1512
7 Norte 2004	10 Poniente 708	26 Poniente 504	20 Poniente 1306
5 Norte 2405	10 Poniente 710	26 Poniente 503	20 Poniente 507
5 de Mayo 2003	12 Poniente 108	28 Poniente 302	20 Poniente 107
5 de Mayo 1806	12 Poniente 303	28 Poniente 303	20 Poniente 313
3 Norte 2209	12 Poniente 703	28 Poniente 305	20 Poniente 504
3 Norte 2207	12 Poniente 708	28 Poniente 501	

LISTA DE INMUEBLES RUINOSOS			
PROTECCION CIVIL MUNICIPAL			
CUADRANTE III			
9 Oriente 822	9 Oriente 1401	5 Oriente 1203	7 Oriente 215
7 Oriente 1203	9 Oriente 820	5 Oriente 1412	7 Oriente 1 A
7 Oriente 1207	Juan de Palafox y Mendoza. S/N	5 Oriente 1416 B	5 Oriente 209
7 Oriente 1007	Juan de Palafox y Mendoza 1002	7 Oriente 1416 A	2 Sur 906
7 Oriente 805	Juan de Palafox y Mendoza 613	7 Oriente 1402	2 Sur 1103
5 Oriente 615	Juan de Palafox y Mendoza 1405	17 Poniente 1910	2 Sur 1105
9 Oriente 802	Juan de Palafox y Mendoza 403	13 Oriente 1401	2 Sur 1104
9 Oriente 1410	Juan de Palafox y Mendoza 1419	14 Sur 910	Priv. de la 16 de Septiembre 1504
9 Oriente 813	Juan de Palafox y Mendoza. 1601	14 Sur 912	16 de Septiembre 904
9 Oriente 811	Juan de Palafox y Mendoza 2001	3 Oriente 627	
9 Oriente 805	3 Oriente 1211	3 Oriente 610	
9 Oriente 207	5 Oriente 1205	3 Oriente 621	
CUADRANTE IV			
5 de Mayo 2204	8 Norte 1623	8 Norte 2209	12 Oriente 18
4 Norte 1203	18 Norte 1801	12 Norte 202	10 Oriente 1206
8 Norte 2201	18 Norte 2001	14 Norte 1802	10 Oriente 1404
8 Norte 2209	20 Norte 606	14 Norte 1404	12 Oriente 1818
8 Norte 2223	4 Norte 2602	12 Norte 204	12 Oriente 1410 A
8 Norte 2407	4 Norte 2602 H	12 Norte 4	14 Oriente 210
12 Norte 5	4 Norte 2606 F	16 Norte 204	18 Oriente 1206
12 Norte 201	4 Norte 2608	16 Norte 1004	14 Norte 1404
12 Norte 205	4 Norte 2602-G	20 Norte 1206	18 Oriente 1208
14 Norte 1003 A	4 Norte 3005	20 Norte 1202	18 Oriente 1414
14 Norte 201	4 Norte 2602 I	Priv. 20 Oriente 325	18 Oriente 1408
14 Norte 209	4 Norte 2602	Mariano Escobedo 32	20 Oriente 1409
16 Norte 804	4 Norte 2602 K	2 Oriente 1017	20 Oriente 1407
16 Norte 1203	4 Norte 3012	6 Oriente 416	24 Oriente 1
16 Norte 1205	8 Norte 2221	8 Oriente 413	20 Oriente 417
16 Norte 1601	8 Norte 2223	8 Oriente 411	

Tabla 2.3.2. Lista de Inmuebles Ruinosos proporcionada por Protección Civil Municipal.

Lo cierto es que existe un número considerable de inmuebles en muy malas condiciones dentro de la Zona de Monumentos.

Para su remodelación, readecuación o reconstrucción el Instituto Nacional de Antropología e Historia emite recomendaciones de acuerdo a cada caso en específico.

2.4 Valuación

En la época del Porfiriato los avalúos que se llegaban a realizar eran elaborados en base al leal saber y entender del valuador, generalmente los avalúos practicados eran en su mayor porcentaje para juicios por problemas de tipo judicial y para garantías de pago.

La primera Ley de Catastro para el Distrito Federal fue publicada el 23 de Diciembre de 1896, naciendo así el primer catastro moderno de México, por estos años se iniciaba la clasificación de las construcciones y comenzaba una catalogación por tipos y una estandarización de precios unitarios también por tipo y metro cuadrado cubierto, se comienza también la aplicación de deméritos por edad y estado de conservación. Es así que se genera este primer catastro parcelario sustentado sobre medidas y lo que es más importante sobre el valor del avalúo del inmueble.

Para 1899 se realiza la Reglamentación para este catastro y se establece que las dos principales operaciones constaran de dos períodos, uno de formación y otro de conservación y, repartir equitativamente el impuesto sobre la propiedad, dichas acciones estarán encomendadas a una dirección de catastro, dependiente de la Secretaria de Hacienda en ese entonces.

Este primer catastro del Distrito Federal sirvió de modelo general para los estados y municipios de México, con el paso del tiempo ha ido adaptándose a las exigencias de cada época para la realización de sus procesos y avalúos.

En 1924 se expide la Ley Bancaria y se crea la Comisión Nacional Bancaria, para supervisar el desempeño y funcionamiento de las instituciones de crédito, es así como este órgano gubernamental empezará a normar la actividad de la valuación para estas instituciones crediticias.

Otra referencia importante en la historia de la valuación en México es la creación de la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro en el año de 1925, la cual operaba créditos para empleados federales, principalmente a los servidores de los Poderes de la Unión, se estableció entonces un departamento de valuación de esta dirección la cual tenía como propósito establecer valores comerciales a los inmuebles para el otorgamiento de los créditos a los trabajadores, aunque se seguía utilizando los procedimientos catastrales se referenciaban a valores comerciales, contando en México con avalúos que hoy conocemos como avalúos comerciales.

Para 1933 se creó el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas S.A., posteriormente llamado Banobras, su fin fue otorgar créditos a los Gobiernos de los Estados y Municipios para la ejecución de obras públicas. Ese mismo año se crea la Asociación Hipotecaria Mexicana S. A. la cual tenía como finalidad el otorgamiento de créditos a la iniciativa privada.

En el año de 1935 La Secretaria de Hacienda y Crédito Público publica el 4 de Mayo una circular en donde emite disposiciones para justificar la inversión de las reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales de las compañías de seguros, se designó en ese entonces al Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas S.A. como Fiduciario Nacional y el cual será el responsable de efectuar los avalúos de estos bienes.

Para 1936 la Comisión Nacional Bancaria se encarga de la revisión de los avalúos formulados por las entidades financieras hipotecarias siendo así el inicio de la valuación moderna en México.²⁹

²⁹ MARQUÉS TAPIA, Mario Rafael, *Criterios Metodológicos para la Valuación de Inmuebles Urbanos*, p.8

2.4.1 Instituciones que rigen la Valuación en México

Actualmente las principales instituciones que rigen la práctica de los avalúos son en primer lugar la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la cual en su circular 1462 emitida el 14 de febrero de 2000 refiere las disposiciones de carácter general para la prestación de servicio de avalúos.

Las Reglas de Carácter General emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. el 27 de Septiembre de 2004, establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, siendo esta la que más regula la práctica de la valuación.

La regulación en cuanto a bienes propiedad de la federación u ocupados por ella, se encuentra a cargo del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)

En materia impositiva se encuentran las Tesorerías de los diferentes Estados o Municipios de la República, así como la tesorería del Distrito Federal.

En cuanto a pruebas periciales, el Tribunal superior de Justicia y los diferentes juzgados en las Entidades Federativas.

Así como en sectores específicos se encuentran la Dirección general de normatividad Mercantil de la Secretaria de Economía así como la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

Los colegios especializados en el área de la valuación, así como las asociaciones, regulan la valuación emitiendo normas, desarrollo técnicas e impartiendo cursos.³⁰

³⁰ MARQUÉS TAPIA, Mario Rafael, *Criterios Metodológicos para la Valuación de Inmuebles Urbanos*, p.9

2.4.2 Definiciones

Valuación.- Determinación técnica del valor de un inmueble o de un derecho sobre los mismos, para una fecha y un lugar determinado, asumiendo el inmueble un uso específico. La valuación no crea valor, sino que observa meramente todos los aspectos que lo influyen.

Valor.- Expresión monetaria del bien, a la fecha de referencia de la valuación.

Valor de mercado.- Es el precio que se definiría en un mercado de competencia perfecta, caracterizado por la homogeneidad de los bienes llevados a mercado; por el número elevado de compradores y vendedores, de tal suerte que no puedan individualmente o en grupos alterar al mercado; por la inexistencia de influencias externas; por el conocimiento absoluto de todos sobre el bien, el mercado y las tendencias de este; y por la libertad plena en el mercado inmobiliario.

Valor de Capitalización.- Es el valor presente a la fecha del dictamen, expresado en términos monetarios, de los beneficios futuros que se esperan recibir por la posesión de un bien durante su vida económica productiva. Es importante resaltar que al aplicar la palabra beneficios se está hablando de utilidades netas libres de impuestos y gastos de operación.

Valor de Reposición Nuevo V.R.N. - Es el valor del bien analizado al costo estimado de un bien nuevo equivalente, sin ser necesariamente idéntico, que pueda prestar un servicio igual o similar al que presta el bien valorado, a precios de la fecha en que se elabore un dictamen o avalúo.

Valor Neto de Reposición V.N.R. - Es el valor que tiene un bien expresado en términos monetarios a la fecha del dictamen, en base a las condiciones en que se encuentre de acuerdo a su edad, estado de conservación y grado de obsolescencia

respecto a otros bienes similares más avanzados; en otras palabras, después de aplicarle los deméritos correspondientes por concepto de depreciación Física y Tecnológica (pudiendo ser ésta Funcional o Económica).

Precio.- Cantidad de dinero por el cual se efectúa una operación inmobiliaria sujeta a la mayor o menor habilidad de negociación de una parte sobre la otra, así como a factores de carácter coyuntural o subjetivo: deseo, necesidad, capricho y otros.

Depreciación.- Descenso en el valor de una propiedad, debido al uso, deterioro u obsolescencia. Puede ocurrir por causas que no alteran la utilidad natural o intrínseca de las cosas, (disminución de la demanda o aumento de la oferta, superproducción, etc.) o por deterioro de las cosas o disminución de dicha utilidad (avería, haber pasado de moda, invención de otro bien similar por igual precio o más barato, aunque sea de igual clase y calidad, etc.).

Vida útil total.- La vida productiva que se supone tendrá el bien, antes de que sea necesario arreglarlo o reemplazarlo. Se le llama también periodo de recuperación y puede ser un poco diferente para depreciación y propósitos impositivos que para propósitos verdaderamente comerciales o productivos. Esta diferencia ocurre por varias razones: normas impositivas, política administrativa, cambio previsto de productos y gastos.

Valor de salvamento o rescate.- Es el valor neto que se espera obtener de un bien al final de su vida útil. Esta cifra estimativa se calcula usualmente en el momento de la compra y puede ser positiva, cero, o negativa si se estiman costos de demolición y acarreo. Es común establecer el valor de salvamento como un porcentaje del costo inicial.

Homogeneidad.- En valuación inmobiliaria esta palabra normalmente se emplea para describir zonas o colonias de una ciudad con características similares, ya sea en lo referente a su aspecto físico particular, al nivel socioeconómico de sus habitantes, o al uso predominante al que se destinan los predios en ellas asentados. De acuerdo a esa clasificación será necesario recopilar y analizar el mayor número de información y los antecedentes respectivos, aplicando los conocimientos y técnicas adecuadas para su correcta interpretación, para poder determinar de este modo el valor de los inmuebles localizados en cada región en forma global si ésta así lo permite, o en caso necesario, si no existe una homogeneidad plenamente definida en la zona de análisis, se podrá entonces determinar calle por calle.

Homologación.- Proceso en base al cual se pretende hacer comparables dos bienes que por sus características son parecidos pero no idénticos, para que en base a los datos de mercado obtenidos respecto a algunos de ellos (comparables), pueda obtenerse una conclusión respecto al valor del bien analizado (sujeto); normalmente este proceso se realiza estableciendo comparaciones entre dos bienes que deberán ser cuantitativas preferentemente, aunque en muchas ocasiones tienden a ser cualitativas, con lo que se vuelven muy subjetivas, y pueden ser fácilmente rebatidas por otra persona.

Factor de homologación.- Cifra numérica que establece el grado de diferencia, expresado en fracción decimal o en porcentaje, que existe entre dos bienes del mismo género en base a sus características particulares, para hacerlos comparables entre sí; de tal forma que la información obtenida respecto a uno de ellos (comparable) sirva para determinar el valor del analizado (sujeto). Puede ser mayor o

menor a la unidad respectivamente, dependiendo si el bien en estudio tiene características de mayor o menor grado que el comparable respectivamente.

Sujeto.- Es el término que se empleará para identificar el bien en estudio, para el que se realiza el dictamen valuatorio por el método de mercado, mismo que se someterá a comparaciones diversas con otros bienes.

Comparables.- Es el término que se empleará para identificar a los bienes que servirán de base para llegar a una conclusión en relación al probable valor de mercado de un bien, a través de un proceso de homologación, y en ocasiones de una regresión múltiple o regresión lineal. Normalmente se agrupan en base de datos que contiene información diversa en relación a ellos.

Base de datos.- Conjunto de información específica, ordenada en relación a elementos diversos (pueden ser bienes u objetos) de características semejantes que permiten establecer fácilmente, relaciones, comparaciones y tendencias entre ellos, para facilitar la obtención de información relativa a los mismos. En el caso de una base de datos de valores de mercado de inmuebles urbanos, los elementos que agrupa son propiedades, y sus características pueden ser: ubicación, propietario, superficie de construcción, superficie de terreno, superficie rentable, edad, vida útil remanente, fecha de venta, comprador, vendedor, etc.

Lote.- Área de terreno no urbanizado, factible de recibir obras de infraestructura urbana, por su localización y sus aspectos.

Predio.- Área delimitada de terreno urbanizado, con frente hacia las vías públicas o particulares, en condiciones de ser aprovechado de inmediato para fines urbanos y donde se permite construir de acuerdo a las reglamentaciones.

Construcción.- Cualquier mejora incorporada permanentemente al suelo por el hombre, de manera que no pueda ser retirada sin destrucción, fractura o daño.

Investigación de mercado.- Conjunto de procedimientos, investigación, colecta, selección, proceso, análisis e interpretación de resultados sobre datos relativos a inmuebles similares al valuado, para proporcionar estructura técnica al dictamen.

Tablas de valores unitarios.- Son los documentos, bases de datos y planos que contienen los valores por unidad de superficie para el suelo urbano, suburbano y rústico, así como para los diferentes tipos de construcción que se utilizan en la valuación catastral.

Zonificación catastral.- Es la definición de las localidades urbanas por zonas homogéneas en función de su uso, destino, infraestructura y equipamiento.³¹

³¹ MARQUÉS TAPIA, Mario Rafael, *Criterios Metodológicos para la Valuación de Inmuebles Urbanos*, p.15
Asociación Nacional de Institutos mexicano de Valuación, A.C., *Valuación de terrenos urbanos*, p. 4

2.4.3 Métodos de Valuación

Los métodos o enfoques generalmente aceptados en la práctica de la valuación son los siguientes:

Método del costo o Enfoque físico.- Este enfoque de valor se fundamenta en el principio de sustitución, que establece que ningún comprador enterado de las características generales de un bien estaría dispuesto a pagar por él más de lo que le costaría sustituirlo con otro que le brinde una utilidad semejante e equivalente; en otras palabras, que el valor del mismo dependerá del costo necesario para reponer un bien sustituto de características semejantes, y puede ser estimado con relativa facilidad a través de un presupuesto.

Método de ingreso o Enfoque de capitalización de rentas.- Este enfoque establece que el valor de un bien es equivalente al valor presente (a la fecha en que se efectúa el avalúo) de los ingresos y beneficios futuros que nos producirá el mismo durante su vida útil de producción económica, por lo que podríamos establecer que guarda cierta relación con el principio de anticipación. Se fundamenta básicamente en un análisis pormenorizado de la capacidad de un bien para producir utilidades, en función del grado de riesgo que la inversión represente en comparación con otras alternativas posibles.

Método de Mercado o Enfoque comparativo.- Este enfoque de valor se basa en la comparación de operaciones realizadas de entre propiedades similares entre sí, estableciendo las diferencias cualitativas que pudieran existir entre éstos y el sujeto analizado, y determinando cómo influyen éstas sobre el valor del bien analizado.

De acuerdo con Sociedad Hipotecaria Federal se deberán considerar seis ofertas o comparables que existan en el mercado, de igual manera que en el enfoque físico se

verán afectados estos comparables por factores como superficie, edad, estado de conservación, zona, ubicación, etc. y todo factor que el valuador considere aplicar a los comparables, para posteriormente realizar una homologación con el sujeto.

Método Residual.- Es aquel que define el valor del terreno por diferencia entre el valor total del inmueble y el de los mejoramientos o de las construcciones; o el de estas sustrayendo el valor del terreno.³²

Para el caso de inmuebles históricos existen métodos de valuación tales como:

Método MOVASA.- Este método determina un factor que se considera tomando en cuenta las características del inmueble tales como: la época, originalidad, ubicación, urbanización, la configuración del inmueble (superficie, espacios, niveles), su conservación (en estructura, ornamentación, decoración) y su funcionalidad; una vez determinado este factor es afectado por el porcentaje remanente de la edad y el resultado se aplica al valor físico como un incremento de valor.³³

Método VALCAP.- Este método primero clasifica los inmuebles en dos grupos: Inmuebles que no producen o no pueden producir renta (museos, catedrales, conventos, etc.) e inmuebles que producen o pueden producir renta (fábricas, almacenes, comercios, viviendas, etc.).

Al primer grupo no puede aplicársele un valor de mercado y por lo tanto se tomara en cuenta: su valor de suelo, de obras de arte y mobiliario, mobiliario adaptado, la construcción, su valor histórico, el valor de las obras de reparación tales como obras de conservación, consolidación, restauración o rehabilitación.

³² MARQUÉS TAPIA, Mario Rafael, *Criterios Metodológicos para la Valuación de Inmuebles Urbanos*, p.17
Asociación Nacional de Institutos mexicano de Valuación, A.C., *Valuación de terrenos urbanos*, p. 7

³³ CARRILLO CUTIÑO, Ana Lilia, *Revista de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales*.

Para el segundo grupo aunque tienen características especiales se encuentra dentro del mercado inmobiliario por lo tanto pueden ser valorados con criterios de mercado, tomando en cuenta la calidad de la construcción, su antigüedad y estado de conservación y su depreciación correspondiente a los gastos de conservación que trae consigo el mantenimiento de este tipo de inmuebles.

Método Angelópolis.- Comienza con la identificación y clasificación de los edificios ubicándolos por: siglo, componentes físicos en la calidad ornamental y su importancia arquitectónica, generando un conocimiento historiográfico en torno al inmueble. También toma en cuenta los inmuebles que no cuenten con elementos constructivos de gran valor ornamental.

Se considera el estado de conservación así como las intervenciones a las que haya sido sujeto el inmueble; y mediante una tabla se le asigna un factor, el cual repercute en el valor físico del inmueble.³⁴

El INDAABIN (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales), administra el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal optimizando su aprovechamiento, y proporciona servicios valuatorios a la Administración Pública Federal contribuyendo a racionalizar el gasto público. Dicho Instituto emite normas, metodologías y criterios de carácter técnico así como procedimientos técnicos para la elaboración de dichos avalúos. Dentro de estos contempla la estimación de valor de Inmuebles Históricos de la Federación.

³⁴ ARECHEDERRA SAUVAGE, Eva Margarita, *Método de Valuación de Inmuebles Históricos*, p. 52

2.4.4 Factores considerados en la Valuación

Los factores modifican el comportamiento de los comparables en la homologación ya que reflejan las características particulares de cada uno. En las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda que emite la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. describe a la homologación como, “el procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valúa en relación con otros comparables, con el objeto de sustentar el valor por comparación a partir de sus similitudes y diferencias”. Es por este motivo que los factores cobran importancia ya que su aplicación determinará en qué grado las diferencias o similitudes afectan al sujeto.

El Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria emitida por parte del Gobierno del Distrito Federal, nos dice en su Artículo 20 que cuando las características de los inmuebles sean tales que ameriten la aplicación de criterios técnicos distintos a los establecidos, se deberá anexar a los avalúos una memoria de análisis, es decir, que los factores dentro de la homologación tendrán que estar bien sustentados dentro de algún criterio técnico, y de esta manera la determinación del valor este bien sustentada, cumpliendo así con el Principio de Transparencia el cual dice que “los avalúos deben contener la información suficiente y necesaria para su fácil comprensión y sustento”.

Por lo tanto los factores son una parte muy importante en la determinación del valor del sujeto en estudio, su aplicación, manejo y sustento debe ser cuidadosa. La Gaceta Oficial del Distrito Federal distingue a dos tipos de factores:

- Factores de Eficiencia del Suelo
- Factores de Eficiencia de la Construcción.

Factores de eficiencia del suelo:

1. **Factor de zona (FZo):** Factor que influye en el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica, para la aplicación de este factor se entenderá por calle moda, aquella cuyas características de tráfico vehicular, anchura, calidad de carpetas, mobiliario urbano de aceras, y camellones se presenta con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el mueble.
2. **Factor de ubicación (FUb):** factor que influye en el valor unitario medio correspondiente al área o corredor de valor en su aplicación a un predio, en función de la posición del mismo en la manzana en que se ubica.
3. **Factor de frente (FFr):** Factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor al aplicarse a predios con menor frente del que autorizan los reglamentos correspondientes.
4. **Factor de forma (FFo):** Factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor, en su aplicación a un predio de forma irregular, es decir, que no es de forma rectangular.
5. **Factor de Superficie (FSu):** Factor que afecta el valor unitario del área o corredor, al aplicarse a un predio mayor de dos veces la superficie del lote moda, para la determinación de este factor se entenderá por lote moda, al lote cuyo tamaño se repite más en el área o en el corredor de valor.
6. **Factor resultante de tierra (FRe):** Factor que se obtiene de multiplicar los cinco factores señalados en este artículo.

7. **Factor por intensidad de construcción (Fic):** Se aplicará cuando la información correspondiente a las superficies de los Comparables sea consistente y permita disminuir la diferencia entre el valor unitario máximo y mínimo.

Factores de eficiencia de la construcción:

1. **Factor de grado de Conservación (FCo):** refleja la reducción o incremento del valor con relación al mantenimiento que se le ha dado a la construcción.
2. **Factor de Edad de las Construcciones (FEEd):** sirve para aplicar el demerito al valor de las construcciones por la edad del inmueble expresada en años.³⁵

³⁵ Gaceta Oficial del Distrito Federal, *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos.*

CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA

3.1 Elección del método

Ante la falta de metodología para valuar inmuebles catalogados que se encuentran en estado de ruina, en este ejercicio se propone una metodología basada en un valor unitario de mercado el cual será comparado con nuestro sujeto partiendo de las condiciones que tuvo en sus inicios es decir en su estado ideal antes de llegar al estado de ruina actual, y mediante una ponderación de elementos existentes y sus grados de deterioro poder determinar el valor más aproximado de nuestro sujeto.

De esta manera el valor concluido no perderá la importancia de su ubicación en el mercado porque está basado en él mismo.

Para tal efecto se propone una tabla de ponderación de porcentajes para ir demeritando el valor unitario de mercado de acuerdo a las condiciones del inmueble y poder obtener así un valor unitario de mercado específico para dicho inmueble.

3.1.1 Análisis del sujeto

Como primer paso para la realización de esta metodología se llevara a cabo la inspección física con el fin de determinar conforme a la experiencia del valuador cual pudo haber sido la distribución arquitectónica de acuerdo a los sistemas constructivos y de diseño de la época en cuanto al área cubierta con que funcionaba originalmente en condiciones de habitabilidad nuestro sujeto de estudio, también el valuador puede obtener dicha información de registros existentes confiables, esto con el fin de determinar los metros cuadrados totales de construcción originales y los metros cuadrados de terreno, para que en base a estos datos se puedan buscar los

comparable más adecuados entre sí, que cumplan con los parámetros de superficies de nuestro sujeto.

3.1.2 Información de mercado

Una vez determinada el área de terreno con que cuenta nuestro sujeto así como el área construida con la que contó originalmente se procede a realizar el estudio de mercado buscando comparables, a efecto de contar con precios que reflejen el comportamiento actual del mercado.

Dichos comparables tendrán que ser similares entre sí en cuanto a superficie construida, así como a su ubicación dentro de la zona de monumentos.

3.1.3 Enfoque de mercado

Una vez obtenidos los comparables que cumplan con los criterios antes mencionados, se seleccionaran seis, tal como lo dicta Sociedad Hipotecaria Federal para la realización del enfoque de mercado.

Dentro de este enfoque, el cuadro de homologación se realizara por medio del Factor de Intensidad de Construcción (FIC), para de esta manera reducir las diferencias de valor entre los comparables.

Derivado de esto se estimara el valor del inmueble como se dijo anteriormente considerando un estado hipotético de funcionalidad del sujeto.

3.1.4 Obtención del valor del terreno

Antes de la aplicación del cuadro de ponderación propuesto se hace necesaria la obtención del valor del suelo o terreno del sujeto de estudio, para obtener el

porcentaje que este representa dentro del valor unitario de mercado y el valor unitario de venta de la zona para su aplicación dentro de la homologación del Factor de Intensidad de Construcción (FIC).

Debido a la clasificación de la zona de monumentos y a sus características y condicionamientos particulares, de no encontrar comprables significativos el valuador deberá de aplicar métodos o criterios necesarios justificables para su obtención, tales como: la elaboración de un enfoque residual, una relación en porcentaje entre el valor de terreno y valor de construcciones determinado por el Catastro o cualquier otro que de acuerdo a su criterio sea aceptable.

3.1.5 Ponderación de elementos existentes y sus grados de deterioro

El grado de certidumbre de nuestro registro dependerá del compromiso por parte del valuador en investigar o tener los conocimientos en cuanto a los tipos de construcción existentes de la época, así como los sistemas constructivos y de esa manera poder corroborar cuales son los elementos faltantes en el sujeto para poder registrarlos en la tabla de ponderación por volumen de obra es decir en m³, así como sus porcentajes de deterioro.

3.1.6 Aplicación del valor unitario de mercado resultante

Una vez registrado el porcentaje de obra existente junto con sus grados de deterioro, estos afectaran directamente al valor unitario de mercado analizado, lo que nos dará como resultado un valor de mercado ponderado aplicable a la superficie vendible.

3.2 Caso Práctico

En base a la metodología planteada anteriormente se procede a llevarla a cabo con un inmueble que se encuentra en la Zona de Monumentos y que cumple con las características de inmueble en ruina, ya que carece en su mayoría de la losa de azotea y el entrepiso se encuentra en un avanzado grado de deterioro, entre otras cosas, lo que representa un alto riesgo de habitabilidad a pesar de que existen en este momento personas habitándolo y negándose a abandonarlo.

3.2.1 Identificación del Sujeto

Como primer paso reconocemos a nuestro sujeto objeto de nuestro estudio, para este ejercicio práctico seleccionamos la casa marcada con el número 707 de la calle 6 Poniente, antes número cinco de la calle de Pimentel, después sexta de los mártires de Santa Clara, localizada entre las calles 7 norte al oriente y 9 norte al poniente, tiene su frente al norte y acceso sobre la acera sur de la calle 6 poniente, comprendido entre las siguientes medidas y colindancias, al Norte en veintiún metros con avenida seis poniente, al Sur en veintiún metros, con la casa setecientos diez de la avenida Cuatro Poniente, al Oriente, en cuarenta y cuatro metros quince centímetros con la casa número setecientos nueve de la avenida Seis Poniente y al Oriente, en cuarenta y cuatro metros, quince centímetros con la casa setecientos cinco de la avenida Seis Poniente, contemplando una superficie de terreno de 927.50 m² y una superficie construida original de 1508.40 m², dicho inmueble paga su contribución predial con la cuenta PU-1077-01



Imagen 3.2.1.1 localización del Sujeto

En el Registro Público de la propiedad se puede encontrar un antecedente de inscripción con fecha 18 de enero de 1934 quedando copia agregada a folios del 76 al 83, tomo 276 del libro quinto en donde se asienta compraventa que otorga el señor José Arriba Palacios a la señora Bevocata Jiménez de Flores por la cantidad de veintiséis mil pesos moneda nacional, posteriormente se han suscitado subdivisiones del inmueble a tal grado que actualmente la casa se encuentra subdividida en cuatro partes, como ejemplo podemos mencionar el instrumento número 48,721 volumen 509 de fecha 28 de marzo de año 1989 en donde el licenciado José Bustos Jiménez Notario Público Número diez formaliza la escritura de compraventa judicial que otorga la ciudadana licenciada Mónica Guarnero Vargas en su carácter de Juez Segundo de lo Civil que acudió al acto en rebeldía del señor Ricardo Padilla Bonilla como vendedor y por otra parte el señor Eduardo Sánchez Bonilla como comprador de la fracción Nororiente del predio y construcción de la casa marcada con el numero setecientos siete de la avenida seis poniente la cual consta de las siguientes medidas y colindancias: al Norte: en diez metros cincuenta centímetros con avenida

seis poniente, al Sur: en diez metros cincuenta centímetros con parte del predio de donde se segrega, al Oriente: en veintidós metros veinticinco centímetros con la casa setecientos cinco de la avenida seis poniente y al Poniente: en veintidós metros veinticinco centímetros con parte del predio de donde se segrega. La superficie de la cual es propietario actualmente el señor Eduardo Sánchez Bonilla es de 233.62 m². Los cuales se encuentran invadidos por familias y comerciantes. No se pudo conseguir información de los propietarios de las otras tres cuartas partes del edificio. El inmueble es un edificio del Siglo XIX el cual se encuentra sobre un terreno medianero al centro de la cuadra y se desarrolla en dos niveles.

La planta baja cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: cuatro locales comerciales que dan hacia la calle, pórtico de acceso, patio central en donde se distribuyen alrededor tres departamentos y escaleras centrales que conducen a planta alta, dos corredores que conducen al segundo patio en donde se encuentran área de lavaderos y baños, rodeado también de cinco departamentos, cubo de escaleras al fondo para acceso a segundo nivel.

La planta alta cuenta con una distribución similar a planta baja, se accede por medio de escaleras centrales, se llega a los departamentos por medio de pasillos que rodean el primer patio central, no se puede determinar el número de departamentos debido a las condiciones en ruina en que se encuentra, el acceso a la planta alta del segundo patio se consigue mediante cubo de escaleras ubicado al fondo del edificio el cual también por medio de pasillos se accede a dos departamentos.

Para tener una mejor idea de la distribución del edificio hacemos referencia a la imagen 3.2.1.2 que representa la planta arquitectónica de nuestro sujeto.

La ornamentación que presenta la fachada es representativa de la época, como la mayoría de los edificios es simétrica trata de guardar un equilibrio entre los claros de las puertas y los macizos, los vanos de las puertas están enmarcados y presenta en los dinteles y remate de cornisa molduras que se presupone de yeso. Los balcones son de laja de piedra de cantera y la herrería que forman los barandales, se presenta también en la escalera central y la del segundo patio así como también en los pasillos que distribuyen a los departamentos.

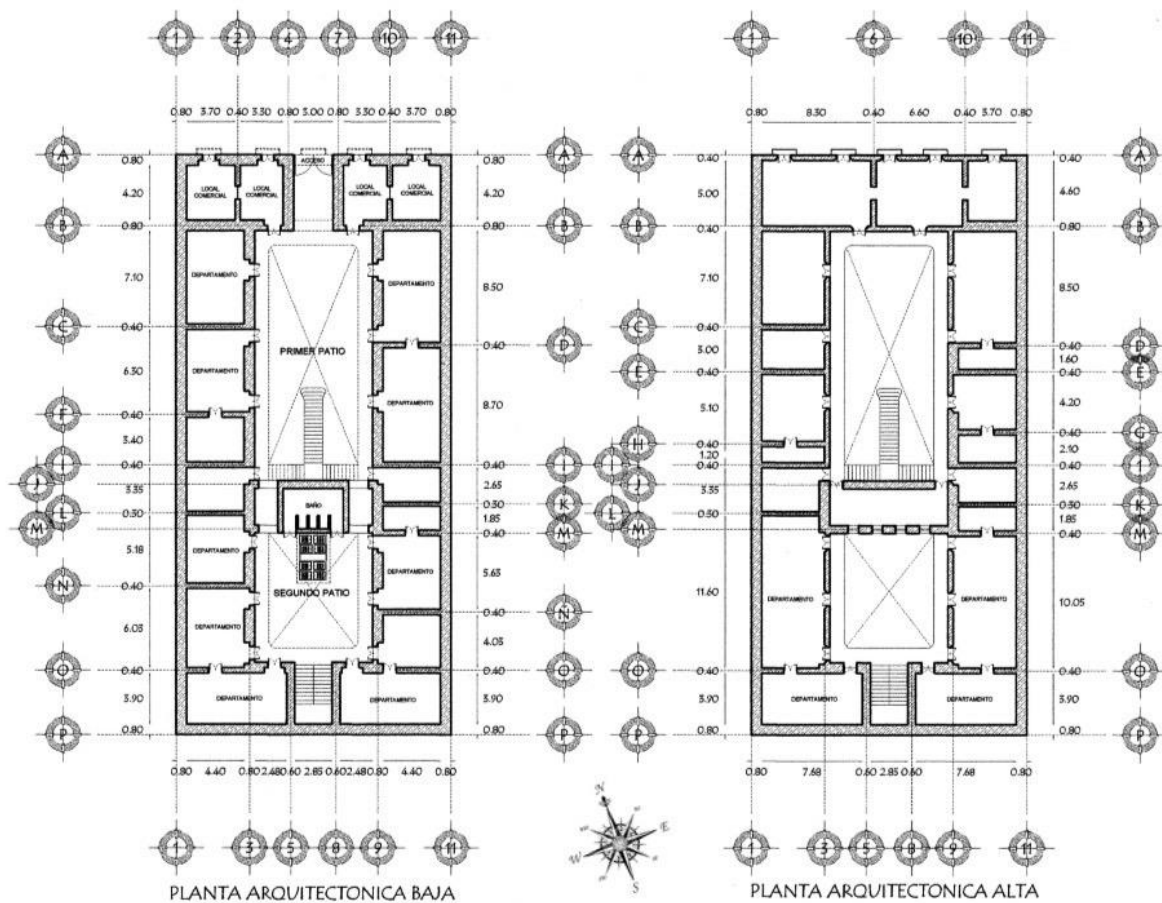


Imagen 3.2.1.2 Distribución Arquitectónica

En cuanto a la estructura podemos decir que es un edificio conformado por un sistema de muros de carga de piedra los cuales se supone que se prolongan a la cimentación como era práctica frecuente en la conformación estructural de estos

edificios y generalmente no presentan ampliación en su base, estas prolongaciones alcanzaban hasta metro y medio de profundidad en algunos casos, los grosores de los muros son variables que van de los 40 cm para muros divisorios y 80 cm de espesor los muros perimetrales de carga de las colindancias y los muros que conforman los patios, se han agregado con el tiempo muros divisorios más modernos de espesores normales de 15 cm de tabique rojo o block, esto en planta baja; en planta alta se reduce el espesor, presentando en algunos casos pandeos y fisuras transversales, así como separación de muros en el primer patio, esto se podría deber a los diferentes sismos que la estructura ha soportado. Se han respetado los vanos originales de las puertas sobre los muros en ambos patios.

Sobreviven las escaleras centrales originales tanto de primer patio como del segundo en regular estado de conservación.

La losa de entepiso de viguería y el pasillo de laja piedra del lado poniente del primer patio se ha colapsado, así como la mayoría de las losas de azotea del segundo nivel del primer patio ya no existe, en el segundo patio las losas de entepiso y azotea aún existen pero se observó vencimiento en zona central de las vigas las cuales se encuentran en mal estado de conservación, de igual manera los cabezales de las vigas se encuentran podridos en su mayoría, lo que representa un riesgo para los que ahí habitan, el área sombreada de la imagen 3.2.1.3 nos muestra las localizaciones en donde ya no existen losas ni pasillo.

Los aplanados en su mayoría se encuentran en muy mal estado con fisuras, grietas y desprendimientos importantes, tanto en su fachada como en parte interior del edificio.

La carpintería en los departamentos que aun habitan ha sido sustituida por puertas más modernas de perfiles tubulares y lamina que actualmente también se encuentran en mal estado, en la planta alta se encuentran algunas puertas originales en muy mal estado.

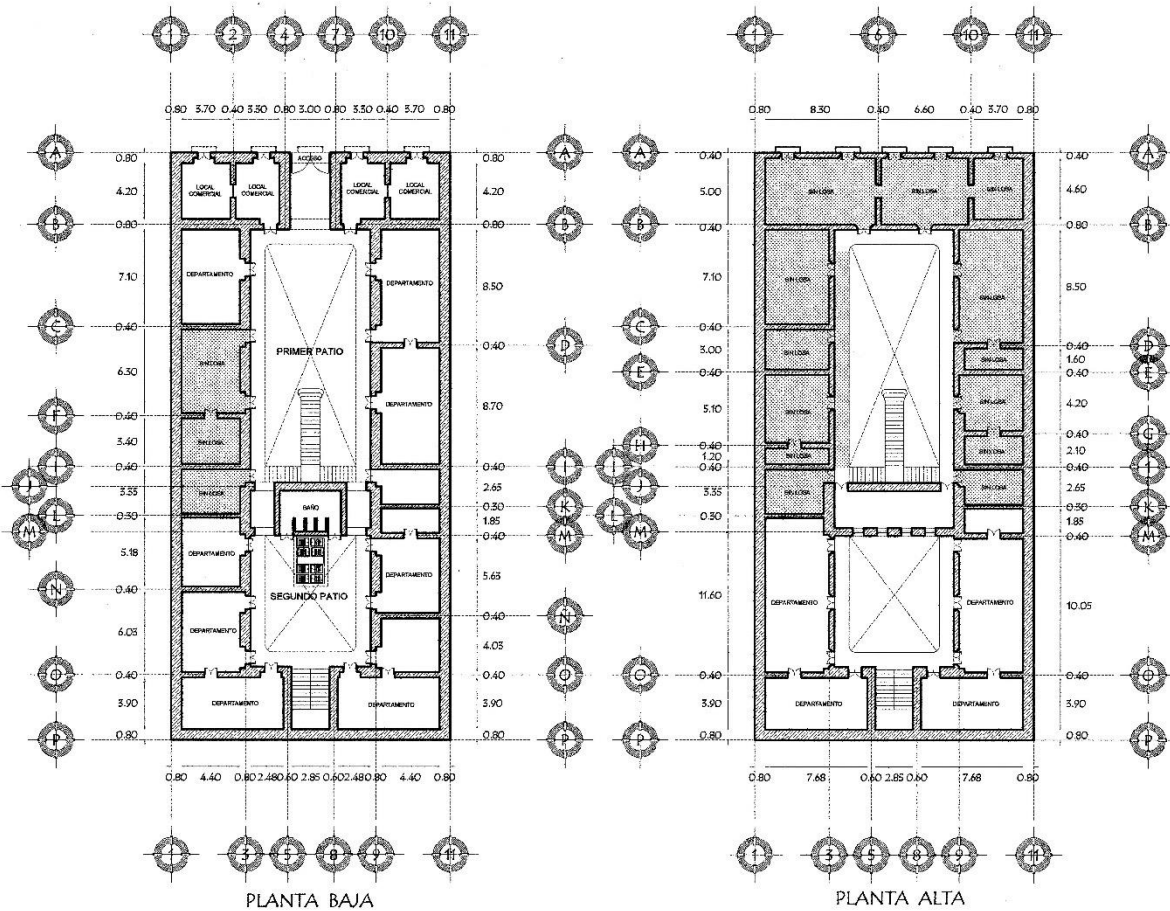


Imagen 3.2.1.3 Áreas que ya no cuentan con losa

En patios centrales se conserva el piso de laja de piedra en su mayoría completo, así como los peldaños de las escaleras de ambos patios se encuentran en regular estado de conservación. De los pisos de los departamentos que aún se encuentran habitados no se pudo verificar debido a que no se tuvo acceso a los mismos.

La herrería en barandales y balcones se encuentra en condiciones de uso pero con muy mal mantenimiento, la instalación eléctrica en su mayoría corre expuesta por los muros, y las instalaciones sanitarias e hidráulicas se encuentran en mal estado.

La siguiente serie de fotografías nos ilustran en mejor manera el estado de conservación de nuestro sujeto.



Fachada



Acceso a primer patio



Escaleras de primer patio

Como se observa el inmueble se encuentra habitado, lo que representa un riesgo debido a las condiciones en que se encuentra.



Acceso a segundo patio



Escaleras del segundo patio



Lavaderos

El segundo patio, es el que se encuentra con más personas habitándolo.



Losas colapsadas en segundo nivel



Losas colapsadas de azotea



Losas colapsadas de entrepiso

El grado importante de deterioro que presentan los muros y la falta de losa de entrepiso y azotea hacen que Protección Civil Municipal lo considere en su listado de inmuebles en estado de ruina.



Losas colapsadas de azotea



Pasillo colapsado lado poniente



Muro interior de fachada principal

A pesar del grado de deterioro que presenta el inmueble, la mayor parte de su estructura original es susceptible de intervención, lo que nos lleva a pensar que su valor va más allá que la simple determinación de un edificio totalmente inservible, el cual no puede tener un valor de terreno simplemente y se tendrá que ver si estas ruinas podrían contener algún valor comercial.

3.2.2 Análisis de Mercado

Como se mencionó en el punto 3.1.2 se procede a buscar información de mercado de ofertas o comparables de la zona para obtener valores actuales, se procuró buscar inmuebles semejantes en metros cuadrados de terreno y construcción. Para este ejercicio se consideran los comparables en el mejor estado posible de conservación ya que se pretende buscar el mejor valor de mercado, el cual será ponderado conforme a las condiciones de nuestro sujeto.

Se encontraron dieciséis muestras en el mercado, todas forman parte de la zona de monumentos y de similares épocas, las cuales se presentan a continuación:

COMPARABLE DE MERCADO 1																					
5 DE MAYO No. 1804 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000																					
	<table border="1"> <tr> <td>VENTA</td> <td style="background-color: #FFFF00;">\$2,500,000.00</td> </tr> <tr> <td>INMUEBLE.</td> <td>CASA HABITACION</td> </tr> <tr> <td>UBICACIÓN</td> <td>5 DE MAYO No. 1804</td> </tr> <tr> <td>EDAD</td> <td>N/D</td> </tr> <tr> <td>INFORMANTE</td> <td>BOLSA INMOBILIARIA</td> </tr> <tr> <td>TELEFONO</td> <td>bipuebla@outlook.com</td> </tr> <tr> <td>SUP. TERRRENO</td> <td>543.00 M2</td> </tr> <tr> <td>SUP. CONSTRUCCION</td> <td>432.00 M2</td> </tr> <tr> <td>PRECIO POR METRO CUADRADO</td> <td style="background-color: #FFFF00;">\$5,787.03</td> </tr> <tr> <td>FECHA</td> <td>Diciembre 2014</td> </tr> </table>	VENTA	\$2,500,000.00	INMUEBLE.	CASA HABITACION	UBICACIÓN	5 DE MAYO No. 1804	EDAD	N/D	INFORMANTE	BOLSA INMOBILIARIA	TELEFONO	bipuebla@outlook.com	SUP. TERRRENO	543.00 M2	SUP. CONSTRUCCION	432.00 M2	PRECIO POR METRO CUADRADO	\$5,787.03	FECHA	Diciembre 2014
VENTA	\$2,500,000.00																				
INMUEBLE.	CASA HABITACION																				
UBICACIÓN	5 DE MAYO No. 1804																				
EDAD	N/D																				
INFORMANTE	BOLSA INMOBILIARIA																				
TELEFONO	bipuebla@outlook.com																				
SUP. TERRRENO	543.00 M2																				
SUP. CONSTRUCCION	432.00 M2																				
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$5,787.03																				
FECHA	Diciembre 2014																				
http://casa.mercadolibre.com.mx/MLM-464732247-crm-1492-147-casona-en-el-centro-historico- JM																					

COMPARABLE DE MERCADO 2

13 ORIENTE No. 215 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$5,980,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	13 ORIENTE No. 215
EDAD	N/D
INFORMANTE	CENTURY 21 EL CIELO
TELEFONO	01 (222) 4838383
SUP. TERRRENO	365.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	594.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$10,067.34
FECHA	Noviembre 2014

<http://casa.mercadolibre.com.mx/MLM-464921632-crm-1323-281-casa-en-centro-historico- JM>

COMPARABLE DE MERCADO 3

9 NORTE No. 1203 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$10,000,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	9 NORTE No. 1203
EDAD	
INFORMANTE	REALTY WORLD
TELEFONO	01 (222) 2716602
SUP. TERRRENO	583.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	1031.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$9,699.32
FECHA	Diciembre 2014

<http://casa.mercadolibre.com.mx/MLM-464551626-crm-26-1306-antigua-casa-colonial-centro-historico- JM>

COMPARABLE DE MERCADO 4

4 NORTE No. 204 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$18,000,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	4 NORTE No. 204
EDAD	
INFORMANTE	NEGOCIOS INMOBILIARIOS
TELEFONO	01 (222) 5062356
SUP. TERRRENO	860.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	1472.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$12,228.26
FECHA	Diciembre 2014

http://www.lamudi.com.mx/estupenda-casa-en-el-centro-historico-para-restaurante-museo-franquicia-etc-211239-21.html?utm_source=trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=trovit-premium

COMPARABLE DE MERCADO 5

5 PONIENTE No. 129 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$10,000,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	5 PONIENTE No. 129
EDAD	N/D
INFORMANTE	INVERMOBILIARIA
TELEFONO	01 (222) 2486350
SUP. TERRRENO	350.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	850.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$11,764.70
FECHA	Diciembre 2014

<http://casa.mercadolibre.com.mx/MLM-466990990-crm-1130-476-casa-del-siglo-xviii-en-el-centro-historico-de-la-ciudad-de-puebla- JM>

COMPARABLE DE MERCADO 6

9 SUR No. 901 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$4,200,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	9 SUR No. 901
EDAD	N/D
INFORMANTE	CLAUDIA BERMUDEZ NAVA
TELEFONO	01 (222) 2602314
SUP. TERRRENO	506.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	736.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$5,706.52
FECHA	Noviembre 2014

<http://www.casacompara.com.mx/realty/detail?id=30dfc66d-fa94-4e2b-bb32-a373014d14c5>

COMPARABLE DE MERCADO 7

8 ORIENTE No. 412 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$14,000,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	8 ORIENTE No. 412
EDAD	N/D
INFORMANTE	BOLSA INMOBILIARIA
TELEFONO	bipuebla@outlook.com
SUP. TERRRENO	1000.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	1600.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$8,750.00
FECHA	Noviembre 2014

<http://www.bolsainmobiliariapue.com/es/casa-en-venta-en-puebla-colonia-centro/d260.html>

COMPARABLE DE MERCADO 8

2 ORIENTE No. 1603 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$17,500,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	2 ORIENTE No. 1603
EDAD	N/D
INFORMANTE	INTEGRALIA SERVICIOS
TELEFONO	01 (222) 5608128
SUP. TERRRENO	3000.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	1000.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$17,500.26
FECHA	Diciembre 2014

<http://www.casacompara.com.mx/realty/detail?id=e8063a80-eb6c-488d-9893-a265014a53a1>

COMPARABLE DE MERCADO 9

5 PONIENTE No. 304 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$2,450,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	5 PONIENTE No. 304
EDAD	N/D
INFORMANTE	NO PROPORCIONADO
TELEFONO	01 (222) 1921618
SUP. TERRRENO	120.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	300.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$8,166.67
FECHA	Noviembre 2014

http://vendebien.mx/inmuebles/venta/casas/casa-en-centro-historico-de-puebla-8043243?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=campaign1

COMPARABLE DE MERCADO 10

13 PONIENTE No. 104 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$6,500,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	13 PONIENTE
EDAD	N/D
INFORMANTE	FERNANDO ROMERO
TELEFONO	01 (222) 4343349
SUP. TERRRENO	533.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	918.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$7,080.61
FECHA	Diciembre 2014

<http://www.casacompara.com.mx/realty/detail?id=59f2d52b-9ac1-445f-8397-a3c6011c5b33>

COMPARABLE DE MERCADO 11

12 PONIENTE No. 914 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$10,000,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	12 PONIENTE No. 914
EDAD	N/D
INFORMANTE	MARCOS PEÑA
TELEFONO	01 (222) 2435090
SUP. TERRRENO	467.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	1031.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$9,699.32
FECHA	Noviembre 2014

<http://venta-casas.vivanuncios.com.mx/compra-casas+ciudad-puebla/venta-inmueble-sobre-la-11-norte-esquina-12-poniente-centro/93052417>

COMPARABLE DE MERCADO 12

11 SUR No. 1109 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$6,700,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	11 SUR No. 1109
EDAD	N/D
INFORMANTE	S & G INMOBILIARIA
TELEFONO	01 (222) 2113722
SUP. TERRRENO	300.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	627.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$10,685.52
FECHA	Noviembre 2014

<http://venta-casas.vivanuncios.com.mx/compra-casas+ciudad-puebla/venta-casa-en-centro-historico/102669226>

COMPARABLE DE MERCADO 13

2 PONIENTE No. 903 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$12,500,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	2 PONIENTE No. 903
EDAD	N/D
INFORMANTE	CONSTANTINE PALMER
TELEFONO	01 (222) 6143918
SUP. TERRRENO	1034.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	1594.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$7,841.00
FECHA	Diciembre 2014

<http://venta-casas.vivanuncios.com.mx/compra-casas+ciudad-puebla/casa-antigua-centro-historico-excelente-para-hotel---/103173355>

COMPARABLE DE MERCADO 14

12 ORIENTE No. 21 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$25,000,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	12 ORIENTE No. 21
EDAD	N/D
INFORMANTE	SRA. BERTHA
TELEFONO	01 (222) 4138835
SUP. TERRRENO	878.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	2414.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$10,356.25
FECHA	Diciembre 2014

<http://venta-casas.vivanuncios.com.mx/compra-casas+ciudad-puebla/edificio-centro-hist-rico--casa-de-los-obispos--en-venta/108528574>

COMPARABLE DE MERCADO 15

7 PONIENTE No. 509 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$7,500,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	7 PONIENTE No. 509
EDAD	N/D
INFORMANTE	PROYECTA INMUEBLES
TELEFONO	01 (222) 6088290
SUP. TERRRENO	936.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	1290.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$5,813.95
FECHA	Noviembre 2014

<http://www.casacompara.com.mx/realty/detail?id=d346bcd1-f85f-40ce-af9-a1a001396d64>

COMPARABLE DE MERCADO 16

3 SUR No. 703 COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$13,000,000.00
INMUEBLE.	CASA HABITACION
UBICACIÓN	3 SUR 703
EDAD	N/D
INFORMANTE	ARLEG INMOBILIARIA
TELEFONO	01 (222) 2944997
SUP. TERRRENO	800.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	1200.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$10,833.33
FECHA	Diciembre 2014

http://www.lamudi.com.mx/casa-en-venta-con-ubicacin-en-centro-puebla-206596-21.html?utm_source=Mitula&utm_medium=CPC&utm_campaign=Mitula&utm_region=Puebla&tracking=1

La siguiente tabla muestra la selección de seis comparables que a mi criterio podrían ser las más representativas para el sujeto de estudio quedando el listado de la siguiente manera:

COMPARABLES SELECCIONADOS						
	No. DE COMPARABLE	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCION	VENTA	UNITARIO
1	COMPARABLE 3	9 NORTE No. 1203	583	1031	\$ 10,000,000.00	\$ 9,699.32
2	COMPARABLE 4	4 NORTE No. 204	860	1472	\$ 18,000,000.00	\$ 12,228.26
3	COMPARABLE 5	5 PONIENTE No. 129	350	850	\$ 10,000,000.00	\$ 11,764.70
4	COMPARABLE 7	8 ORIENTE No. 412	1000	1600	\$ 14,000,000.00	\$ 8,750.00
5	COMPARABLE 11	12 PONIENTE No. 914	467	1031	\$ 10,000,000.00	\$ 9,699.32
6	COMPARABLE 16	3 SUR No. 703	800	1200	\$ 13,000,000.00	\$ 10,833.33

Tabla 3.2.2.1 Comparables seleccionados

Se consiguieron también tres comparables de mercado de terrenos:

COMPARABLE DE MERCADO DE TERRENO 1

5 SUR ENTRE 13 Y 15 PTE. COL.CENTRO, PUEBLA, PUE. C.P. 72000



VENTA	\$18,500,000.00
INMUEBLE.	TERRENO
UBICACIÓN	5 SUR ENTRE 13 Y 15 PTE.
EDAD	N/D
INFORMANTE	SANTIAGO SANTILLANA
TELEFONO	01 (222) 2558526
SUP. TERRRENO	2754.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	00.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$6,717.50
FECHA	Diciembre 2014

http://casas.trovit.com.mx/index.php/cod.frame/url.http%253A%252F%252Fwww.binmueble.com%252Fmuebles%252Fdetalles-excelente-terreno-en-cabecera-de-manzana-en-el-centro-de-puebla-SAYS8HLTE15584-21.aspx/id_ad.1Bib-i1y1jL/what_d.centro%20historico%20puebla/type.10/origin.2/section.1/section_type.1/pop.0

COMPARABLE DE MERCADO DE TERRENO 2

14 NORTE No. 1404 BARRIO EL ALTO, PUEBLA, PUE. C.P. 72290



VENTA	\$2,600,000.00
INMUEBLE.	TERRENO
UBICACIÓN	14 NORTE No. 1404
EDAD	N/D
INFORMANTE	ESTART ASESORIA
TELEFONO	01 (555) 5978446
SUP. TERRRENO	470.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	00.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$5,531.91
FECHA	Diciembre 2014

<http://www.inmuebles24.com/propiedades/puebla-barrio-alto-terreno-en-venta-333709.html#.VIUprDGG8pV>

COMPARABLE DE MERCADO DE TERRENO 3

MONTE OLIMPO No. N/D, LOMAS DE LORETO, PUE. C.P. 72260



VENTA	\$4,875,000.00
INMUEBLE.	TERRENO
UBICACIÓN	MONTE OLIMPO No. N/D
EDAD	N/D
INFORMANTE	DAMIAN SERRANO
TELEFONO	01 (222) 6159291
SUP. TERRRENO	975.00 M2
SUP. CONSTRUCCION	00.00 M2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$5,000.00
FECHA	Diciembre 2014

<http://www.rentasyventas.com/terrenos-en-venta-en-puebla-puebla/excelente-terreno-esquina-cerca-de-casa-puebla-colonia-arboledas-de-guadalupe/i791730.html>

Debido a que se realizara una homologación por el Factor de Intensidad de Construcción (FIC), se necesitaran los tres comparables anteriores para conocer el valor de terreno en la zona.

3.2.3 Enfoque de Mercado

En el siguiente análisis se presenta un avalúo solo con el enfoque de mercado, porque es en este enfoque en donde queremos estimar el valor del sujeto en base al valor unitario de mercado afectado por los porcentajes de obra existentes y faltantes y sus respectivos grados de deterioro, como se presentara más adelante. En su mayor parte el avalúo está sujeto a la normativa de Sociedad Hipotecaria Federal, por lo tanto iniciamos con los aspectos generales:

I. ASPECTOS GENERALES	
1. ANTECEDENTES	
INSTITUCION QUE CERTIFICA EL AVALUO:	
Nombre:	
Clave de Registro S.H.F.:	
CONTROLADOR:	
Nombre:	
Profesión:	
Postgrado (en su caso):	
Autorización S.H.F.:	
VALUADOR:	
Nombre:	VANESSA FLORES SANCHEZ
Profesión:	ARQUITECTO
Postgrado (en su caso):	MAESTRIA EN VALUACIÓN
Autorización S.H.F.:	EN CURSO
SOLICITANTE:	
Nombre:	EJERCICIO DE TEMA DE TESIS
Calle y No:	
Colonia:	
Delegación/Municipio:	
Entidad Federativa:	
Clave de la Entidad Otorgante del Crédito:	
Nombre del Constructor (solo en caso de vivienda nueva):	NO PROPORCIONADO
Fecha del avalúo:	15 de noviembre de 2014
Propósito del avalúo:	CONOCER EL VALOR COMERCIAL

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	
TIPO DE INMUEBLE A VALUAR:	
Tipo de inmueble a valuar:	INMUEBLE EN RUINAS DEL SIGLO XIX EN ZONA DE MONUMENTOS
Calle:	6 PONIENTE
No. Exterior (o equivalentes):	707
Nombre del conjunto (en su caso):	
Colonia:	CENTRO C.P. 72000
Delegación/Municipio:	PUEBLA 114
Entidad Federativa:	PUEBLA 21
Número de cuenta predial:	PU-1077-01
Número de cuenta de agua:	NO PROPORCIONADO
Régimen de propiedad:	PRIVADA (PARTICULAR)
Información relativa a la georeferencia del inmueble:	Longitud: W 98.2026990 0
	Latitud: N 19.0494630 0
	Altitud: 2,160.00 m

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	
Nombre:	EDUARDO SÁNCHEZ BONILLA
Calle y No:	ROSARIO No. 96 INTERIOR 6
Colonia:	ZONA CENTRO C.P. 15100
Delegación/Municipio:	VENUSTIANO CARRANZA
Entidad Federativa:	DISTRITO FEDERAL
3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS	
DECLARACIONES:	
SE REALIZARON LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES:	
<input checked="" type="checkbox"/> LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE <input type="checkbox"/> NO COINCIDE
<input checked="" type="checkbox"/> LAS SUPERFICIES FÍSICAS OBSERVADAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACIÓN (CON LA APROXIMACION ESPERADA PARA ALCANCE DEL AVALÚO)	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE <input type="checkbox"/> NO COINCIDE
<input checked="" type="checkbox"/> SE VERIFICÓ EL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE (CON EL ALCANCE ESPERADO PARA EFECTOS DEL AVALÚO)	
<input checked="" type="checkbox"/> EL ESTADO DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y SU USO.	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE <input type="checkbox"/> NO COINCIDE
<input checked="" type="checkbox"/> LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE (EN SU CASO)	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE <input type="checkbox"/> NO COINCIDE
<input checked="" type="checkbox"/> SI EL INMUEBLE ES CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO POR EL I.N.A.H.	<input type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO <input checked="" type="checkbox"/> NO ES CONSIDERADO
<input checked="" type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO POR EL I.N.B.A.	<input type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO <input checked="" type="checkbox"/> NO ES CONSIDERADO
ADVERTENCIAS:	
LAS VERIFICACIONES REALIZADAS Y SEÑALADAS EN EL APARTADO DE "DECLARACIONES" SE EFECTUAN CON LAS LIMITACIONES SEÑALADAS EN EL APARTADO "LIMITACIONES DEL AVALÚO", POSTERIORMENTE.	
<input type="checkbox"/> NO SE DISPUSO DE DOCUMENTACIÓN RELEVANTE.	ESPECIFICAR
<input type="checkbox"/> NO SE ENCUENTRAN OFERTAS DEL MERCADO EN LA ZONA SUFICIENTES PARA CONSIDERAR EL ENFOQUE COMP	
<input type="checkbox"/> EXISTE DUDA SOBRE EL USO DEL INMUEBLE O DE ALGUNA SECCIÓN DEL MISMO.	
<input type="checkbox"/> EXISTEN OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS QUE AFECTAN LOS SERVICIOS EN LA COLONIA.	
<input type="checkbox"/> SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO:	

LIMITACIONES DEL AVALÚO
EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UN DICTÁMEN DE VALOR PARA USO EXPRESO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.
EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTÁMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIE ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL -SEGÚN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, YA QUE AUNQUE SE PRESENTEN ESTADOS DE CONSERVACIÓN MALOS O RUINOSOS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.
EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.
NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCANÍAS.
LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.
LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DE AVALÚO.
LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE. PUEDE CONTABILIZARSE A PARTIR DEL ÚLTIMO MANTENIMIENTO MAYOR RECIBIDO.

4. ENTORNO

Clasificación de zona:	COMERCIAL Y HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN, ZONA DE MONUMENTOS
Referencia de proximidad urbana SHF:	CÉNTRICA
Clase General de los inmuebles en la Zona:	MEDIO Y BAJO
Número de Niveles de los mismos:	DOS
Uso General de las Construcciones:	USO MIXTO HABITACIONAL Y COMERCIAL
Índice de saturación en la zona:	100.00
Densidad de población:	MEDIA Y FLOTANTE DEBIDO A LA EXISTENCIA PRINCIPALMENTE DE COMERCIOS, OFICINAS Y ESCUELAS
Nivel socioeconómico:	MEDIO Y BAJO

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

POR VIALIDAD PRIMARIA CALLE 11 NORTE CON FLUJO VEHICULAR ALTO Y PROXIMIDAD DE 250 METROS
 POR VIALIDAD SECUNDARIA CALLE 4 PONIENTE CON FLUJO VEHICULAR ALTO Y PRXIMIDAD DE 180 METROS
 POR VIALIDAD SECUNDARIA CALLE 7 NORTE CON FLUJO VEHICULAR ALTO Y PROXIMIDAD DE 98 METROS
 POR VIALIDAD SECUNDARIA CALLE 6 PONIENTE CON FLUJO VEHICULAR ALTO Y PROXIMIDAD DE 1.60 METROS

INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE EN LA ZONA:

AGUA POTABLE	CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN L	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN L
	SISTEMA MIXTO(AGUAS RESIDU	OTRO TIPO DE DESALOJO DE A	
SUMINISTRO ELECTRICO	ACOMETIDA AL INMUEBLE	SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE	SUBTERRANEO
	REA AEREA	RED MIXTA	
SUMINISTRO TELEFONICO	ACOMETIDA AL INMUEBLE	SUBTERRANEA	SIN ACOMETIDA
SEÑALIZACION DE LAS VIALIDADES	EXISTE	NO EXISTE	
MATERIALES DE LAS VIALIDADES	ASFALTO	CONCRETO	TERRACERIA
MATERIALES DE BANQUETA	CONCRETO	EMPEDRADO	OTROS
MATERIAL DE GUARNICIONES	CONCRETO	EMPEDRADO	ADOQUIN
TRANSPORTE URBANO	EXISTE	NO EXISTE	DISTANCIA DE 800
TRANSPORTE SUBURBANO	EXISTE	NO EXISTE	
RECOLECCION DE DESECHOS	FRECUENCIA		
GAS NATURAL	EXSITE	NO EXISTE	
VIGILANCIA	MUNICIPAL	AUTONOMA	NO EXISTE

NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA OBSERVADA EN LA CALLE DE ACCESO AL INMUEBLE.

EQUIPAMIENTO URBANO:

IGLESIA O TEMPLO	EXISTE	MERCADOS	EXISTE
DISTANCIA IGLESIA O	2000	DISTANCIA A MERCADOS	2000
SUPERMERCADOS	EXISTE	PLAZAS PUBLICAS	EXISTE
DISTANCIA SUPERMERCADOS	2000	DISTANCIA A PLAZAS PUBLICAS	2000
PARQUES	EXISTE	JARDINES	EXISTE
DISTANCIA A PARQUES	2000	DISTANCIA A JARDINES	2000
CANCHAS DEPORTIVAS	EXISTE	CENTRO DEPORTIVOS	EXISTE
DISTANCIA A CANCHAS	2000	DISTANCIA A CENTRO	2000
ESCUELAS PRIMARIAS	EXISTE	ESCUELAS SECUNDARIAS	EXISTE
DISTANCIA ESCUELAS	2000	DISTANCIA ESCUELAS SECUND	2000
ESCUELAS PREPARATORIAS	EXISTE	UNIVERSIDAD	EXISTE
DISTANCIA A ESCUELAS	2000	DISTANCIA A UNIVERSIDAD	2000
OTRAS ESCULEAS	EXISTE	SERVICIO DE SALUD 1ER NIVEL	EXISTE
DISTANCIA A OTRAS	2000	DISTANCIA SERVICIOS DE SALU	2000
SERVICIOS DE SALUD	EXISTE	SERVICIOS DE SALUD TERCER	EXISTE
DISTANCIA SERVICIOS DE	2000	DISTANCIA SERVICIO DE SALUD	2000
BANCOS	EXISTE	ESTACION DE TRANSPORTE	EXISTE
DISTANCIA A BANCOS	2000	DISTANCIA TRANSPORTE URBA	800
ESTACION DE TRASPORTE	EXISTE	CENTRO COMUNITARIO	EXISTE
DISTANCIA TRANSPORTE	800	DISTANCIA CENTRO COMUNITA	2000
HOSPITALES	EXISTE	LOCALES COMERCIALES	EXISTE
DISTANCIOA A HOSPITALES	2000	DISTANCIA A LOCALES COMER	2000

NIVEL DE EQUIPAMIENTO URBANO

Proximidad gral. (m): 2000

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO



Macrolocalización:



Microlocalización:

Tramo de calle, calles Transversales, límites y orientación:	TERRENO MEDIANERO URBANO CON FRENTE AL NORORIENTE SOBRE LA ACERA SURPONIENTE DE LA CALLE 6 PONIENTE ENTRE LAS CALLES 7 NORTE AL SURORIENTE Y 9 NORTE AL NORPONIENTE CERRANDO LA CUDRA LA CALLE 4 PONIENTE AL SURPONIENTE
Configuración:	FORMA REGULAR
Topografía:	TERRENO PLANO
Características Panorámicas:	ZONA URBANA CON CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LA ZONA DE MONUMENTOS
Uso de Suelo:	MIXTO HABITACIONAL Y COMERCIAL
Coefficiente de utilización del suelo:	2.5
Densidad Habitacional:	MEDIA
Servidumbre y/o restricciones:	LAS PROPIAS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA Y CRITERIOS DEL I.N.A.H
Medidas y colindancias:	AL NORTE: EN VEINTIUN METROS, CON AVENIDA SEIS PONIENTE AL SUR: EN VEINTIUN METROS, CON LA CASA SETECIENTOS DIEZ DE LA AVENIDA CUATRO PONIENTE AL PONIENTE: EN CUARENTA Y CUATRO METROS QUINCE CENTIMETROS CON LA CASA NUMERO SETECIENTOS NUEVE DE LA AVENIDA SEIS PONIENTE AL ORIENTE: EN CUARENTA Y CUATRO METROS, QUINCE CENTIMETROS, CON LA CASA SETECIENTOS CINCO DE LA AVENIDA SEIS
Fuente:	ESCRITURA No. 48721 VOL. 509 DE FECHA 28/MARZO/1989 NOTARIA 10 LIC. JOSE BUSTOS JIMENEZ

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA

Uso actual:	<p>TERRENO MEDIANERO URBANO EN DONDE SE DESPLANTA UNA CASA HABITACION EN RUINAS DEL SIGLO XIX DESARROLLADA EN DOS NIVELES LA CUAL CUENTA CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA:</p> <p>PLANTA BAJA: Cuatro locales comerciales que dan hacia la calle, pórtico de acceso, patio central en donde se distribuyen alrededor tres departamentos y escaleras centrales que conducen a planta alta, dos corredores que conducen al segundo patio en donde se encuentran área de lavaderos y baños, rodeado también de tres departamentos, cubo de escaleras al fondo para acceso a segundo nivel.</p> <p>PLANTA ALTA: cuenta con una distribución similar a planta baja, se accede por medio de escaleras centrales, con acceso a los departamentos por medio de pasillos que rodean el primer patio central, no se puede determinar el número de departamentos debido a las condiciones en que se encuentra, el acceso a la planta alta del segundo patio se consigue mediante cubo de escaleras ubicado al fondo del edificio el cual también por medio de pasillos se accede a dos departamentos.</p>
-------------	--

1.DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

Número de recamaras:	10
Número de baños:	4
Número de medios baños:	1
Espacios de uso multiple:	No existe
Número de espacios de estacionamiento:	No existe
Número de niveles:	2
Unidades rentables generales:	8
Unidades rentables:	1
Calidad del proyecto	MALO
Resultado de calidad del proyecto	MALO
Factor de Calidad:	MALO
Clase general del inmueble:	MEDIO

2.CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCION:

Estado de conservación:	RUINOSO
Comentarios relevantes :	NO CUENTA CON INTERVENCIÓN ALGUNA
Vida Útil:	90 (A TERMINADO SU VIDA ÚTIL)
Año de terminación:	NO PROPORCIONADO
Edad aproximada:	MAS DE 200 AÑOS
Grado de terminación de la obra:	100
Grado y avance de las áreas comunes:	100

3.SUPERFICIES E INDIVISOS:		
Superficie del terreno del conjunto:	927.50	M2 SEGÚN COPIA SIMPLE DE ESCRITURAS Y LEVANTAMIENTO FÍSICO
Superficie del terreno de la vivienda:	927.50	M2 SEGÚN COPIA SIMPLE DE ESCRITURAS Y LEVANTAMIENTO FÍSICO
Superficie construida:	1,508.40	M2 SEGÚN LEVANTAMIENTO FÍSICO
Superficie accesoria:	0.00	NO PROPORCIONADO
Superficie vendible:	1,508.40	M2 SEGÚN LEVANTAMIENTO FÍSICO
Superficie común:	0.00	NO PROPORCIONADO
Superficie asentada en escrituras:	927.50	SEGÚN COPIA SIMPLE DE ESCRITURAS
Lote tipo:	1000.00	SEGÚN CONSIDERACIÓN DEL VALUADOR
Indiviso de la construcción:	100	%
Indiviso del terreno:	100	%

4.ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:	
Cimentación:	MAMPOSTERIA DE PIEDRA, ASENTADA CON MEZCLA DE ARCILLA, CAL Y AGUA, PROFUNDIDAD 1.50 METROS PROBABLEMENTE
Estructura:	A BASE DE MUROS DE CARGA QUE SE PROLONGAN HASTA LA CIMENTACIÓN, DE PIEDRA ASENTADOS CON ARGAMAZA, ARCILLA, BARRO, CAL Y ARENA
Muros:	DE PIEDRA, TABIQUE Y ADOBE
Bardas:	DE PIEDRA, TABIQUE Y ADOBE
Losas:	DE TIPO CATALANA, CON CUADRADO, CABEZALES Y VIGAS DE MADERA DE DIFERENTES SECCIONES
Entrepiso:	DE TIPO CATALANA, CON CUADRADO, CABEZALES Y VIGAS DE MADERA DE DIFERENTES SECCIONES
Azoteas:	ENLADRILLADAS PARA PENDIENTE PLUVIAL
Techos:	DE TIPO CATALANA, CON CUADRADO, CABEZALES Y VIGAS DE MADERA DE DIFERENTES SECCIONES
Escaleras Interiores:	EN SEGUNDO PATIO PELDAÑOS LAJA DE PIEDRA DE CANTERA Y BARANDAL DE HIERRO FORJADO
Escaleras Exteriores:	EN PRIMER PATIO PELDAÑOS LAJA DE PIEDRA DE CANTERA Y BARANDAL DE HIERRO FORJADO

5.ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:			
ESPACIO:	PISOS:	MUROS:	PLAFONES:
Sala:	CUADRADO DE BARRO DE DIFERENTES SECCIONES SOBRE FIRME	RASTREADO DE MORTERO TERMINADO FINO EN CAL ARENA	APARENTE DE LOSA CATALANA, CABEZALES, VIGAS, ENTABLADO
Comedor:	CUADRADO DE BARRO DE DIFERENTES SECCIONES SOBRE FIRME	RASTREADO DE MORTERO TERMINADO FINO EN CAL ARENA	APARENTE DE LOSA CATALANA, CABEZALES, VIGAS, ENTABLADO
Cocina:	CUADRADO DE BARRO DE DIFERENTES SECCIONES SOBRE FIRME	RASTREADO DE MORTERO TERMINADO FINO EN CAL ARENA	APARENTE DE LOSA CATALANA, CABEZALES, VIGAS, ENTABLADO
Recamaras:	CUADRADO DE BARRO DE DIFERENTES SECCIONES SOBRE FIRME	RASTREADO DE MORTERO TERMINADO FINO EN CAL ARENA	APARENTE DE LOSA CATALANA, CABEZALES, VIGAS, ENTABLADO
Baños:	CUADRADO DE BARRO DE DIFERENTES SECCIONES SOBRE FIRME	RASTREADO DE MORTERO TERMINADO FINO EN CAL ARENA	APARENTE DE LOSA CATALANA, CABEZALES, VIGAS, ENTABLADO
Medios baños:	CUADRADO DE BARRO DE DIFERENTES SECCIONES SOBRE FIRME	RASTREADO DE MORTERO TERMINADO FINO EN CAL ARENA	APARENTE DE LOSA CATALANA, CABEZALES, VIGAS, ENTABLADO
Patio de servicio:	LAJA DE PIEDRA DE CANTERA SOBRE FIRME	NO APLICA	NO APLICA
Estacionamiento:	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
Locales:	CUADRADO DE BARRO DE DIFERENTES SECCIONES SOBRE FIRME	RASTREADO DE MORTERO TERMINADO FINO EN CAL ARENA	APARENTE DE LOSA CATALANA, CABEZALES, VIGAS, ENTABLADOS
Otros:	NO APLICA	NO APLICA	

Carpintería:		Herrería:	
Puertas (material):	ENTABLERADAS EN ESTADO DE RUINA	Puertas (material):	DE PERFIL TUBULAR Y ANGULO DE DIFERENTES CALIBRES.
Guardarropa (entrepisos y puertas):	NO APLICA	Ventanas (Material):	DE MADERA EN ESTADO DE RUINA
Pisos de madera:	NO APLICA	Rejas de acceso:	NO APLICA
Muebles empotrados y fijos:	NO APLICA	Protección en ventanas:	NO APLICA
Vidriería y cerrajería:		Muebles:	
vidriería:	CRISTAL TRANSPARENTE DE 3 MM	Muebles de baño:	CERAMICO ECONOMICO
Cerrajería:	DE CALIDAD ECONOMICA	Muebles de cocina:	NO APLICA

6.INSTALACIONES Y ELEMENTOS ESPECIALES:			
Instalaciones:			
Hidráulica:	EXPUESTA: RED Y CONEXIONES DE FIERRO FUNDIDO EN DIVERSOS DIAMETROS	Eléctrica:	EXPUESTA: SIN POLIDUCTO Y TENDIDO SOBRE MURO Y LOSA
Sanitaria:	CANALETAS DE TABIQUE Y ASBESTO CEMENTO.	Eléctricas y alumbrado:	SALIDA A SOCKETS SENCILLOS

6.INSTALACIONES Y ELEMENTOS ESPECIALES:			
Instalaciones:			
Hidráulica:	EXPUESTA: RED Y CONEXIONES DE FIERRO FUNDIDO EN DIVERSOS DIAMETROS.	Eléctrica:	EXPUESTA: SIN POLIDUCTO Y TENDIDO SOBRE MURO Y LOSA
Sanitaria:	CANALETAS DE TABIQUE Y ASBESTO CEMENTO.	Eléctricas y alumbrado:	SALIDA A SOCKETS SENCILLOS
Obras complementarias en el conjunto habitacional:			
Caseta de vigilancia:	NO APLICA	Locales comerciales:	EXISTE
Barda perimetral del conjunto:	NO APLICA	Elevador:	NO EXISTE
Estacionamiento techado:	NO APLICA	Cajones de estacionamiento adicionales para visitas:	NO EXISTE
Juegos infantiles:	NO APLICA	Canchas deportivas:	NO EXISTE
Elementos e instalaciones especiales en la vivienda:			
Calentador de gas:	NO EXISTE	Aire acondicionado de alta eficiencia o de bajo consumo:	NO EXISTE
Ubicación del aire acondicionado:	NO EXISTE	Voz y datos (internet):	NO EXISTE
Interfon:	NO EXISTE	Dos circuitos de electricidad:	EXISTE
Suministro de agua purificada a la vivienda:	NO EXISTE	Servicio de mantenimiento contratado o desarrollador:	NO EXISTE
Obras complementarias en la vivienda:			
Estacionamiento techado:	NO EXISTE	Accesorio en la vivienda:	NO EXISTE
Jaula de tendido:	NO EXISTE	Rejas de protección en ventanas:	NO EXISTE
Cisterna:	PILETA DE AGUA	Ducto para clima:	NO EXISTE
Condiciones de mantenimiento en hidromaceteros:	SIN CONDICIONES DE MANTENIMIENTO	Número de hidromaceteros:	0

III. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE VENTA:

No. Caso	Calle	No. Ext.	No. Int.	Colonia	Atención	Tel./correo electrónico
1	9 NORTE	1203	N/D	CENTRO	REALTY WORLD	12222716602
2	4 NORTE	204	N/D	CENTRO	NEGOCIOS INMOBILIARIOS	12225062356
3	5 PONIENTE	129	N/D	CENTRO	INBERMOBILIARIA	12222486350
4	8 ORIENTE	412	N/D	CENTRO	BOLSA INMOBILIARIA	
5	12 PONIENTE	914	N/D	CENTRO	MARCOS PEÑA	12222435090
6	3 SUR	703	N/D	CENTRO	ARLEG INMOBILIARIA	12222944997

Caso	Valor de Oferta	Uso Suelo	Características de Ubicación (en	Superficie de Terreno (m2)	Superficie de Construcción	Clase	Edad (años)	Conservación	Operación
1	\$ 10,000,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	583.00	1,031.00	MEDIO	-	BUENO	OFERTA
2	\$ 18,000,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	860.00	1,472.00	MEDIO	-	BUENO	OFERTA
3	\$ 10,000,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	350.00	850.00	MEDIO	-	BUENO	OFERTA
4	\$ 14,000,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	1,000.00	1,600.00	MEDIO	-	BUENO	OFERTA
5	\$ 10,000,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	467.00	1,031.00	MEDIO	-	BUENO	OFERTA
6	\$ 13,000,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	800.00	1,200.00	MEDIO	-	BUENO	OFERTA

2. ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN DE FIC O FACTOR DE INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

Caso	Sup. De Terreno necesaria	Diferencia de terreno	Factor de homologación	Oferta Ajustada	Valor Unitario del Terreno	Diferencia	Valor homologado por FIC	Unitario homologado
1	633.95	50.95	0.95	9,500,000.00	\$5,462.31	\$278,313.10	\$9,778,313.10	9,484.30
2	905.12	45.12	0.95	17,100,000.00	\$5,462.31	\$246,448.53	\$17,346,448.53	11,784.27
3	522.66	172.66	0.95	9,500,000.00	\$5,462.31	\$943,103.09	\$10,443,103.09	12,286.00
4	983.82	-16.18	0.95	13,300,000.00	\$5,462.31	-\$88,358.77	\$13,211,641.23	8,257.28
5	633.95	166.95	0.95	9,500,000.00	\$5,462.31	\$911,941.06	\$10,411,941.06	10,098.88
6	737.87	-62.13	0.95	12,350,000.00	\$5,462.31	-\$339,384.58	\$12,010,615.42	10,008.85

Valor Unitario Promedio	\$ 10,319.93
Desviación Estandar	\$ 1,360.65
	13.18%

3. APLICACIÓN DEL DEL VALOR UNITARIO DE MERCADO:

No.	Valor Unitario de Venta Homologado	Valor Unitario de Venta Aplicado	Superficie Vendible (m2)	Descripción	Valor Parcial
1	\$ 10,319.93	\$ 10,319.93	1,508.40	INMUEBLE LLEVADO A SU ESTADO ORIGINAL	\$ 15,566,580.75

Una vez obtenido el valor del inmueble considerando hipotéticamente un estado de habitabilidad similar al de los comparables con los que fue homologado, se prosigue a la aplicación de la tabla de ponderación, en donde en base a la investigación por parte del valuador, se procederá a sacar mediante volumetría, los porcentajes de construcción que representa cada concepto de acuerdo a la tabla de ponderación y posteriormente se determinara el porcentaje de obra existente, el cual será afectado de acuerdo a su estado de conservación en base al criterio del valuador, siendo el 100% un muy buen estado (lo que nos representa que puede ser un elemento aprovechable susceptible a mantenimiento menor); y de ahí el porcentaje ira en decremento hasta el 0% (lo que nos representa que el elemento esta tan deteriorado que es imposible asignarle un valor).

4. APLICACIÓN DEL CUADRO DE PONDERACIÓN:						
VALOR UNITARIO DE MERCADO DEL INMUEBLE EN CONDICIONES NORMALES OBTENIDO POR EL ENFOQUE DE MERCADO:						\$ 10,319.93
CONCEPTO	Representación en %	Valor	Obra existente	Porcentaje aplicable	% de conservación	Porcentaje aplicable
TERRENO	55.00%	\$ 5,675.96	100.00%	55.00%	100.00%	55.00%
FIRMES Y ACABADOS	4.56%	\$ 470.59	100.00%	4.56%	50.00%	2.28%
MUROS	29.88%	\$ 3,083.59	100.00%	29.88%	30.00%	8.96%
LOSA DE ENTREPISO	3.85%	\$ 397.32	87.39%	3.36%	30.00%	1.01%
LOSA DE AZOTEA	4.58%	\$ 472.65	63.00%	2.89%	0.00%	0.00%
FACHADA	2.13%	\$ 219.81	100.00%	2.13%	50.00%	1.07%
	100.00%	\$ 10,319.93			PORCENTAJE APLICABLE AL VALOR UNITARIO DE MERCADO	68.32%
VALOR UNITARIO DE MERCADO PONDERADO:						\$ 7,050.41
5. APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE MERCADO:						
No.	Valor Unitario de Venta Homologado	Valor Unitario de Venta Ponderado	Superficie Vendible (m2)	Descripción		Valor Parcial
1	\$ 10,319.93	\$ 7,050.41	1,508.40	INMUEBLE EN ESTADO ACTUAL		\$ 10,634,831.82
RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO PROPUESTO (VALOR DE MERCADO):						\$ 10,634,831.82

Aplicando esta ponderación, el valor unitario de mercado en condiciones normales se ve afectado en un 31.6%, lo que representa el grado de deterioro del inmueble en estudio.

CAPÍTULO 4.- CONCLUSIONES

Al realizar la investigación acerca de los métodos existentes para valuar inmuebles históricos, no se encontró alguno que considere a los que se encuentran en estado de ruina, sino por el contrario los métodos existentes premian los grados de monumentalidad, situación que no puede ser aplicable a nuestro objeto de estudio ya que en la mayoría de los inmuebles en ruina se carece ya de dichos elementos.

De gran importancia son la historia, los estilos arquitectónicos, el sitio en donde se encuentran los inmuebles, la identidad que puedan representar, pero si se pretende valuar elementos intangibles por muy importantes que estos sean, corremos el riesgo de asignar un sobre valor que a fin de cuentas no sea aceptado por posibles inversionistas, lo que nos lleva a que dichos inmuebles sigan deteriorándose cada vez más, representando esto además un riesgo a la población porque al estar situados en una zona de riesgo en cuanto a sismos se refiere estos inmuebles en ruina de no ser intervenidos representan un peligro latente.

Es por eso que la aplicación de esta propuesta de método en mi opinión, nos lleva a un valor más acercado a la realidad, y más atractivo a la inversión privada, debido a que se está considerando el valor del mercado de la zona, lo cual hace que el terreno en sí no pierda su valor de mercado, pero al mismo tiempo su grado de deterioro demerita de manera real el valor resultante del inmueble.

En gran medida el deterioro de los inmuebles se ha visto reflejado en el despoblamiento del Centro Histórico, el cual del año de 1960 al 2005 tuvo un decremento de 81.7%.³⁶

³⁶ Plan de Regeneración y/o Redensificación Urbana de la Zona de Monumentos y su entorno (2011, septiembre) [en línea]. Disponible en: <http://es.scribd.com/doc/82919469/Plan-de-Regeneracion-DUIS> [2014, 3 de diciembre]

En fechas recientes se creó la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural, la cual con la premisa de cumplir con los proyectos de redensificar dicha zona, requiere de elementos que le den sustento a la determinación de valor de dichos inmuebles, para de esta manera y con bases reales, llegar a concretar operaciones de compra-venta entre vendedores y compradores o inversionistas, que mediante la rehabilitación de dichos inmuebles puedan aprovechar la infraestructura y los beneficios que brinda la zona.

Debido a la falta de métodos para valuar este tipo de inmuebles, la Gerencia ya ha concretado ventas, pero ha tomado como base el valor catastral de los mismos, situación que deja fuera de mercado al inmueble objeto de dicha transacción, ya que los valores catastrales son con fines de recaudación y no representan el valor comercial de la zona, es decir saca del mercado al inmueble, impidiéndole contar con un valor homologado de la zona; aunado a esto se encuentran las condiciones del inmueble, ya que el catastro asigna valores pero no analiza las características particulares de cada inmueble.

En vano serán los planes de desarrollo o los programas que para la zona se generen, si no se encuentra la manera de hacer susceptible de inversión a dichos inmuebles en cuanto a valor se refiere.

El método propuesto, requiere del interés por parte en este caso del gremio valuator, por especializarse sobre el desarrollo del centro histórico, de sus métodos constructivos, de sus diseños arquitectónico, etc., para poder visualizar de la mejor manera posible cuál pudo haber sido el estado original del inmueble y así, poder compararlo con inmuebles funcionales que actualmente se encuentran en el mercado.

Es con este fin, que se anexan a este documento las cartas que contienen recomendaciones internacionales para inmuebles de este tipo, representando esto que el valuador tiene la obligación de informarse acerca de lo que esta valuando ya que por medio de este conocimiento podrá identificar en los inmuebles en estado de ruina, que elementos deben de conservarse y preservarse ya que forman parte de la identidad del entorno y con esto no se quiere decir que de nosotros dependa dicha preservación ni tampoco el asignarle un valor extraordinario, que al sobrevalorarlo lo único que estaríamos logrando es que sea inaccesible a la inversión y rescate a su propio.

La valuación es multidisciplinaria, es decir, requiere de seguirse preparando y aprendiendo para de esta manera poder llegar a especializarse en áreas que a éste momento requieren de generación de métodos valuatorios. No todo está dicho, la aplicación de nuestros conocimientos nos puede llevar a encontrar múltiples soluciones bien sustentadas.

Bibliografía:

MTRO. EN VALUACIÓN ING. MARQUÉS TAPIA, Mario Rafael, Criterios metodológicos para la valuación de inmuebles urbanos, Tomo 1

DR. VERGARA BERDEJO, Sergio de la Luz, La delimitación del casco monumental de la ciudad de Puebla y su catalogación, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 1980, p. 12.

INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA DEL PERÚ, Documentos fundamentales para el Patrimonio Cultural, 1ª. Edición

Lima Perú, Noviembre 2007

DR. VÉLEZ PLIEGO, Francisco M., Revista Sociedad, Ciudad y Territorio, número 01 Puebla, México, Junio 2011

MONTERO PANTOJA, Carlos, El Pregonero de la Ciudad, Número 7

Puebla México, Octubre – Diciembre 2012

BRIONES, Guillermo, Métodos y técnicas de investigación para las ciencias sociales Editorial Trillas, 4ª. Edición

México, 2003

CARRILLO CUTIÑO, Ana Lilia, VILLAREAL DAU, Leila, Revista de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales, Vol. IV, Número 3

Mazatlán, Sinaloa, México, Octubre 2013

ARECHEDERRA SAUVAGÉ, Eva Margarita, Método de Valuación de Inmuebles Históricos, Universidad, Juárez Autónoma de Tabasco, División Académica de Ingeniería y Arquitectura.

Tabasco, México 2010

Normatividad:

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C

Reglas de carácter general que establecen la metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos garantizados a la vivienda, Diario Oficial

México, Lunes 27 de Septiembre de 2004

Gaceta Oficial del Distrito Federal: Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos.

México, 19 de Febrero de 2004

Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas
Diario Oficial de la Federación, Últimas Reformas.

México, 13 de Junio de 2014

Código reglamentario para el Municipio de Puebla

Periódico Oficial del Estado, Última Reforma

Puebla, México, viernes 4 de Abril de 2014

Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la
Ciudad de Puebla, Versión Abreviada

Periódico Oficial del Estado, Actualización.

Puebla, México, 25 de Julio del 2008

Referencias de Internet:

Oficina de la UNESCO en México

<http://www.unesco.org/new/es/mexico/work-areas/culture/world-heritage/>

Plan Maestro para la Revitalización Integral de la Habana Vieja

<http://www.planmaestro.ohc.cu/index.php/documentos/cartas-internacionales>

ICOMOS México

<http://www.icomos.org.mx/2012/index.php/publicaciones/legislacion/leyes-federales>

INDAABIN Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

<http://www.indaabin.gob.mx/Paginas/Servicios-y-tramites.aspx>

El marco jurídico para la defensa del patrimonio cultural

<http://www.monografias.com/trabajos55/ponencia-patrimonio-cultural/ponencia-patrimonio-cultural2.shtml>

Plan de Regeneración y/o Redensificación Urbana de la Zona de Monumentos y su Entorno

<http://es.scribd.com/doc/82919469/Plan-de-Regeneracion-DUIS>

ANEXO 1

CARTA DE ATENAS, 1931

CARTA DE ATENAS

1. La Conferencia, convencida de que la conservación del patrimonio artístico y arqueológico de la humanidad, interesa a todos los Estados defensores de la civilización, desea que los Estados se presten recíprocamente una colaboración cada vez más extensa y concreta para favorecer la conservación de los monumentos artísticos e históricos: considera altamente deseable que las instituciones y los grupos calificados, sin menoscabo del derecho público internacional, puedan manifestar su interés para la salvaguarda de las obras maestras en las cuales la civilización ha encontrado su más alta expresión y que aparecen amenazadas: hace votos para que las solicitudes a este efecto sean sometidas a la Comisión de la Cooperación Intelectual, después de encuestas hechas por la Oficina Internacional de Museos y después de ser presentadas a la atención de cada Estado. Corresponderá a la Comisión Internacional de la Cooperación Intelectual, después de las solicitudes hechas por la Oficina Internacional de Museos y después de haber obtenido de sus organismos locales la información pertinente. Dictaminar sobre la oportunidad de las medidas a tomar y sobre los procedimientos a seguir en cualquier caso particular.

2. La conferencia escuchó la exposición de los principios generales y de las teorías concernientes a la protección de monumentos. Observa que, a pesar de la diversidad de casos especiales en los que se pueden adoptar soluciones específicas, predomina en los diferentes Estados presentados, la tendencia general a abandonar las restituciones integrales y a evitar sus riesgos mediante la institución de obras de mantenimiento regular y permanente, aptos para asegurar la conservación de los edificios.

En los casos en los que la restauración aparezca indispensable después de degradaciones o destrucciones, recomienda respetar la obra histórica y artística del pasado, sin menospreciar el estilo de ninguna época.

La Conferencia recomienda mantener, cuando sea posible, la ocupación de los monumentos que les aseguren la continuidad vital, siempre y cuando el destino moderno sea tal que respete el carácter histórico y artístico.

3. La Conferencia escuchó la exposición de las legislaciones promulgadas en cada país con el fin de proteger a los monumentos de interés histórico, artístico o científico, y aprobó unánimemente la tendencia general que consagra en esta materia un derecho de la colectividad en contra del interés privado.

La Conferencia ha constatado que la diferencia entre estas legislaciones procede de la dificultad de conciliar el derecho público con el derecho privado y, en consecuencia, si bien aprueba la tendencia general, estima que estas legislaciones deben ser apropiadas a las circunstancias locales y al estado de la opinión pública, para encontrar la menor oposición posible y para tener en cuenta el sacrificio que los propietarios deben hacer en el interés general.

La Conferencia desea que en cada Estado la autoridad pública sea investida del poder para tomar medidas de conservación en casos de urgencia. Desea en fin, que la Oficina Internacional de Museos Públicos ponga al día una lista comparativa de las legislaciones vigentes en los diferentes Estados sobre este tema.

4. La Conferencia constata con satisfacción que los principios y las técnicas expuestas en las diferentes comunicaciones se inspiran en una tendencia común, a saber: cuando se trata de ruinas, se impone una escrupulosa labor de conservación y, cuando las

condiciones lo permitan, es recomendable volver a su puesto aquellos elementos originales encontrados (anastylosis); y los materiales nuevos necesarios para este fin deberán siempre ser reconocibles. En cambio, cuando la conservación de ruinas sacadas a la luz en una excavación, fuese reconocida como imposible, será aconsejable, más bien que destinarlas a la destrucción enterrarlas nuevamente, después, naturalmente de haber hecho levantamientos precisos.

Es evidente que la técnica de excavación y de conservación de restos impone la estrecha colaboración entre el arqueólogo y el arquitecto. En cuanto a los otros monumentos, los expertos, reconociendo que cada caso se presenta con características especiales, se han encontrado de acuerdo en aconsejar que antes de cualquier obra de consolidación o de parcial restauración se haga una escrupulosa investigación acerca de la enfermedad a la cual se va a poner remedio.

5. Los expertos escucharon varias comunicaciones relativas al empleo de materiales modernos para la consolidación de los edificios antiguos, y han aprobado el empleo juicioso de todos los recursos de la técnica moderna, muy especialmente del concreto armado.

Expresan la opinión de que normalmente estos medios de refuerzo deben estar disimulados para no alterar el aspecto y el carácter del edificio a restaurar; y recomiendan el empleo de dichos medios, especialmente en los casos en que aquellos permiten conservar los elementos "in situ", evitando los riesgos de la destrucción y de la reconstrucción.

La Conferencia constata que en las condiciones de la vida moderna los monumentos del mundo entero se encuentran más amenazados por los agentes externos; si bien no pueden formular reglas generales que se adapten a la complejidad de los distintos casos recomienda:

1. La colaboración en cada país de los conservadores de monumentos y de los arquitectos con los representantes de las ciencias físicas, químicas y naturales para lograr resultados seguros de cada vez mayor aplicación.
2. La difusión por parte de la Oficina Internacional de Museos de estos resultados, mediante noticias sobre los trabajos emprendidos en los varios países y mediante publicaciones regulares.

La Conferencia considera, en referencia a la conservación de la escultura monumental, que el traslado de esas obras fuera del contexto para el cual fueron creadas debe considerarse, como principio, inoportuno. Recomienda, a modo de precaución, la conservación de los modelos originales cuando todavía existen y la ejecución de copias cuando estén faltando.

7. La Conferencia recomienda respetar, al construir edificios, el carácter y la fisonomía de la ciudad, especialmente en la cercanía de monumentos antiguos, donde el ambiente debe ser objeto de un cuidado especial. Igualmente se deben respetar algunas perspectivas particularmente pintorescas. Objeto de estudio, pueden ser también las plantas y las ornamentaciones vegetales adaptadas a ciertos monumentos o grupos de monumentos para conservar el carácter antiguo.

La Conferencia recomienda sobre todo la supresión de todos los anuncios, de toda superposición abusiva de postes e hilos telegráficos, de toda industria ruidosa e intrusa, en la cercanía de los monumentos artísticos e históricos.

8. La Conferencia emite el voto:

1. Que todos los Estados, o bien las instituciones creadas en ellos y reconocidas como competentes para tal fin, publiquen un inventario de los monumentos históricos nacionales, acompañado por fotografías y notas.
2. Que cada Estado cree un archivo donde se conserven los documentos relativos a los propios monumentos.
3. Que la Oficina Internacional de Museos dedique en sus publicaciones algunos artículos a los procedimientos y a los métodos de conservación de los monumentos históricos.
4. Que la misma Oficina estudie la mejor difusión y el mejor uso de las indicaciones de los datos arquitectónicos, históricos y técnicos así recabados.

9. Los miembros de la Conferencia, después de haber visitado en el curso de sus trabajos y de las giras de estudio realizadas, algunas de sus principales excavaciones y algunos de los monumentos antiguos de Grecia, rinden homenaje unánime al Gobierno griego, que desde hace muchos años, además de asegurar por su parte la realización de trabajos considerables, ha aceptado la colaboración de los arqueólogos y especialistas de todos los países. En eso han visto, los miembros de la Conferencia, un ejemplo que no puede más que contribuir a la realización de los fines de cooperación intelectual, de los cuales ha aparecido tan viva la necesidad en el curso de los trabajos.

10. La Conferencia, profundamente convencida de que la mejor garantía de conservación de los monumentos y de las obras de arte viene del afecto y del respeto del pueblo, y considerando que este sentimiento puede ser favorecido con una acción apropiadas de las instituciones públicas, emite el voto para que los educadores pongan empeño en habitar a la infancia y a la juventud a abstenerse de cualquier acto que pueda estropear los monumentos, y los induzcan al entendimiento del significado y, en general, a interesarse en la protección de los testimonios de todas las civilizaciones.

ANEXO 2

CARTA INTERNACIONAL SOBRE LA CONSERVACION Y LA RESTAURACION DE MONUMENTOS Y SITIOS (CARTA DE VENECIA 1964)

II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, Venecia 1964.

Adoptada por ICOMOS en 1965

Cargadas de un mensaje espiritual del pasado, las obras monumentales de los pueblos continúan siendo en la vida presente el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. La humanidad, que cada día toma conciencia de la unidad de los valores humanos, los considera como un patrimonio común, y de cara a las generaciones futuras, se reconoce solidariamente responsable de su salvaguarda. Debe transmitirlos en toda la riqueza de su autenticidad.

Por lo tanto, es esencial que los principios que deben presidir la conservación y la restauración de los monumentos sean establecidos de común y formulados en un plan internacional dejando que cada nación cuide de asegurar su aplicación en el marco de su propia cultura y de sus tradiciones.

Dando una primera forma a estos principios fundamentales, la Carta de Atenas de 1931 ha contribuido al desarrollo de un vasto movimiento internacional, que se ha traducido principalmente en los documentos nacionales, en la actividad del ICOM y de la UNESCO y en la creación, por esta última, de un Centro internacional de estudios para la conservación de los bienes culturales. La sensibilidad y el espíritu crítico se han vertido sobre problemas cada vez más complejos y más útiles; también ha llegado el momento de volver a examinar los principios de la Carta a fin de profundizar en ellos y de ensanchar su contenido en un nuevo documento.

En consecuencia, el II Congreso Internacional de Arquitectos y de Técnicos de Monumentos Históricos, reunido en Venecia del 25 al 31 de mayo de 1964, ha aprobado el siguiente texto:

DEFINICIONES

Artículo 1.

La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que dá testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural.

Artículo 2.

La conservación y restauración de monumentos constituye una disciplina que abarca todas las ciencias y todas las técnicas que puedan contribuir al estudio y la salvaguarda del patrimonio monumental.

Artículo 3.

La conservación y restauración de monumentos tiende a salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico.

CONSERVACIÓN

Artículo 4.

La conservación de monumentos implica primeramente la constancia en su mantenimiento.

Artículo 5.

La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres.

Artículo 6.

La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala. Cuando el marco tradicional subsiste, éste será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y cualquier arreglo que pudiera alterar las relaciones entre los volúmenes y los colores, será desechada.

Artículo 7.

El monumento es inseparable de la historia de que es testigo y del lugar en el que está ubicado. En consecuencia, el desplazamiento de todo o parte de un monumento no puede ser consentido nada más que cuando la salvaguarda del monumento lo exija o cuando razones de un gran interés nacional o internacional lo justifiquen.

Artículo 8.

Los elementos de escultura, pintura o decoración que son parte integrante de un monumento sólo pueden ser separados cuando esta medida sea la única viable para asegurar su conservación.

RESTAURACIÓN

Artículo 9.

La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos. Su límite está allí donde comienza la hipótesis: en el plano de las reconstituciones basadas en conjeturas, todo trabajo de complemento reconocido como indispensable por razones estéticas o técnicas aflora de la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestro tiempo. La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento.

Artículo 10.

Cuando las técnicas tradicionales se muestran inadecuadas, la consolidación de un monumento puede ser asegurada valiéndose de todas las técnicas modernas de conservación y de construcción cuya eficacia haya sido demostrada con bases científicas y garantizada por la experiencia.

Artículo 11.

Las valiosas aportaciones de todas las épocas en la edificación de un monumento deben ser respetadas, puesto que la unidad de estilo no es un fin a conseguir en una obra de restauración. Cuando un edificio presenta varios estilos superpuestos, la desaparición de un estadio subyacente no se justifica más que excepcionalmente y bajo la condición de que los elementos eliminados no tengan apenas interés, que el conjunto puesto al descubierto constituya un testimonio de alto valor histórico, arqueológico o estético, y que su estado de conservación se juzgue suficiente. El juicio sobre el valor de los elementos en cuestión y la decisión de las eliminaciones a efectuar no pueden depender únicamente del autor del proyecto.

Artículo 12.

Los elementos destinados a reemplazar las partes inexistentes deben integrarse armoniosamente en el conjunto, distinguiéndose claramente de las originales, a fin de que la restauración no falsifique el documento artístico o histórico.

Artículo 13.

Los añadidos no deben ser tolerados en tanto que no respeten todas las partes interesantes del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente.

LUGARES MONUMENTALES (CONJUNTOS HISTORICO-ARTISTICOS)

Artículo 14.

Los lugares monumentales deben ser objeto de atenciones especiales a fin de salvaguardar su integridad y de asegurar su saneamiento, su tratamiento y su realce. Los trabajos de conservación y de restauración que en ellos sean ejecutados deben inspirarse en los principios enunciados en los artículos precedentes.

EXCAVACIONES

Artículo 15.

Los trabajos de excavaciones deben llevarse a cabo de acuerdo con las normas científicas y con la "Recomendación que define los principios internacionales a aplicar en materia de excavaciones arqueológicas" adoptada por la UNESCO en 1956.

El mantenimiento de las ruinas y las medidas necesarias para la conservación y protección permanente de los elementos arquitectónicos y de los objetos descubiertos deben estar garantizados. Además, se emplearán todos los medios que faciliten la comprensión del monumento descubierto sin desnaturalizar su significado.

Cualquier trabajo de reconstrucción deberá, sin embargo, excluirse a priori; sólo la anastilosis puede ser tenida en cuenta, es decir, la recomposición de las partes existentes

pero desmembradas. Los elementos de integración serán siempre reconocibles y constituirán el mínimo necesario para asegurar las condiciones de conservación del monumento y restablecer la continuidad de sus formas.

DOCUMENTACIÓN Y PUBLICACIÓN

Artículo 16.

Los trabajos de conservación, de restauración y de excavación irán siempre acompañados de la elaboración de una documentación precisa, en forma de informes analíticos y críticos, ilustrados con dibujos y fotografías. Todas las fases del trabajo de desmontaje, consolidación, recomposición e integración, así como los elementos técnicos y formales identificados a lo largo de los trabajos, serán allí consignados. Esta documentación será depositada en los archivos de un organismo público y puesta a la disposición de los investigadores; se recomienda su publicación.

Han participado en la Comisión para la redacción de la Carta Internacional para la Conservación y Restauración des Monumentos:

Sr. D. Piero Gazzola (Italia), Presidente
Sr. D. Raymond Lemaire (Bélgica), Ponente
Sr. D. José Bassegoda-Nonell (España)
Sr. D. Luis Benavente (Portugal)
Sr. D. Djurdje Boskovic (Yugoslavia)
Sr. D. Hiroshi Daifuku (UNESCO)
Sr. D. P.L. de Vrieze (Países Bajos)
Sr. D. Harald Langberg (Dinamarca)
Sr. D. Mario Matteucci (Italia)
Sr. D. Jean Merlet (Francia)
Sr. D. Carlos Flores Marini (México)
Sr. D. Roberto Pane (Italia)
Sr. D. S. C. J. Pavel (Checoslovaquia)
Sr. D. Paul Philippot (ICCROM)
Sr. D. Victor Pimentel (Perú)
Sr. D. Harold Plenderleith (ICCROM)
Sr. D. Deoclecio Redig de Campos (Ciudad de Vaticano)
Sr. D. Jean Sonnier (Francia)
Sr. D. Francois Sorlin (Francia)
Sr. D. Eustathios Stikas (Grecia)
Gertrud Tripp (Austria)
Jan Zachwatowicz (Polania)
Mustafa S. Zbiss (Túnez)

ANEXO 3

Cartas del ICOMOS y otros textos

CARTA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE CIUDADES HISTÓRICAS Y ÁREAS URBANAS HISTÓRICAS (*Carta De Washington - 1987*)

Adoptada en la Asamblea General del ICOMOS en Washington D.C, en octubre de 1987.

PREÁMBULO Y DEFINICIÓN

Todos los conjuntos urbanos del mundo, al ser el resultado de un proceso gradual de desarrollo, más o menos espontáneo, o de un proyecto deliberado, son la expresión material de la diversidad de las sociedades a lo largo de la historia.

La presente *Carta* concierne a los núcleos urbanos de carácter histórico, grandes o pequeños, comprende todo tipo de poblaciones (*ciudades, villas, pueblos, etc.*) y, más concretamente, los *cascos, centros, barrios, barriadas, arrabales*, u otras zonas que posean dicho carácter, con su entorno natural o hecho por el hombre. Más allá de su utilidad como documentos históricos, los referidos núcleos son expresión de los valores de las civilizaciones urbanas tradicionales. Actualmente se hallan amenazados por la degradación, el deterioro y, a veces, por la destrucción provocada por una forma de desarrollo urbano surgida de la era industrial que afecta a todas las sociedades.

Frente a esta situación, a menudo dramática, que provoca pérdidas irreparables de carácter cultural, social, e incluso económico, el *Consejo Internacional de Monumentos y Sitios Históricos* (ICOMOS), ha juzgado necesario redactar una "*Carta Internacional para la Conservación de las Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas*".

Complementaria de la "*Carta Internacional para la Conservación y Restauración de los Monumentos y los Sitios Históricos*" (Venecia, 1964), este nuevo texto define los principios, objetivos, métodos e instrumentos de actuación apropiados para conservar la calidad de las poblaciones y áreas urbanas históricas y favorecer la armonía entre la vida individual y colectiva en las mismas, perpetuando el conjunto de los bienes que, por modestos que sean, constituyen la memoria de la humanidad.

Como explicita la UNESCO en su *Recomendación* relativa a la salvaguarda de los conjuntos históricos o tradicionales y su función en la vida contemporánea (Varsovia-Nairobi, 1976), así como en otros documentos internacionales, se entiende aquí por "*conservación de las poblaciones y áreas urbanas históricas*" el elenco de medidas necesarias para su protección, conservación y restauración, así como para su desarrollo coherente y adaptación armónica a la vida contemporánea.

PRINCIPIOS Y OBJETIVOS

1. La conservación de las poblaciones o áreas urbanas históricas sólo puede ser eficaz si se integra en una política coherente de desarrollo económico y social, y si es tomada en consideración en el planeamiento territorial y urbanístico a todos los niveles.

2. Los valores a conservar son el carácter histórico de la población o del área urbana y todos aquellos elementos materiales y espirituales que determinan su imagen, especialmente:

- a)** la forma urbana definida por la trama y el parcelario;
- b)** la relación entre los diversos espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres;
- c)** la forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, volumen, estilo, escala, materiales, color y decoración;
- d)** las relaciones entre población o área urbana y su entorno, bien sea natural o creado por el hombre;
- e)** las diversas funciones adquiridas por la población o el área urbana en el curso de la historia.

Cualquier amenaza a estos valores comprometería la autenticidad de la población o área urbana histórica.

3. La participación y el compromiso de los habitantes son imprescindibles para conseguir la conservación de la población o área urbana histórica y deben ser estimulados. No se debe olvidar que dicha conservación concierne en primer lugar a sus habitantes.

4. Las intervenciones en las poblaciones y áreas urbanas históricas deben realizarse con prudencia, método y rigor, evitando todo dogmatismo y teniendo siempre en cuenta los problemas específicos de cada caso particular.

MÉTODOS E INSTRUMENTOS

5. La planificación de la conservación de las poblaciones y áreas urbanas históricas debe ser precedida por estudios multidisciplinares.

El plan de conservación debe comprender un análisis de datos, particularmente arqueológicos, históricos, arquitectónicos, técnicos, sociológicos y económicos.

El plan de conservación debe definir la principal orientación y modalidad de las acciones que han de llevarse a cabo en el plano jurídico, administrativo y financiero.

El plan de conservación tratará de lograr una relación armónica entre el área urbana histórica y el conjunto de la población.

El plan de conservación determinará los edificios o grupos de edificios que deben protegerse totalmente, conservar en ciertas condiciones, o los que, en circunstancias excepcionales, pueden destruirse.

Antes de realizar cualquier intervención se levantará un acta, rigurosamente documentada, de las condiciones del área.

El plan debe contar con la adhesión de los habitantes.

6. En caso de que se careciera de un plan de conservación o éste estuviera en estudio, antes de la adopción del plan todas las actividades necesarias para la conservación deberán ajustarse a los principios y métodos de la presente Carta y de la de Venecia.

- 7.** La conservación de las poblaciones o áreas urbanas de interés histórico implica el permanente mantenimiento de las edificaciones.
 - 8.** Las nuevas funciones deben ser compatibles con el carácter, vocación y estructura de las poblaciones o áreas urbanas históricas. La adaptación de éstas a la vida contemporánea requiere unas cuidadas instalaciones de las redes de infraestructura y equipamientos de los servicios públicos.
 - 9.** La mejora del "habitat" debe ser uno de los objetivos básicos de la conservación.
 - 10.** En el caso de ser necesaria la transformación de los edificios o la construcción de otros nuevos, toda agregación deberá respetar la organización espacial existente, particularmente su parcelario, volumen y escala, así como el carácter general impuesto por la calidad y el valor del conjunto de construcciones existentes. La introducción de elementos de carácter contemporáneo, siempre que no perturben la armonía del conjunto, puede contribuir a su enriquecimiento.
 - 11.** Es importante contribuir a un mejor conocimiento del pasado de las poblaciones y áreas urbanas históricas, favoreciendo las investigaciones arqueológicas y la adecuada presentación de sus descubrimientos, sin perturbar la organización general del tejido urbano.
 - 12.** La circulación de vehículos debe ser estrictamente regulada en el interior de las poblaciones y áreas urbanas históricas, y las zonas de estacionamiento deberán planearse de modo que no degraden su aspecto ni su entorno.
 - 13.** Cuando en el marco de la ordenación territorial esté prevista la construcción de grandes carreteras, o de vías de circulación intensa, no deberá permitirse que penetren en las poblaciones o áreas urbanas históricas, pero sí facilitar la aproximación y mejorar los accesos.
 - 14.** En las poblaciones y áreas urbanas históricas se han de adoptar medidas preventivas contra las catástrofes naturales y las diversas perturbaciones (especialmente la contaminación y las vibraciones), tanto para la conservación de su patrimonio como para la seguridad y bienestar de sus habitantes. Los medios empleados para prevenir o reparar los daños ocasionados por una catástrofe deben adaptarse al carácter específico de los bienes que deben conservarse.
 - 15.** Para asegurar la participación activa e implicar a sus habitantes, se debe realizar un programa de información desde la edad escolar. Deberán facilitarse las acciones de las asociaciones para la conservación y adoptarse las medidas financieras apropiadas para asegurar la conservación y restauración.
 - 16.** La conservación exige la formación especializada de los diferentes profesionales implicados.
-

ANEXO 4

Carta de Burra 1999

Carta del ICOMOS-Australia para Sitios de Significación Cultural

¿Credibilidad o veracidad?

La autenticidad: un valor de los bienes culturales

Preámbulo

Teniendo en consideración la Carta Internacional para la Conservación y Restauración de Monumentos y Sitios (Venecia 1964), y las Resoluciones de la 5a Asamblea General del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (Moscú 1978), la Carta de Burra fue adoptada el 19 de agosto de 1979 por el ICOMOS Australia (Comité Nacional Australiano del ICOMOS) en Burra, Australia del Sur. Fue actualizada el 23 de febrero de 1981, el 23 de abril de 1988 y el 26 de noviembre de 1999.

La Carta de Burra provee una guía para la conservación y gestión de los sitios de significación cultural (sitios del patrimonio cultural) y se basa en el conocimiento y experiencia de los miembros del ICOMOS Australia.

Se basa en el criterio de que la conservación es parte integrante de la gestión de los sitios de significación cultural y una continua responsabilidad.

¿A quién está destinada la Carta?

La Carta establece normas de práctica para aquéllos que prestan asesoramiento, toman decisiones o realizan trabajos en los sitios de significación cultural, incluyendo propietarios, administradores y custodios.

El uso de la Carta

La carta deberá leerse en su totalidad. Muchos artículos de la sección Principios de Conservación a menudo se desarrollan ulteriormente en las secciones de Proceso de Conservación y Práctica de Conservación.

La Carta es autónoma, pero ciertos aspectos de uso y aplicación se explican con más amplitud en los siguientes documentos del ICOMOS Australia:

- Guías para la Carta de Burra: Significación Cultural;
- Guías para la Carta de Burra: Política de Conservación;
- Guías para la Carta de Burra: Procedimientos para llevar a cabo Estudios e informes;
- Código sobre Ética de Coexistencia en la Conservación de Sitios de Significación.

¿A que sitios se aplica la Carta?

La Carta se aplica a todo tipo de sitios de significación cultural, incluyendo los naturales, indígenas e históricos que contengan valores culturales.

También pueden ser pertinentes las normas de otros organismos. Éstas incluyen la Carta del Patrimonio Natural Australiano y el Anteproyecto de Normas para la Protección, Gestión y Uso de sitios del Patrimonio Cultural Aborigen e Isleño de Torres Starit.

¿Porqué conservar?

Los sitios de significación cultural enriquecen la vida del pueblo, proveyendo a menudo un profundo e inspirador sentido de comunicación entre comunidad y paisaje, con el pasado y con experiencias vividas.

- Son referentes históricos, importantes como expresiones tangibles de la identidad y experiencia australianas.
- Los sitios de significación cultural reflejan la diversidad de nuestras comunidades, diciéndonos quiénes somos y cuál es el pasado que nos ha formado tanto a nosotros como al paisaje australiano.
- Son irremplazables y preciosos.
- Estos sitios de significación cultural deben ser conservados para el presente y futuras generaciones.

La Carta de Burra apela a una cautelosa aproximación a los cambios: hacer todo lo necesario para proteger un sitio y hacerlo útil, pero cambiarlo lo menos posible para que conserve su significación cultural.

Artículo 1. Definiciones

Para los propósitos de esta Carta:

1.1 Sitio significa lugar, área, terreno, paisaje, edificio u otra obra, grupo de edificios u otras obras, y puede incluir componentes, contenidos, espacios y visuales.

1.2 Significación cultural significa valor estético, histórico, científico, social o espiritual para las generaciones pasada, presente y futura.

La significación cultural se corporiza en el sitio propiamente dicho, en su fábrica, entorno, uso, asociaciones, significados, registros, sitios relacionados y objetos relacionados.

Los sitios pueden tener un rango de valores para diferentes individuos o grupos.

1.3 Fábrica significa todo material físico del sitio, incluyendo componentes dispositivos, contenidos y objetos.

1.4 Conservación significa todos los procesos de cuidado de un sitio tendientes a mantener su significación cultural.

1.5 Mantenimiento significa el continuo cuidado de protección de la fábrica y el entorno de un sitio y debe distinguirse de reparación. La reparación involucra restauración o reconstrucción.

1.6 Preservación significa el mantenimiento de la fábrica de un sitio en su estado existente y retardando el deterioro.

1.7 Restauración significa devolver a la fábrica existente de un sitio un estado anterior conocido, removiendo agregados o reagrupando los componentes existentes sin introducir nuevos materiales.

1.8 Reconstrucción significa devolver a un sitio a un estado anterior conocido y se diferencia de la restauración por la introducción de nuevos materiales en la fábrica.

1.9 Adaptación significa modificar un sitio para adaptarlo al uso actual o a un uso propuesto.

1.10 Uso significa las funciones de un sitio, así como las actividades y prácticas que pueden ocurrir en el mismo.

1.11 Uso compatible significa un uso que respete la significación cultural de un sitio. Este uso no involucra, o lo hace mínimamente, impacto sobre la significación cultural.

Notas explicatorias.

El concepto de sitio debe ser interpretado en sentido amplio. Los elementos descritos en el Artículo 1.1 incluyen monumentos, árboles, jardines, parques, plazas donde han tenido lugar acontecimientos históricos, áreas urbanas, ciudades, sitios industriales, sitios arqueológicos y sitios espirituales y religiosos.

- El término significación cultural es sinónimo de significación patrimonial y valor de patrimonio cultural.

- La significación cultural puede cambiar como resultado de la continuidad histórica del sitio.
- La comprensión de la significación cultural puede cambiar como resultado de una nueva información.
- La fábrica incluye el interior de los edificios y los vestigios de superficie, así como los materiales excavados.
- La fábrica puede definir espacios y éstos pueden ser elementos importantes de la significación del sitio.
- La distinción se refiere, por ejemplo, en relación con los desagües de techo:
 - Mantenimiento -inspección regular y limpieza de las canaletas;
 - Reparación que involucra restauración -ajuste de las canaletas flojas;
 - Reparación que involucra reconstrucción -reemplazo de las canaletas deterioradas.
- Se reconoce que todos los sitios y sus componentes cambian a lo largo del tiempo en diferentes grados.
- El material nuevo puede incluir material reciclado rescatado de otros sitios. Esto no deberá hacerse en detrimento de ningún lugar de significación cultural.

1.12 Entorno significa el área de un sitio que puede incluir captación de visuales.

1.13 Sitio relacionado significa un sitio que contribuye a la significación cultural de otro.

1.14 Objeto relacionado significa un objeto que contribuye a la significación cultural de un sitio, pero que no está en dicho sitio.

1.15 Asociaciones significa las conexiones especiales que existen entre la gente y un sitio.

1.16 Significados se refiere a qué significa, indica, evoca o expresa un sitio.

1.17 Interpretación significa todas las formas de presentar la significación cultural de un sitio

Artículo 2. Conservación y gestión

2.1 Los sitios de significación cultural deberán ser conservados.

2.2 El objetivo de la conservación es preservar la significación cultural de un sitio.

2.3 La conservación es parte integral de una buena gestión de los sitios de significación cultural.

2.4 Los sitios de significación cultural deberán ser salvaguardados y no deberán ser sometidos a riesgo o expuestos a un estado vulnerable.

Artículo 3. Aproximación cautelosa

3.1 La conservación se basa en el respeto por la fábrica, uso, asociaciones y significados existentes. Requiere una aproximación a los cambios tan cautelosa como sea necesario, tratando que sean los menores posibles.

3.2 Los cambios en un sitio no deben distorsionar la evidencia física o de otra naturaleza que el mismo provee, y tampoco deben basarse en conjeturas.

Artículo 4. Conocimiento, experiencias y técnicas

4.1 La conservación debe hacer uso de todo conocimiento, las experiencias y las disciplinas que puedan contribuir al estudio y cuidado de un sitio.

4.2 Son preferibles las técnicas y materiales tradicionales para la conservación de la fábrica significativa. En algunas circunstancias, se puede hacer apropiación de técnicas y materiales modernos que ofrecen substanciales beneficios a la conservación.

Las asociaciones pueden incluir valores sociales o espirituales y responsabilidades culturales por un sitio.

Significados se relaciona generalmente con aspectos intangibles, como cualidades simbólicas y recuerdos.

La interpretación puede ser una conminación de tratamiento de la fábrica (p. ej. mantenimiento, restauración, reconstrucción); del uso y las actividades en el sitio; y del uso de material explicativo. Los vestigios de agregados, alteraciones e intervenciones anteriores a la fábrica de un sitio son evidencia de su historia y usos, los que pueden formar parte de su significación. La acción de conservación deberá ayudar y no entorpecer su comprensión.

El uso de materiales y técnicas modernas debe estar apoyado por una evidencia científica firme o por un cuerpo de experiencias.

Artículo 5. Valores

5.1 La conservación de un sitio debe identificar y tomar en consideración todos los aspectos de su significación cultural y natural, evitando enfatizar injustificadamente uno a expensa de los demás.

5.2 Los grados relativos de significación cultural pueden conducir a diferentes acciones de conservación en un sitio.

Artículo 6. Proceso de la Carta de Burra

6.1 La significación cultural de un sitio y otros aspectos que afecten su futuro se entienden mejor a través de una secuencia consistente en recoger información y analizarla antes de tomar decisiones.

Lo primero es comprender la significación cultural, luego el desarrollo de una política y finalmente la gestión del sitio de acuerdo con esa política.

6.2 La política de gestión de un sitio debe basarse en la comprensión de su significación cultural.

6.3 La aplicación de la política también debe incluir la consideración de otros factores que afectan el futuro del sitio, tales como las necesidades del propietario, los recursos, las exigencias externas y su condición física.

Secuencia de investigaciones, decisiones y acciones

- Identificación del sitio y asociaciones
- Asegurar el sitio y protegerlo
- Recopilación y registro de la información suficiente sobre el sitio –documental, oral, física– para comprender su significación
- Evaluar la significación
- Preparar una declaración de la significación
- Identificar las obligaciones que emanan de la significación
- Recopilación de información sobre otros factores que afectan el futuro del sitio
- Necesidades y recursos de propietario/administrador
- Factores externos-condición física
- Desarrollo de la política identificar opciones
- Considerar las opciones y verificar su impacto sobre la significación
- Preparar la declaración de una política
- Administrar el sitio de acuerdo con la política

- Desarrollo de estrategias
- Implementación de estrategias mediante un plan de gestión
- Relevamiento del sitio previo cualquier cambio monitoreo y revisión.

Artículo 7. Uso

7.1 Cuando el uso de un sitio es de significación cultural, debe mantenerse.

7.2 Un sitio debe tener un uso compatible.

Artículo 8. Entorno

8. 1 La conservación requiere el mantenimiento de un entorno visual apropiado y otras relaciones que contribuyan a la significación cultural del sitio. Las construcciones nuevas, las demoliciones, las intrusiones u otros cambios que puedan afectar adversamente el entorno o las relaciones con él, no son apropiados.

Artículo 9. Localización.

9.1 La Localización física de un sitio es parte de su significación cultural. Un edificio, una obra u otro componente de un sitio deben permanecer en su localización histórica. Reubicarlos es generalmente inaceptable a menos que este sea el único medio de asegurar su sobrevivencia.

9.2 Algunos edificios, obras u otros componentes de sitios han sido diseñados para ser rápidamente removibles o bien ya tiene una historia de relocalización. En el caso de que estos edificios,

9.2 La conservación de los sitios de significación natural está explicada en la Carta Australiana del Patrimonio Natural. Esta Carta define la significación natural para destacar la importancia de los ecosistemas, la diversidad biológica y la geodiversidad para su actual valor de entidad, o para la presente y futuras generaciones en términos de su valor científico, social, estético y de apoyo a la vida.

Se necesita una aproximación cautelosa, ya que la comprensión de la significación cultural puede cambiar. Este artículo no debe usarse para justificar acciones que no preserven la significación natural.

La política debe identificar un uso, o una combinación de usos, o la restricción de usos para preservar la significación cultural del sitio. Los nuevos usos de un sitio deben comportar cambios mínimos para la fábrica significativa y el uso; debe respetar asociaciones y significados; y cuando sea apropiado, debe proveer la continuidad de las prácticas que contribuyan a la significación cultural del sitio.

Los aspectos del entorno visual pueden incluir el uso, la localización, el volumen, la forma, escala, carácter, color, textura y materiales.

Otras relaciones, como las conexiones históricas, pueden contribuir a la apreciación, gozo o experiencia de un sitio, obras u otros componentes no tengan lazos significativos con su actual localización, puede ser apropiada su remoción.

9.3 Si un edificio, obra u otro componente es trasladado, deberá serlo hacia una localización apropiada y deberá asignársele un uso apropiado. Esta acción no deberá causar detrimento en ningún sitio de significación cultural.

Artículo 10. Contenidos

Los contenidos, instalaciones y objetos que contribuyen a la significación cultural de un sitio deberán permanecer en el sitio. Su remoción es inaceptable a menos que sea: el único medio de asegurar su seguridad y preservación; temporariamente, para un tratamiento o exhibición; por razones culturales; por salud y seguridad; o para proteger el sitio. Estos contenidos, instalaciones y objetos deberán ser devueltos cuando las circunstancias lo permitan y sea culturalmente apropiado.

Artículo 11. Sitios y objetos relacionados

La contribución que prestan los sitios relacionados y los objetos relacionados a la Significación cultural de un Sitio deberá mantenerse.

Artículo 12. Participación

La conservación, interpretación y gestión de un sitio debe contemplar la participación de la gente para la cual el sitio tiene especiales asociaciones y significados, o para aquéllos que tienen responsabilidades social, espiritual o de otra naturaleza para con el sitio.

Artículo 13. Coexistencia de valores culturales

La coexistencia de valores culturales debe ser reconocida, respetada y estimulada, especialmente en los casos en que éstos están en conflicto.

Artículo 14. Procesos de conservación

De acuerdo a las circunstancias, la conservación puede incluir los procesos de: retención o reintroducción de un uso; retención de asociaciones y significados; mantenimiento, preservación, restauración, reconstrucción, adaptación e interpretación; y generalmente incluye una combinación de más de uno de ellos.

Artículo 15. Cambio

15.1 El cambio puede ser necesario para mantener la significación cultural, pero no es deseable cuando la reduce. La cantidad de cambios en un sitio debe estar guiado por la significación cultural del sitio y su apropiada interpretación.

15.2 Los cambios que reducen la significación cultural deben ser reversibles y deshechos cuando las circunstancias lo permitan.

Para algunos sitios, los valores culturales en conflicto pueden afectar la política de desarrollo y las decisiones de gestión. En este artículo, el término valores culturales se refiere a aquellas creencias que son importantes para un grupo cultural, incluyendo pero no limitándose a creencias políticas, religiosas, espirituales y morales.

Este concepto es más amplio que el de los valores asociados con la significación cultural. Puede darse el caso que no se necesite acción alguna para lograr la conservación.

15.3 La demolición de una fábrica significativa de un sitio en general no es aceptable. Sin embargo, en algunos casos, demoliciones menores pueden ser apropiadas como parte de la conservación. Toda fábrica significativa removida debe ser reintegrada cuando las circunstancias lo permitan.

15.4 Se deben respetar las contribuciones de todos los aspectos de significación cultural de un sitio. Si un sitio incluye fábrica, usos, asociaciones o significados de diferentes periodos, o diferentes aspectos de significación cultural que enfatizan o interpretan un periodo o aspecto a expensas de otro, solo puede justificarse cuando lo que se desestima, remueve o disminuye es de poca significación cultural y lo que se enfatiza o interpreta es de significación cultural mucho mayor.

Artículo 16. Mantenimiento

El mantenimiento es fundamental para la conservación y debe llevarse a cabo cuando la fábrica es de significación cultural y su mantenimiento necesario para preservar esa significación cultural.

Artículo 17. Preservación

La preservación es apropiada cuando la fábrica existente o su condición constituye evidencia de significación cultural, o cuando no se dispone de evidencia suficiente que permita poner en práctica otro proceso de conservación.

Artículo 18. Restauración y reconstrucción

La restauración y reconstrucción deben revelar aspectos culturalmente significativos de un sitio.

Artículo 19. Restauración

La restauración solo es apropiada si se tiene suficiente evidencia de un estado anterior de la fábrica.

Artículo 20. Reconstrucción

20.1 La reconstrucción es apropiada solamente cuando un sitio está incompleto debido a daño o alteración, y siempre que haya suficiente evidencia para reproducir un estado anterior de la fábrica. En raros casos, la reconstrucción puede también ser apropiada como parte de un uso o una práctica que preserve la significación cultural de un sitio.

20.2 La reconstrucción debe ser identificable ante una inspección detallada o mediante interpretación adicional.

Artículo 21. Adaptación

21.1 La adaptación es aceptable solo cuando su impacto sobre la significación cultural sea mínimo.

21.2 La adaptación debe involucrar el mínimo cambio posible para la fábrica significativa y se debe adoptar después de considerar alternativas.

Cuando se considera la posibilidad de un cambio, se deben explorar una serie de opciones en búsqueda de la que minimice la reducción de la significación cultural. Los cambios reversibles se deben considerar temporarios. Solo se harán cambios irreversibles como último recurso, y no deben impedir acciones futuras de conservación.

La preservación protege la fábrica sin empañar la evidencia de su construcción y uso. El proceso se aplicará siempre que:

- la evidencia de la fábrica es de tal significación que no debe ser alterada;
- la investigación llevada a cabo sea insuficiente para permitir la adopción de decisiones políticas de acuerdo con los Artículos 26 a 28.

Obras nuevas (p. ej. consolidación) pueden realizarse conjuntamente con la preservación cuando su propósito sea la protección física de la fábrica y cuando sea consistente con el Artículo 22.

Artículo 22. Obra nueva

22.1 La obra nueva, como adiciones al sitio puede ser aceptable siempre que no distorsione u oscurezca la significación cultural del sitio, o no desmerezca su interpretación y apreciación.

22.2 La obra nueva debe ser claramente identificable como tal.

Artículo 23. Conservación del uso

Continuar, modificar o reinstaurar un uso significativo puede ser una forma de conservación preferible y apropiada.

Artículo 24. Preservar asociaciones y significados

24.1 Las asociaciones significativas entre la gente y un sitio deben ser respetadas, preservadas y no oscurecidas. Se deberán investigar e implementar las oportunidades de interpretación, conmemoración y celebración de estas asociaciones.

24.2 Los significados relevantes, incluyendo los valores espirituales de un sitio deberán ser respetados. Se deberán investigar e implementar las oportunidades para la continuidad o revival de estos significados.

Artículo 25. Interpretación

La significación cultural de muchos sitios no siempre está a la vista, y debe ser explicada por medio de la interpretación. Esta deberá incrementar la comprensión y el gozo, y deberá ser culturalmente apropiada.

Artículo 26. Aplicación del proceso de la Carta de Burra

26.1 El trabajo en un sitio deberá estar precedido por estudios que permitan comprenderlo, los que incluirán análisis de evidencia física, documental, oral y de otra naturaleza, gráficos basados en el conocimiento apropiado, experiencia y disciplinas.

26.2 Los informes escritos sobre la significación cultural y políticas de intervención para el sitio deberán prepararse, justificarse y acompañarse por evidencia de apoyo. Estos informes deberán incorporarse al plan de gestión del sitio.

26.3 Los grupos e individuos que tengan asociaciones con un sitio, así como todos aquéllos involucrados en su gestión, deberán gozar de la oportunidad de contribuir y participar en la comprensión de la significación cultural del sitio. En caso de ser apropiado, también deberían tener la oportunidad de participar en su conservación y gestión.

Artículo 27. Manejo del cambio

27.1 El impacto de los cambios propuestos sobre la significación cultural de un sitio deberá analizarse en referencia con el enunciado de significación y de las políticas de gestión del sitio. Luego de este análisis podría ser necesario modificar los cambios propuestos para una mejor preservación de la significación cultural.

27.2 La fábrica, el uso, las asociaciones y significados existentes deberán ser adecuadamente registrados antes de introducir cualquier cambio en el sitio.

Artículo 28. Perturbación de la fábrica

28.1 La perturbación de la fábrica existente para la realización de estudios, o para obtener evidencia, deberá ser mínima. El estudio de un sitio que cause perturbaciones de la fábrica, incluyendo la excavación arqueológica, se realizará solamente para obtener datos esenciales para la toma de decisión en la conservación del sitio, o para obtener evidencia importante sobre las pérdidas o lo inaccesible.

28.2 La investigación de un sitio que involucre perturbación de la fábrica, exceptuando la necesaria para la toma de decisiones, debe justificarse debidamente en el sentido que es consistente con las políticas del sitio. Esta investigación deberá basarse en rubros importantes de investigación deberá basarse en rubros importantes de investigación deberá basarse en rubros importantes de investigación, que tengan el potencial de aumentar substancialmente el conocimiento, y que no pueda lograrse por otros medios, y que minimice la perturbación de la fábrica significativa.

Artículo 29. Responsabilidad en las decisiones

Los organismos e individuos responsables por las decisiones de gestión deberán ser identificados y ser específicamente responsables por cada una de esas decisiones.

Artículo 30. Dirección, supervisión e implementación

En todas las etapas se deberá mantener una dirección y supervisión competente, y todos los cambios deberán ser implementados por personas con adecuado conocimiento y experiencia.

Artículo 31. Documentación de evidencia y decisiones

Se deberá llevar una bitácora de nuevas evidencias y decisiones adicionales.

Artículo 32. Informes

32.1 Los informes vinculados con la conservación de un sitio deberán guardarse en un archivo permanente y ser accesibles al público, bajo condiciones de seguridad y privacidad y cuando sea culturalmente apropiado.

32.2 Los informes sobre la historia de un sitio deberán estar protegidos y ser accesibles al público, bajo condiciones de seguridad y privacidad y cuando sea culturalmente apropiado.

Artículo 33. La fábrica removida

La fábrica significativa que ha sido removida de un sitio incluyendo contenidos, accesorios y objetos, deberá ser catalogada y protegida, de acuerdo con su significación cultural.

Siempre que sea posible y culturalmente adecuado, la fábrica significativa removida, incluyendo contenidos, accesorios y objetos, deberá conservarse en el sitio.

Artículo 34. Recursos

Se deberán proveer los recursos adecuados para la conservación.

La mejor conservación a menudo es la que involucra menos obras y puede no ser onerosa.

ANEXO 5

CARTA ICOMOS - PRINCIPIOS PARA EL ANALISIS, CONSERVACION Y

RESTAURACION DE LAS ESTRUCTURAS DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

(2003)

Ratificada por la 14ª Asamblea General del ICOMOS, en Victoria Falls,
Zimbabwe, Octubre de 2003

PRINCIPIOS

FINALIDAD DE ESTE DOCUMENTO

Las estructuras del patrimonio arquitectónico, tanto por su naturaleza como por su historia (en lo que se refiere al material y a su ensamblaje), están sometidas a una serie de dificultades de diagnóstico y restauración, que limitan la aplicación de las disposiciones normativas y las pautas vigentes en el ámbito de la construcción. Ello hace tan deseable como necesario formular unas recomendaciones que garanticen la aplicación de unos métodos racionales de análisis y restauración, adecuados a cada contexto cultural.

Las presentes Recomendaciones tratan de servir a todos aquellos a quienes atañen los problemas de la conservación y la restauración, aunque en ningún modo pueden reemplazar los conocimientos específicos extraídos de textos de contenido cultural y científico.

El contenido íntegro de estas Recomendaciones se recoge en un documento dividido en dos secciones: la titulada Principios, donde se

plantean los conceptos básicos de conservación, y la titulada Directrices, donde se proponen las reglas y los métodos que deberían seguirse por los que intervienen en ambas actividades. Sólo los Principios han alcanzado la categoría de documento oficialmente aprobado y ratificado por ICOMOS.

Las Directrices se presentan en inglés en un documento aparte. (Word - 164 Kb)

PRINCIPIOS

1. CRITERIOS GENERALES

1.1 La conservación, consolidación y restauración del patrimonio arquitectónico requieren un tratamiento multidisciplinar.

1.2 El valor y la autenticidad del patrimonio arquitectónico no pueden fundamentarse en criterios predeterminados porque el respeto que merecen todas las culturas requiere que el patrimonio material de cada una de ellas sea considerado dentro del contexto cultural al que pertenece.

1.3 El valor del patrimonio arquitectónico no reside únicamente en su aspecto externo, sino también en la integridad de todos sus componentes como producto genuino de la tecnología constructiva propia de su época. De forma particular, el vaciado de sus estructuras internas para mantener solamente las fachadas no responde a los criterios de conservación.

1.4 Cuando se trate de realizar un cambio de uso o funcionalidad, han de tenerse en cuenta, de manera rigurosa, todas las exigencias de la conservación y las condiciones de seguridad.

1.5 La restauración de estructuras, por lo que se refiere al Patrimonio Arquitectónico, no es un fin en sí misma, sino un medio al servicio de un fin que no es otro que el elemento construido en su conjunto.

1.6 Las peculiaridades que ofrecen las estructuras arquitectónicas, con su compleja historia, requieren que los estudios y propuestas se organicen en fases sucesivas y bien definidas, similares a las que se emplean en medicina: Anamnesis, diagnóstico, terapia y control, aplicados a la correspondiente búsqueda de datos reveladores e información; determinación de las causas de deterioro y degradación; elección de las medidas correctoras, y control de la eficacia de las intervenciones. Para conseguir un equilibrio óptimo entre el coste y los resultados y producir el mínimo impacto posible en el patrimonio arquitectónico, utilizando los fondos disponibles de una manera racional, se hace normalmente necesario repetir estas fases de estudio dentro de un proceso continuado.

1.7 No deben emprenderse actuaciones sin sopesar antes sus posibles beneficios y perjuicios sobre el patrimonio arquitectónico, excepto cuando se requieran medidas urgentes de protección para evitar la ruina inminente de las estructuras (por ejemplo, tras los daños

causados por un seísmo); no obstante, se tratará de evitar que tales medidas urgentes produzcan una modificación irreversible de las estructuras.

2. INVESTIGACION Y DIAGNOSTICO

2.1 Habitualmente, un equipo pluridisciplinario, cuya composición vendrá determinada por el tipo y la envergadura del problema, debe trabajar conjuntamente desde las primeras fases del proyecto, así como en el examen inicial del lugar y en la preparación del programa de investigación.

2.2 En primer lugar, la recopilación y el tratamiento de los datos y la información deben llevarse a cabo de forma equilibrada, prudente y ponderada, con el fin de establecer un plan integral de actuación proporcionado a los problemas reales de las estructuras.

2.3 La práctica de la conservación requiere un conocimiento exhaustivo de las características de la estructura y los materiales. Es fundamental disponer de información sobre la estructura en su estado original y en sus primeras etapas, las técnicas que se emplearon en la construcción, las alteraciones sufridas y sus efectos, los fenómenos que se han producido y, por último, sobre su estado actual.

2.4 En los lugares con vestigios arqueológicos pueden plantearse problemas específicos, dado que las estructuras deben estabilizarse al mismo tiempo que se realiza la excavación, cuando el conocimiento

todavía no es completo. Los comportamientos estructurales en una construcción puesta al descubierto por este tipo de obras pueden ser completamente diferentes a los de otra que no se ha mantenido oculta. Las soluciones urgentes que sea preciso adoptar para estabilizar una estructura a medida que se procede a su excavación, no deberán poner en peligro el significado integral de la edificación, tanto por lo que se refiere a su forma como a su uso.

2.5 El diagnóstico debe apoyarse en métodos de investigación histórica de carácter cualitativo y cuantitativo; los primeros, han de basarse principalmente en la observación de los daños estructurales y la degradación material, así como en la investigación histórica y arqueológica propiamente dicha, y los segundos, fundamentalmente en pruebas de los materiales y la estructura, en la supervisión continua de los datos y en el análisis estructural.

2.6 Antes de tomar la decisión de llevar a cabo una intervención que afecte a las estructuras, es indispensable determinar cuáles son las causas de los daños y la degradación, y después, evaluar el grado de seguridad que dichas estructuras ofrecen.

2.7 En la evaluación sobre seguridad, que constituye la última fase de la diagnosis, y en la que se determina la necesidad de aplicar un tratamiento, se deben estudiar conjuntamente las conclusiones de los análisis cualitativos y cuantitativos: la observación directa, la investigación histórica, el análisis estructural y, en su caso, los resultados experimentales y las pruebas que se hayan realizado.

2.8 A menudo, la aplicación de coeficientes de seguridad concebidos para obras nuevas conduce a la adopción de medidas que resultan excesivas, e incluso imposibles de llevar a la práctica. En estos casos, puede estar justificado recurrir a otras soluciones respecto a la seguridad, si así lo aconsejan unos análisis específicos y otras consideraciones aplicables al caso.

2.9 Todos los aspectos relativos a la información obtenida, así como el diagnóstico, incluyendo en éste la evaluación de la seguridad, y la decisión de intervenir, deberán recogerse, de forma descriptiva, en una "MEMORIA INFORMATIVA".

3. MEDIDAS CORRECTORAS Y DE CONTROL

3.1 La terapia debe estar dirigida a las raíces del problema más que a los síntomas.

3.2 La mejor terapia es la aplicación de medidas de mantenimiento de índole preventiva.

3.3 La evaluación de la seguridad y un buen entendimiento del significado de la estructura deben constituir las bases de las medidas de conservación y consolidación.

3.4 No debe emprenderse acción alguna sin haber comprobado antes que resulta indispensable.

3.5 Cada intervención debe ser proporcional a los objetivos de seguridad previamente establecidos, y limitarse al mínimo indispensable para garantizar la seguridad y la perdurabilidad del bien con el menor daño posible a los valores del patrimonio.

3.6 El proyecto de intervención deberá basarse en una comprensión clara de la clase de factores que causaron el daño y la degradación, así como de los que hayan de tenerse en cuenta para analizar la estructura tras la intervención, puesto que el proyecto debe realizarse en función de todos ellos.

3.7 La elección entre técnicas "tradicionales" e "innovadoras" debe sopesarse caso por caso, dando siempre preferencia a las que produzcan un efecto de invasión menor y resulten más compatibles con los valores del patrimonio cultural, sin olvidar nunca cumplir las exigencias impuestas por la seguridad y la perdurabilidad.

3.8 En ocasiones, la dificultad de evaluar el grado real de seguridad y los posibles resultados positivos de las intervenciones puede hacer recomendable emplear un "método de observación" consistente, por ejemplo, en una actuación escalonada que se inicie con una intervención de baja intensidad, de tal forma que permita ir adoptando una serie de medidas complementarias o correctoras.

3.9 Siempre que sea posible, las medidas que se adopten deben ser "reversibles", es decir, que se puedan eliminar y sustituir por otras

más adecuadas y acordes a los conocimientos que se vayan adquiriendo. En el caso de que las intervenciones practicadas no sean completamente reversibles, al menos no deberán limitar la posible ejecución de otras posteriores.

3.10 Deben determinarse todas las características de los materiales (especialmente cuando son nuevos) que vayan a utilizarse en una obra de restauración, así como su compatibilidad con los existentes. En ese estudio deben incluirse los impactos a largo plazo, a fin de evitar efectos secundarios no deseables.

3.11 No deben destruirse los elementos diferenciadores que caracterizaban a la edificación y su entorno en su estado original o en el correspondiente a las etapas más antiguas.

3.12 Cada intervención debe respetar, en la medida de lo posible, el concepto, las técnicas y los valores históricos de la configuración primigenia de la estructura, así como de sus etapas más tempranas, y debe dejar evidencias que puedan ser reconocidas en el futuro.

3.13 La intervención debe responder a un plan integral de conjunto que tenga debidamente en cuenta los diferentes aspectos de la arquitectura, la estructura, las instalaciones y la funcionalidad.

3.14 Deberá evitarse, siempre que sea posible, la eliminación o alteración de cualquier material de naturaleza histórica, o de elementos que presenten rasgos arquitectónicos de carácter distintivo.

3.15 Las estructuras arquitectónicas deterioradas deben ser reparadas, y no sustituidas, siempre que resulte factible.

3.16 Deberán mantenerse las imperfecciones y alteraciones que se hayan convertido en parte de la historia de la edificación, siempre que no atenten contra las exigencias de la seguridad.

3.17 Sólo se debe recurrir a la alternativa de desmontar y volver a montar los elementos cuando así lo exija la propia naturaleza de los materiales y siempre que su conservación por cualquier otro medio sea imposible o incluso perjudicial.

3.18 Los sistemas de protección provisional utilizados durante la intervención deben servir a su propósito y función sin causar perjuicios a los valores patrimoniales.

3.19 Cualquier propuesta de intervención debe ir acompañada de un programa de control que, en la medida de lo posible, deberá llevarse a cabo mientras se ejecuta la obra.

3.20 No deben autorizarse aquellas medidas que no sean susceptibles de control en el transcurso de su ejecución.

3.21 Durante la intervención, y después de ésta, deben efectuarse unas comprobaciones y una supervisión que permitan cerciorarse de la

eficacia de los resultados.

3.22 Todas las actividades de comprobación y supervisión deben registrarse documentalmente y conservarse como parte de la historia de la construcción.

© ICOMOS

<http://www.international.icomos.org>

centre-doc-icomos@unesco.org