



**BUAP**

**BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA**

Facultad de Ingeniería

Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado

**EL VALOR DE LOS INMUEBLES HISTÓRICOS  
CONSIDERANDO EL MOBILIARIO**

**TESIS**

Que para obtener el grado de  
**MAESTRO EN VALUACIÓN**

Presenta:

**LIZBETH MARÍA DEL ÁNGEL GORDON**

Director de tesis:

**MTRA. MARÍA DE LOS ÁNGELES DÍAZ DE LEÓN FLORES**

Puebla, Pue.

Junio 2016



Oficio No. 4633/2013

**C. LIZBETH MA. DEL ÁNGEL GORDON**  
Pasante de la Maestría en Valuación  
Facultad de Ingeniería, BUAP.  
Presente

Por medio del presente, el suscrito M.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: **El valor de los inmuebles históricos considerando mobiliarios**. Para obtener el grado de Maestro en Valuación. Asignándose como Asesor 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 10 de 2013.

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



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

C.c.p. Archivo

GJS/DSJ/sco\*

**MTRO. FERNANDO DANIEL LAZCANO HERNANDEZ.**  
**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: **“EL VALOR DE LOS INMUEBLES**  
**HISTÓRICOS CONSIDERANDO EL MOBILIARIO”**, presentado por la **C. ARQ.**  
**LIZBETH MARÍA DEL ÁNGEL GORDON**, 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 20 de Junio de 2016**



**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**

## INDICE

Introducción	
Panorama actual	
<b>I. Un caso para ejemplo</b>	
I. 1. Temextla y su historia	13
I. 2. El inmueble	18
a) Información arquitectónica	
b) Estado de conservación, intervenciones, adosamientos	
I.3. Mobiliario	19
a) Retablos de la iglesia	
b) Ornamentos litúrgicos	
<b>II. Avalúo</b>	
II. 1. Metodología	23
II. 2. El inmueble	25
a) Enfoque de mercado	
b) Enfoque físico	
c) Método MOVASA	
II. 3. El mobiliario	26
d) Método Referencial Comparativo Directo	
II.4. Resumen de valores	
Conclusiones	27
Anexos	32
Anexo 1. Análisis inmueble	33
Anexo 1. Comparables terrenos	98
Anexo 2. Método MOVASA	101
Fuentes de información	107

A mis hijos Rodrigo y German  
A la memoria de mis padres Wilfrido y Alicia  
A mi compañero de vida Francisco

Agradecimientos.

El primero es por el don de la vida que viene de mi Padre.

La oportunidad del acercamiento a este conjunto arquitectónico se la debo a los actuales propietarios quienes generosamente compartieron su tiempo, sus espacios y momentos de su vida para que este proyecto se concretara en esta tesis. Gracias.

A todos los maestros que con su entrega han marcado mi vida al compartir su experiencia y sus conocimientos; hoy en especial a mis maestros de la Maestría en Valuación.

Mención especial para la Mtra. Ma. De los Ángeles Díaz de León Flores, tutora en este trabajo por su dirección para la culminación de este documento.

A mis compañeros de generación.

## **Introducción**

No cabe duda que el estado de Puebla presenta un patrimonio artístico importante, en sus aspectos cualitativo y cuantitativo, con una diversidad cultural muy amplia que abarca ámbitos como el histórico, artístico, cultural, social, etc.

La herencia arquitectónica del patrimonio edificado y su contenido artístico convierte, a la sociedad en general, en sus custodios por lo cual, es de suma importancia conocer el conjunto del que somos poseedores para valorarlo y conservarlo.

Por ello, el presente trabajo de investigación surge a partir de una profunda preocupación en relación a los tesoros que se encuentran en el mobiliario que pertenecen a los inmuebles, aquellos que han sido diseñados y construidos con una función específica y en espacios determinados que, además, aportan un contenido histórico-artístico. Muy a diferencia del menaje completo de una casa.

Y aquí, valga la pena una aclaración en relación a este punto ya que, la “pertenencia” de los muebles a un lugar está en función de la intención de crear ese objeto para una ubicación y con un propósito específico para quedar así, integrados; por lo cual, de ser removidos de ese espacio, tanto éste como aquél, quedan incompletos por la ausencia del otro.

Es evidente que no se puede detener el tiempo y pretender vivir en una burbuja histórica. El carácter permanente de la arquitectura no la exime de las modificaciones que sufren los recintos en el curso de su vida útil; es comprensible que se realicen adecuaciones, transformaciones o remodelaciones a la obra arquitectónica para mantener la vitalidad de los espacios y en este proceso también el mobiliario se involucra en el proceso de modificación.

Sin embargo, considero de suma importancia el tomar una postura de compromiso por preservar la memoria histórica del patrimonio artístico.

Por ello, cuando decidí por un tema para desarrollar la tesis, puse en consideración algunas opciones que me parecían interesantes por reunir los requisitos para trabajar el tema: un inmueble histórico que conservara mobiliario artístico. Al realizar el análisis de pertinencia y viabilidad, tomé la decisión por un caso: la hacienda de Temextla.

El enfoque analítico de este problema está fundamentado en una revisión histórica del inmueble que, considero indispensable para el acercamiento de este tipo de problemas y así reforzar el compromiso profesional que mi disciplina exige, desde la arquitectura y también desde la historia del arte, para comprender la repercusión de su estudio en el campo de la valuación.

El curso de Valuación de Obra de Arte impartido por el Mtro. Rafael Matos Moctezuma<sup>1</sup> me instruyó en esta línea con los criterios y formatos que se aplican en el presente trabajo.

La revisión de tesis previas como los de Sánchez García Adriana<sup>2</sup> y Romano Vergara Mariana<sup>3</sup> ampliaron los criterios para esta presentación.

De tal manera, el acercamiento al objeto de estudio ha quedado definido bajo estos conceptos.

Por ello para desarrollo de la presente Tesis, se realizaron visitas al inmueble, levantamiento fotográfico, investigación histórica en archivos y recopilación de testimonios orales. Con el objeto de proteger la identidad de los dueños actuales, la revisión histórica se ha detenido hasta 1945.

La estructura de esta tesis está conformada por una breve visión del panorama actual y dos capítulos. El primero de ellos, en un primer subcapítulo abarca una revisión histórica del inmueble a partir de fines del siglo XIX, documentos que se encuentran en el Registro Público de la Propiedad en Libres, Puebla; queda abierta así, una línea de investigación para encontrar el origen de la fundación de este inmueble; en el segundo y tercer subcapítulo refieren una presentación y análisis del inmueble y el mobiliario, respectivamente, en su situación actual.

En el segundo, en un primer subcapítulo presenta la definición del marco metodológico aplicado; en el segundo subcapítulo dedicada a los resultados del avalúo del inmueble en sus diferentes enfoques metodológicos y el tercer subcapítulo con el resultado del avalúo de los bienes muebles.

Para finalizar un apartado con las conclusiones generales.

---

<sup>1</sup> México 2014

<sup>2</sup> Biblioteca BUAP, <http://benem-mt.iii.com/iii/CPRo>

<sup>3</sup> Biblioteca BUAP, MEVO8R65

## **Panorama actual**

Hará unos meses atrás, en visita por uno de los ahora catalogados pueblos mágicos de la sierra norte de Puebla casualmente, al paso por un inmueble que se encontraba en remodelación, descubrí con verdadero horror como destruían, a machetazo puro, un mostrador de madera típico de las históricas tiendas de insumos de los pueblos donde se compraba, a peso o a granel, los productos alimenticios de la época.

Este tipo de muebles eran diseñados y construidos en función del espacio y los requerimientos, es decir, se elaboraban diseños especiales y por lo tanto, pertenecían a ese lugar.

Por lo general, ocupaban todo el muro del fondo de la habitación, el diseño era el típico de los de su época en correspondencia con las necesidades de organización y exhibición de las mercancías: con cajoneras cerradas y abiertas, vitrinas, espacios para botes de vidrio o porcelana y seguramente, en su momento, un almacén en la parte trasera, albergaba sacos con todo tipo de productos a granel.

En pro de la modernidad el mostrador, en un santiamén, pasó al olvido. Hoy el local se ha convertido en un café para los lugareños y visitantes donde una sencilla barra de madera exhibe los pasteles del día. Ojalá algún registro fotográfico conserve el testimonio pero, sin duda, quien más ha perdido es la sociedad, los mismos habitantes del pueblo y la cultura en general al perder con ello la memoria histórica.

La destrucción de los muebles históricos tal vez sea inevitable pero, es imperdonable no conservar un registro. Por diversas situaciones se han cometido verdaderos actos vandálicos en contra de éstos y el hecho queda atrás sin hacer ningún intento por conservar, reutilizar, catalogar o registrar el objeto en cuestión y peor aún, sin ningún tipo de remordimiento.

Por ello, a pesar de los grandes esfuerzos que han realizado diferentes instancias, considero que los bienes muebles y acervos han quedado, en muchos casos desprotegidos, motivo por el cual cuando se desvinculan de su origen, la pérdida de su memoria histórica provoca un daño irreparable a los bienes, para la sociedad a la que pertenecen y sobre todo, a la historia del arte en general.

De aquí se desprende el objetivo principal de esta tesis con la intención de comprobar el impacto en el valor de los inmuebles que mantienen el carácter original

de su función, al conservar los muebles integrados en la estructura por haber sido diseñados para los espacios específicos con una finalidad específica.

La carencia de estudios especializados y acciones concretas en la conformación de catálogos de obras arquitectónicas que apliquen un enfoque integral al considerar tanto los aspectos extrínsecos e intrínsecos de los mencionados bienes así como, realizar un inventario de sus bienes muebles y acervos, todavía representa un gran reto para la sociedad.

La creciente remodelación o destrucción de inmuebles históricos en las poblaciones ha propiciado que se destruyan o vendan los menajes sin dejar huella y perdiendo así, el contexto original que los albergó.

Esto tiene una repercusión grande ya que, es desde donde se pueden registrar los contenidos artísticos de un inmueble histórico antes de su posible descontextualización sin olvidar que, los especialistas entre ellos el valuador, tienen contacto con los objetos quizá por una oportunidad que no se vuelva a repetir.

Esta situación ubica a los expertos en la valuación en una posición privilegiada, puesto que, con un compromiso en favor de la conservación de los bienes muebles, tienen la posibilidad de demostrar, en forma especial a los propietarios, la forma en que el valor se conserva o incluso se incrementa, cuando los espacios y sus muebles se conservan integralmente en los contextos que dieron su razón de ser; además con la aplicación de las técnicas e instrumentos de la aplicación de una rigurosa metodología.

De aquí se desprende el segundo objetivo de este trabajo al promover una conciencia ética y profesional para sumar esfuerzos con las instancias correspondientes, ya que sin duda, en la privacidad de la propiedad se pierden día a día los tesoros que nos dan el sentido de nuestros orígenes.

El campo de la valuación de la obra de arte, inmuebles catalogados, acervos, mobiliarios, entre otros, no debe despreciar el contexto histórico de la obra ya que, es precisamente ese entorno lo que ha dado su razón de ser.

El valor antiguo de un bien se determina por el tiempo desde su creación hasta el presente pero se unen otras consideraciones como: “la procedencia del objeto, por razón del encargo de la obra, su propietario o propietarios en el curso de la historia o por cultura excepcional o rara; el exotismo y la rareza en cuanto a la poca frecuencia

del tipo o modelo; la serie o pertenencia a un conjunto completo o no; la unicidad u originalidad, contrapuesta a la multiplicidad en forma de copia o reproducción; la integridad del objeto conservado total, parcialmente o restaurado”.<sup>4</sup>

Por lo cual, no debe confundirse la antigüedad de un objeto con la historicidad; el primero es un valor cronológico, que aumenta el valor de un objeto si tiene más de cien años y el segundo un valor cultural. Dos aspectos de gran aportación a las culturas y a la historia en general.

Estas consideraciones impactan al valor del objeto en el ámbito mercantil y comercial ya que, se considera íntegro y comerciable un objeto si conserva más del 25% de su integridad primera y original.

Así como la autoría aumenta la valoración de la obra, esta memoria otorga un valor agregado al objeto ya que, el vínculo existente entre la obra y su contexto, cualquiera que éste sea: histórico, inmobiliario, mobiliario, social, humano, etc., es intrínseco a él y de suma importancia. Los objetos genuinos, a diferencia de las imitaciones, siempre tienen historia.

De esta forma, los inmuebles que albergan y conservan sus acervos y mobiliario histórico relevante, aumentan su valor comercial en función de la integralidad de los elementos que conforman su función o razón de ser.

No habría que olvidar además que, el contacto que puede llegar a tener el valuador con alguna obra puede ser la única ocasión para registrarla; por ello, es de suma importancia que el especialista, aplicando su conocimiento y experiencia, realice un registro riguroso y profesional de los bienes muebles y acervos para conservar esta memoria histórica, a pesar de la posible desvinculación de la misma con su origen.

Por ello, en cuanto al eterno dilema sobre la autenticidad de una obra de arte y sus posibles garantías de constatación legal, los profesionales destacan la importancia de contar con la autenticación de la pieza, cuya determinación y catalogación debe realizarse, en un trabajo multidisciplinario, exclusivamente por valuadores oficiales, historiadores de arte, distribuidores especializados, el propio artista o una fundación dedicada a la obra de un artista que ya falleció.<sup>5</sup>

Es común que, a través del tiempo, el menaje de un edificio se desmembre de su

---

<sup>4</sup> <http://arteymercado.com/valorarte.html>

<sup>5</sup> <http://arteymercado.com/valorarte.html>

origen. Las razones son muy diversas: comercialización de obras, destrucción, robo, reparto por herencia, así como, el mercado negro de obra de arte que representa un problema serio en nuestro país y en el mundo entero.

A pesar de que la obra de arte en su verdadero sentido, nada tiene que ver con el precio, porque no tiene valor de compra ya que es un medio de expresión, la deseabilidad de apropiación y el precio que alguien está dispuesto a pagar por ello en un momento y lugar dado, provoca serias distorsiones en su valor. Sólo habría que referir algunos casos en las casas de subastas para ejemplo.

“La imposibilidad de definir la artísticidad de un objeto producido por el hombre, y que llamamos convencionalmente arte, hace que las obras de arte se valoren según criterios no artísticos o estéticos sobreañadidos, sobre todo después de que la obra coleccionada o museada y fuera de su contexto, haya perdido su funcionalidad. De ahí que casi todos los valores sobreañadidos han nacido por razones del coleccionismo, del comercio del arte y como consecuencia de la museografía”.<sup>67</sup>

Generalmente se asocia el éxito de un artista con el precio de su obra, lo que provoca una confusión del valor económico de una obra de arte con su valor artístico, cultural o histórico, lo que no es igual. El precio no siempre significa una constatación de la calidad de una obra. Dos piezas de arte no tienen por qué ser necesariamente iguales en valor histórico o artístico sólo porque se vendan a precios similares.

Sin embargo, en el precio del arte pesan más otros factores relacionados con el funcionamiento de los mercados, el coleccionismo o los museos que poco tienen que ver con la calidad artística de la obra o su autor.

Por ello, la historia del arte, al revés que el comercio del arte, ha de fundamentarse sobre valoraciones distintas puesto que el arte tiene valor cultural, estético e histórico.

De esta forma, el valuador profesional especialista en este ámbito, debe tener una clara sensibilidad en relación a estos objetos para realizar estudios de investigación que permitan registrar debidamente las obras, además de llevar a cabo el respectivo avalúo si así se solicitara, considerando diferentes enfoques para obtener el valor justo de la obra artística considerando su valor cultural, estético e histórico, sin distorsiones influenciados por el mercado.

---

<sup>6</sup> Consulta el 25 de octubre 2013 en: <http://arteymercado.com/valorarte.html>

Considerar los aspectos de reputación, autenticidad, inversión, demanda, rareza, historia, conservación, materiales, dimensiones, además de otros, serán la pauta para establecer una metodología objetiva que permita un acercamiento real al valor de una obra artística.

Como lo asevera Matos Moctezuma<sup>89</sup> "Hay que meter esa complejidad en algo racional y estructurado, y la mejor forma es establecer un precio por centímetro cuadrado, pero también hay criterios más subjetivos por parte del valuador, como la calidad de la obra, eso es una cuestión de sensibilidad".

Por ello, es de suma importancia que ante situaciones donde el valuador se encuentre con inmuebles que todavía conserven algún tipo de acervo y mobiliario, debe prevalecer su compromiso de registrarlos y realizar un inventario fiel; de forma que el concepto generador de avalúos de bienes antiguos promueva una visión de integralidad siendo así, multidisciplinaria.

Como perito debe aplicar los principios éticos de la profesión y reconocer que la valuación de bienes muebles antiguos se convierte en una especialidad de la maestría de valuación y que requiere de estudios en la materia para dictaminar la obra.

Por ello, diseñar una ficha técnica para registrar los bienes muebles que incluya datos como antecedentes históricos, de ser posible con datos como: fecha de realización, por encargo de quien, lugar de pertenencia, materiales, técnicas, etc., para que, aunque cambien de propietario, no se pierda la memoria histórica del objeto, es indispensable y prioritario.

Puesto que, los compradores antes de adquirir una obra de arte de estas características, deberían comprobar el historial de propiedad de la obra, consultar al propio artista vivo, a sus herederos o a un experto reconocido, revisar su presencia en anteriores exposiciones o subastas y consultar con un conservador de arte sobre la técnica utilizada.

Y en el momento real de la compra debería exigirse un acuerdo escrito detallando la pieza que se compra y adjuntando las declaraciones y garantías de autenticidad existentes. Y después de la compra, tomar la precaución de proteger cuidadosamente

---

<sup>8</sup> Rafael Matos Moctezuma, fundador y director de la galería de arte y casa de subastas que llevan su nombre en la Ciudad de México.

todos estos documentos, ya que componen la única garantía real de su legitimidad.<sup>10</sup>

### **I. Un caso para ejemplo**

Por todo ello, el caso que se toma como ejemplo: la hacienda de San Nicolás Temextla, provee una oportunidad para aplicar este criterio ya que, conserva mobiliario que pertenece al sitio desde su origen; es decir, su razón de ser es el espacio que hoy lo alberga, así como, éste perdería toda su integridad al momento que desaparezca el mismo.

La capilla que forma parte del conjunto arquitectónico, conserva el mobiliario típico de este tipo de construcciones, los retablos. Difícil es considerar el interior de un templo religioso católico sin este elemento tan importante donde, su función primordial, es dar relevancia a un espacio determinante como lo es el presbiterio. Tanto es así que, los templos que han perdido este mueble en su muro absidial, han sustituido este elemento artístico con algún otro similar.

El retablo<sup>11</sup> es una estructura arquitectónica que involucra tanto el arte escultórico (con distintos grados de relieves o con imágenes en bulto redondo), como el pictórico; de esta forma mixtos, combinando pinturas y tallas.

Con frecuencia, el retablo, contiene una representación narrativa serializada<sup>12</sup> con estrecha relación a la advocación del templo, la cual, al mismo tiempo tiene una vinculación muy cercana con la comunidad en la que se encuentra.

Sin duda, pocos templos religiosos conservan la integridad sus retablos; sólo habría que echar un vistazo a las bodegas de algunos templos para constatar con nuestros propios ojos el conjunto, desarmado, de retablos con infinidad de partes de madera, a manera de piezas de “lego”, listas para ordenarse en las manos expertas del constructor pero, con la gran diferencia que este rompecabezas no trae instrucciones.

Así, es más comprensible descubrir la importancia de un mobiliario de este tipo en un lugar, en un tiempo y en un espacio con una pertenencia intrínseca que es indiscutible. Y de esta forma, descubrir la trascendencia de la intervención de los especialistas en la conformación de un catálogo con el registro especializado de cada uno de los objetos artísticos.

---

<sup>10</sup> Consulta el 25 de octubre 2013 en <http://arteymercado.com/valorarte.html>

<sup>11</sup> La palabra proviene de la expresión latina *retro tabula* que significa “tras el altar”

<sup>12</sup> Representan en serie, en figuras en talla o pintadas, una historia o un suceso

## I. 1. Temextla y su historia

El sistema de propiedad de la tierra de la Hacienda es de origen español, cuyo modelo fue exportado a América durante la época colonial. Las primeras unidades económicas de este tipo aparecieron hacia mediados del siglo XVI en nuestro país con las llamadas encomiendas, pero fue hasta el siguiente siglo cuando se transformaron en una estructura muy importante para la agricultura mexicana, teniendo su apogeo de fines del siglo XVII hasta el último tercio del siglo XIX.<sup>13</sup>

La hacienda<sup>14</sup> de Temextla es uno de estos ejemplos, se ubica a 1.5 km al Noroeste de la pequeña población de San Nicolás Temextla, Municipio de Cuyoaco en el Estado de Puebla.

Forma parte del conjunto de las más de 400 haciendas que se desarrollaron en el estado de Puebla, como una estructura económica pero también, como un sistema social y político. El impulso se debió a las favorables condiciones que presenta la región de San Juan de los Llanos en recursos naturales para la siembra de cereales<sup>15</sup>; siendo todavía en la actualidad, la Hacienda de Temextla, una unidad productiva para abastecer el mercado local y regional principalmente.

Las haciendas coloniales, en nuestro país, pueden presentar algunas variantes de acuerdo a la región en que se encuentren y la función de la misma<sup>16</sup>; sin embargo, la organización, uso de los diferentes espacios y dependencias que constituyeron integralmente a las haciendas, las hacen ver como una unidad con un singular<sup>17</sup> partido arquitectónico.

El casco de la hacienda, como se puede apreciar en San Nicolás Temextla, está compuesto por un conjunto de edificios rodeados por muros que, de origen, los protegían de intrusos al mismo tiempo que daban una imagen de distancia y jerarquía dentro del entorno rural campesino; y donde se encuentran habitaciones para el

---

<sup>13</sup> La hacienda es el resultado de la fusión de la encomienda, de la estancia de ganado y de la estancia de labor o de pan llevar.

<sup>14</sup> LEAL, J.F., Campesinado, haciendas y Estado en México: 1856-1914, en Buve, 1984: "Entre 1640 y 1940 la hacienda fue la unidad productiva que predominó en el campo mexicano y en torno a ella giró toda la problemática agraria". La hacienda es una forma de organización económica típica del sistema colonial español.

<sup>15</sup> La agricultura desempeña un papel muy importante en nuestro país desde tiempos inmemoriales y la región central de nuestro país destaca en su producción y el estado de Puebla.

<sup>16</sup> Pueden ser cerealeras como el caso que nos ocupa pero, también existen ganaderas, pulqueras, mineras, azucareras.

<sup>17</sup> DE LA TORRE, Guadalupe, Las Calpanerías de las Haciendas Tlaxcaltecas, Gobierno del Estado de Tlaxcala, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 1988

hacendado y su familia generalmente en disposición de un patio central; la tienda de “raya”, propiedad del hacendado y el único lugar donde los trabajadores gastaban su dinero; capilla, para el servicio religioso; la troje, para el almacenamiento de la cosecha; almacenes; los macheros; el patio de carretas; corrales, para aves de patio y ganado menor;.

Durante el período de la colonia, los trabajadores de las haciendas vivían en construcciones integradas a los edificios del casco, estas construcciones se designan con el nombre de portales y galeras. Se usaron también para habitación, edificios dedicados a la producción, como las trojes y las tlapixqueras<sup>18</sup> ...

A lo largo del siglo XIX, el número de peones permanentes aumentó a causa de la expansión económica de las haciendas, así como de la consolidación de su sistema económico; como consecuencia, los requerimientos de vivienda dentro de la propiedad fueron distintos.

Así, surgió un área definida y delimitada para las viviendas de los trabajadores: las calpanerías.<sup>19</sup> Este espacio, constituye la huella arquitectónica de la definición del peón acasillado, quien para entonces se había convertido en un campesino arraigado definitivamente a la hacienda.

Después de la Revolución y del movimiento agrarista de las primeras décadas del siglo XX, las calpanerías, a diferencia del resto de los edificios de producción, difícilmente se volvieron a utilizar.<sup>20</sup> Así, en el caso de la hacienda de Temextla fueron desocupadas por el General Anacleto López Morales entre los años 1942 a 1945 y reubica a los trabajadores en el pueblo; por lo cual, actualmente, se encuentran en ruinas.

La construcción actual, aunque con modificaciones, adecuaciones, demoliciones y adosamientos, conserva el partido arquitectónico típico de este tipo de recintos.

Difícil definir con precisión el año de edificación sin tener el registro histórico

---

<sup>18</sup> Bodegas de grandes dimensiones para aperos de labranza, enseres y materiales.

<sup>19</sup> Al grupo de estas construcciones se le denominó calpan o calpanería, término compuesto por *calli*: casa; *pan*: desinencia toponímica, es decir, lugar de casas ; y por la terminación *huspanaería*, que significa lugar o sitio.

<sup>20</sup> Su destrucción, en muchos casos ocurrió años después a manos de quienes heredaron o se hicieron dueños de las haciendas y sus tierras recortadas por la lucha agrarista; con esta acción los nuevos propietarios evitaban que los antiguos peones acasillados y sus herederos tomaran posesión de las viviendas y exigieran dotación de tierras, ya que el gobierno general de Lázaro Cárdenas había reconocido ese derecho. DE LA TORRE, Guadalupe, Las Calpanerías de las Haciendas Tlaxcaltecas, Gobierno del Estado de Tlaxcala, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 1988, pp. 9,10.

correspondiente o realizar calas que nos permitan conocer los sistemas constructivos y los materiales utilizados. Sin embargo, se puede presuponer, por algunos elementos decorativos en la fachada de la capilla, una aproximación al final del siglo del XVII o principios del siglo XVIII, sin dejar de considerar, además, diferentes etapas o períodos constructivos como es común en modelos que sobreviven a lo largo de los años. Se conserva una campana fechada en 1696 que, seguramente, pertenece al campanario.

La revisión histórica parte de un hecho muy significativo que, sin duda, resultó un hallazgo durante la consulta en el Registro Público de la Propiedad de Libres: “El certificado de liberación expedido a favor de la finca de Temextla, por el Gobierno Federal conforme a la ley de ocho de noviembre de mil ochocientos noventa y dos”, que recibe Eduardo Ovando y Enciso por “el mandato especial conferido por la Señora Asunción Enciso Ovando [su madre]...para que concurriera en su representación al otorgamiento de la escritura...el cual certificado está expedido por el secretario del mismo con fecha diez y ocho de Mayo”<sup>21</sup> de 1895.

Hacia el año de 1910, se encuentran como propietarios, herederos por aplicación de bienes en el intestado de la señora Natalia Porras, el señor Don Juventino Reyes Ramírez y sus tres hijos: Natalia, Juventino y Guillermo.

Es durante este período de propiedad de la familia Reyes Porras que, les acontece hospedar por una noche a Venustiano Carranza quien, al fin de su período como Presidente de la República, decide el cambio de la sede de los poderes de la Unión al puerto de Veracruz<sup>22</sup> y en su camino pernocta una noche en la Hacienda de Temextla, apenas 4 días antes del fatal desenlace en la ranchería de Tlaxcalantongo.

Carranza sale de la capital a principios del mes de mayo de 1920, y al llegar a la estación Aljibes<sup>23</sup>, “reciben la noticia que habían sido destruidas las vías del tren hacia el puerto de Veracruz, además, venía en camino un grupo armado leal al general Peláez, así como, al grupo obregonista, por lo cual y por recomendaciones de su secretario Luis Cabrera oriundo de Zacatlán, deciden continuar el camino hacia Veracruz internándose por la sierra de Puebla.”<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> Registro Público de la Propiedad, Libres, Puebla. Tomo I Libro 15 Número 8 foja 92.

<sup>22</sup> Ordenó que se alistara un convoy de sesenta trenes, en los cuáles viajarían los empleados de su gobierno con sus familias, los archivos del gobierno y el Oro del Tesoro de la Nación.

<sup>23</sup> Oficialmente San Francisco Aljibes en el Municipio de San Salvador el Seco.

<sup>24</sup> <http://suite101.net/article/venustiano-carranza-traicion-y-muerte-en-tlaxcalantongo-a55912#.VgLKp5fQDkg>

Desde este punto, Venustiano Carranza y un pequeño grupo de colaboradores se internaron a caballo hacia la Sierra Norte de Puebla, donde pasaron por los municipios de Ixtacamaxitlán, Zacatlán, Huauchinango.<sup>25</sup>

El General Francisco L. Urquiza nos relata la escena:

“Abandonamos ya definitivamente los peligros del llano y de las vías férreas y nos dirigíamos directamente para la sierra; las pequeñas colinas que íbamos trasponiendo eran, pudiera decirse, las estribaciones de la sierra poblana.

Pasamos por un punto denominado Ocoteppec y fuimos a rendir la jornada, ya bien entrada la noche, a la hacienda de Temextla.

Allí también se estableció un servicio de vigilancia; desensillamos, dimos el maíz a los caballos y nos dispusimos a descansar.

...a la madrugada siguiente del día 16 [mayo 1920], en que emprendimos la marcha sin apresuramientos, hacia la ya cercana sierra.”<sup>26</sup>

Unos años después, en 1933, el señor Don Juventino Reyes vende la propiedad por un adeudo pendiente:

“dio al Señor Don Manuel Fernández Lizama, en pago de la cantidad de cuarenta y dos mil pesos que reconoció adeudarle, la muda propiedad de la Hacienda de “Temextla” y su rancho<sup>27</sup> anexo de “Graceros”, ubicados en el Municipio de Cuyoaco, de este Distrito y de la casa número doce y medio de la antigua calle de Guadalupe de la Ciudad de Puebla, reservándose de por vida el usufructo de los inmuebles expresados. Que por la disminucional en extensión por las afectaciones agrarias<sup>28</sup> de

---

<sup>25</sup> <http://suite101.net/article/venustiano-carranza-traicion-y-muerte-en-tlaxcalantongo-a55912#.VgLKp5fQDkg>

<sup>26</sup> URQUIZO, Francisco L., Asesinato de Carranza, Populibros “la Prensa”, México, 1969, p.95. Otra referencia al acontecimiento reafirma el hecho: “Rendían esa noche la jornada en la hacienda de Temextla, a la entrada de la sierra de Alatriste, cuando empezaron a respirar. Desensillaron por primera vez desde la salida de Aljibes, cenaron lo que llevaban, y, medianamente seguros y tranquilos, se tendieron a descansar hasta la mañana siguiente, en *Muertes Históricas* de Martín Luis Guzmán.

<sup>27</sup> MEYER, Jean, Haciendas y Ranchos, peones y campesinos en el Porfiriato. Algunas falacias estadísticas, El Colegio de Michoacán, versión digital disponible en la red, p.496, “la palabra “Rancho” puede ser una hacienda, una propiedad mediana o pequeña, o una localidad, sin personalidad jurídica-política, que agrupa de 20 a 2000 personas”.

<sup>28</sup> CARCAR IRUJO, Ana Isabel, *Las reformas agrarias en México y los proyectos de desarrollo rural en un Municipio del Estado de Veracruz*, Universidad Pública de Navarra, versión digital disponible en la red, “La reforma agraria se divide en dos etapas. La primera de ellas comprende los años de 1912 a 1934, y se caracteriza por la falta de reformas estructurales en la tenencia de la tierra. El segundo período se enmarca dentro de la presidencia de Cárdenas, de 1934 a 1940, cuando se distribuyeron 18 millones de hectáreas, con una verdadera transformación en la estructura rural”. El proceso de la reforma de la tenencia de la tierra, se inició con la Ley Agraria del 6 de enero de 1915, emitida por Carranza en Veracruz, la cual ordenó la restitución de tierras arrebatadas a raíz de la legislación de julio de 1856 y estipuló la dotación para aquellos pueblos que carecieran de ella... En 1934 se efectuaron diversas reformas jurídicas ... a partir de este año se inició un cambio radical de la estructura de la tenencia de la tierra, el ejido fue concebido como el eje principal para emprender una transformación de fondo, se efectuó el mayor reparto

que ha sido objeto, la Hacienda de Temextla, que tiene como anexo el rancho<sup>29</sup> de “Graceros”, actualmente se halla reducida a la superficie de 612 hectáreas, cuatro áreas; lindando al Norte, con los ejidos del pueblo de Tlamaca, terrenos pertenecientes a este mismo pueblo y con la hacienda de Amajac; al Sur, con Ejidos de la ranchería de Mexcaltepec y con los ranchos de Mia huatillo y de San José del Puente, del que son dueños respectivamente Natalia y Manuel Fernández Reyes; al Oriente, con el rancho de Buenavista de la propiedad de la señorita Natalia Fernández Reyes, y al Poniente, con los ejidos de la ranchería de Jateno; y el referido rancho “Graceros”, que mide cinco hectáreas, linda al Norte, con los ejidos de la ranchería de Mexcaltepec, lo mismo que al Oriente y al Poniente. Que de la cantidad de cuarenta y dos mil pesos, que se fijó como precio de las Hacienda de Temextla y su rancho anexo de “Graceros” y de la casa número doce y medio de la calle de Guadalupe, corresponde a esta doce mil pesos y el resto de treinta mil pesos a aquellos...”<sup>30</sup>

En el año de 1942, se encuentra Testimonio de la escritura de compra-venta de la parte que queda de la antigua Hacienda de Temextla, refiriendo que el:

“Señor Manuel Fernández Lizama, español, con tarjeta de extranjería,...siendo agricultor, a favor del Señor General de División Don Anacleto López Morales, mexicano, de 49 años de edad, casado, militar,...por dicha escritura...vende al Señor General...la parte que queda de la antigua Hacienda denominada Temextla o “San Nicolás Temextla”...”<sup>31</sup>

El Señor General Don Anacleto López Morales no era oriundo de la región<sup>32</sup>, tal vez por ello sólo la tuviera en propiedad por tres años ya que, en 1945 vende la totalidad en tres fracciones.

Así, se lleva a cabo la escritura a favor del señor Francisco Ríos Domínguez “sobre una fracción de terreno con superficie de 200 hectáreas,...comprendiendo también la mitad del casco de Temextla”<sup>33</sup> y además, las escrituras de compra-venta a favor de los hermanos José Fernando<sup>34</sup> y Francisco<sup>35</sup> Ríos Trumbull sobre una fracción de

---

agrario hasta entonces, afectando las haciendas de las zonas de agricultura más prósperas del país. Consulta en <http://agrarioune.blogspot.mx/2011/08/reparto-de-tierras-despues-de-la.html>

<sup>29</sup> Los ranchos son propiedades que van de 100 a 1000 hectáreas.

<sup>30</sup> Registro Público de la Propiedad, Libres, Puebla 24 Núme. Libro 1 Volumen ro 144.

<sup>31</sup> Registro Público de la Propiedad, Libres, Puebla. Libro 1 Volumen 25 Número 16.

<sup>32</sup> Desde el año de 1928 hasta 1970 fue parte central de la vida del municipio y parte del estado de Zacatecas

<sup>33</sup> Registro Público de la Propiedad, Libres, Puebla. Libro 1 Volumen 24 Número 109.

<sup>34</sup> Registro Público de la Propiedad, Libres, Puebla. Libro 1 Volumen 24 Número 110.

<sup>35</sup> Registro Público de la Propiedad, Libres, Puebla. Libro 1 Volumen 24 Número 111.

terreno, para cada uno de ellos, con superficie de 192 hectáreas y 194.75 hectáreas respectivamente y, comprendiendo también, “una cuarta parte del casco de Temextla” para cada una de estas fracciones.

Para el año de 1972 se encuentra la “Escritura pública de aplicación de Bienes de una porción hereditaria, que otorgó la señora María Graciela Josefina Ríos Turnbull de Limón, como albacea definitivo de la sucesión...de Don Francisco Ríos Domínguez, a favor del señor José Jaime Ríos Turnbull, respecto a una fracción de la Hacienda de Temextla, ubicada en Cuyoaco...” (la propiedad que compró Don Francisco al señor general); con una disminución en la superficie, ya que ahora, “da un total de ciento cincuenta y tres hectáreas, cincuenta y cuatro áreas y treinta y siete centiáreas, en la cantidad de veintiocho mil pesos, cero centavos comprendiéndose dentro de la fracción la mitad del casco...”

Para el presente caso, se hace referencia al casco de la Hacienda a la que, en tiempos pasados, recibe en herencia Don Jaime Ríos Turnbull con el predio que, en la actualidad, se encuentra definido por la barda que delimita el casco.

## **I. 2. El inmueble**

### **a) Información arquitectónica**

El casco de la hacienda de Temextla (Fig. 1), aunque ha sufrido diversas modificaciones a lo largo de su vida útil, conserva el conjunto de edificios del casco, salvo las calpanerías, quedando la estructura integral del inmueble y el partido arquitectónico original.



Figura 1. Imagen Google Maps del casco de la Hacienda de Temextla

Algunos vanos se abrieron o cerraron de acuerdo a las necesidades, así como, se levantaron muros divisorios o adosamientos constructivos para adecuar los espacios a los nuevos requerimientos o cambio de algunos usos o funciones. En la actualidad, se han aprovechado algunas áreas libres del terreno para la edificación de nuevas estructuras pero, aun así, la hacienda de Temextla conserva el aspecto de las antiguas haciendas de la región.

Los materiales constructivos y decorativos son austeros; la región central del país se caracterizó en este aspecto; aunque habrá sus excepciones.

La distribución arquitectónica está claramente definida y corresponde al partido arquitectónico representativo de las haciendas.

#### **b) Estado de conservación, intervenciones, adosamientos**

A pesar del paso de los años, el inmueble se encuentra en buenas condiciones ya que, se ha llevado a cabo por parte de la última generación de propietarios, un plan de mantenimiento regular.

Además, a lo largo de su vida útil, el conjunto de la hacienda ha sufrido leves modificaciones en su estructura inicial por lo cual, el partido arquitectónico aún prevalece.

Lo relevante de esto, y con fines de realizar el avalúo, es la sustitución de materiales en los proyectos de mantenimiento y consolidación, además de las nuevas edificaciones que obliga a clasificar el conjunto en diferentes tipos de construcción para establecer el valor por metro cuadrado para cada una de ellas. De esta forma, se han establecido 7 diferentes tipos.

### **I.3. Mobiliario**

Se tomará en consideración el mobiliario artístico relevante que se encuentra en la capilla de la hacienda, que ha sido producto del diseño para un espacio determinado y que, además del fin funcional tiene un propósito simbólico religioso.

Por lo cual, se presenta a continuación la descripción de los retablos, la obra pictórica y ornamentos litúrgicos.

#### **a) Retablos de la capilla**

El retablo mayor de la capilla (Figura 2), dedicado a San Nicolás Tolentino, es una estructura de madera de estilo barroco, orden salomónico sin dorar. Está compuesto

por dos cuerpos definidos por cornisas y remate semicircular. Presenta tres calles delimitadas por columnas salomónicas. Desplanta sobre predela de mampostería.



Figura 2. Retablo principal

El primer cuerpo presenta un nicho en la parte central con arco de medio punto y dos laterales con disposición para lienzos. En el nicho se encuentra una imagen en bulto de San Nicolás Tolentino<sup>36</sup>, la cual ha sustituido a la original que fue robada en años anteriores. El nicho presenta una intervención.

Los espacios laterales que originalmente albergaron unos lienzos al óleo, que fueron sustraídas por intrusos que accedieron a la capilla, han sido sustituidos por dos lonas impresas con imágenes religiosas que no corresponden a las originales.

En la parte superior de éstos presenta decoración escultórica fitomorfa y volutas. Remata el cuerpo una cornisa con entrantes y salientes en capiteles de columnas y una decoración ondulante, aparentemente de una concha, en la parte superior del nicho.

En la parte superior de éstos presenta decoración escultórica fitomorfa y volutas. Remata el cuerpo una cornisa con entrantes y salientes en capiteles de columnas y una decoración ondulante, aparentemente de una concha, en la parte superior del nicho.

El segundo cuerpo está compuesto por tres lienzos entre calles, con decoración

---

<sup>36</sup> Religioso agustino que vivió la mayor parte de su vida en la pequeña ciudad de Tolentino, Italia, siglo XIII.

escultórica fitomorfa y volutas en la parte superior, flanqueados por columnas salomónicas con basa, fuste entorchado con decoración vegetal y capitel. Remata el cuerpo una cornisa con entrantes y salientes en capiteles de columnas.

Los lienzos, aparentemente no originales, representan: el del centro a Jesús con corazón ardiente y globo en su mano izquierda desplantado sobre tres ángeles trono<sup>37</sup>. El lateral derecho, una representación de San José y el izquierdo la [desafortunada] representación de la Virgen María.

En el remate del retablo, de forma semicircular, tres pinturas al óleo, en suposición las originales; al centro, flanqueado con columnas salomónicas con seno liso, un lienzo al óleo con la representación de la Santísima Trinidad; a la derecha, lienzo al óleo, formato óvalo, con la representación del arcángel Gabriel calzado, con vara de azucena en mano; y en la calle izquierda el lienzo al óleo, formato óvalo, el arcángel Miguel calzado, con casco y con lanza con remate crucífero.

La superficie del paño del remate está trabajado con decoraciones fitomorfas y volutas en bajo relieve corte en bisel.

El retablo lateral (Fig. 3) en estructura de madera de estilo barroco salomónico sin dorar; está conformado por un cuerpo y remate. Desplanta sobre predela de mampostería.



Fig. 3 Retablo lateral

El primer cuerpo con columnas salomónicas con basa, fuste helicoidal con seno voleado y garganta con decoración fitomorfa y capitel estilo corintio. Presenta tres calles para formar un espacio central en forma de nicho con arco de medio punto y los

---

<sup>37</sup> Observando con cuidado pareciera existir un repinte y, tal vez, sobre una pintura más antigua ya que, los rostros de los ángeles trono presentan una paleta cromática distinta, como si no hubiesen sido retocados. Esta obra merece una revisión más detallada y tal vez con algún estudio aplicando tecnologías que permitan determinar las capas de pintura.

laterales con disposición para lienzo, en la actualidad con paños de terciopelo con bordado decorativo con temática litúrgica. Remata entablamento y cornisa.

Bordea al primer cuerpo un alfiz que une con remate semicircular que presenta un nicho central cuadrangular con vértices superiores ochavados. Desplantan de cornisa del primer cuerpo par de columnas con basa, fuste cuadrangular con decoración fitomorfa y capitel que enmarcan el nicho mencionado para finalizar con cornisa, con entrantes y salientes, que sigue el perfil de la forma ochavada del centro. Remate con decoración escultórica fitomorfa en la parte superior.

La superficie del paño del retablo está trabajado con decoraciones fitomorfas y volutas en bajo relieve corte en bisel, extendiendo la superficie hasta adecuarse al contorno abovedado que lo contiene.

La imagenería se ha perdido por lo cual se desconoce la dedicación del retablo.

### **b) Ornamentos litúrgicos**

Capa Pluvial diseño gallego (Fig. 4) en tela brocada con hilos dorados sobre fondo marfil con decoración floral y racimos de uva. Contrasta tela brocada en diseño de cruz en frente de prenda. Un bias en tela contrastante remata la confección.

Estola haciendo juego con puntas decoradas con galón hilo de oro y flequillo.



Figura 4. Capa pluvial y estola



Figura 5. Casulla

Casulla diseño italiano (tipo guitarra) (Fig. 5) en tela brocada con hilos dorados sobre fondo *ivory* con decoración floral dispuestos en esquema cruatri-pétalo enlazados con sello circular. Resalta bordado en hilo de oro en remate de la confección y en resalte de diseño.

## **II. AVALÚO**

### **II.1. Metodología**

La metodología a aplicar para la estimación del valor comercial de los bienes en cuestión, está determinada por las características propias de cada una de los mismos.

Por lo tanto, para el bien inmueble, terreno y construcciones, se aplicaron los métodos que se definen a continuación.<sup>38</sup>

Método físico o del valor neto de reposición el cual se basa en el costo de reproducción o reemplazo, valor de reposición nuevo (V.R.N.) de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno.

Método comparativo de mercado, por medio del cual se analizan bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compra-venta recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado.

Método MOVASA, se define como un factor que añade valor a partir de la clasificación catastral “Moderno Medio”, a una edificación antigua con valor histórico o cultural relevante y tomando en consideración la originalidad y estado de conservación de las características particulares del bien en cuestión como: época, estructura, ornamentación, decoración, ubicación, urbanización, conservación, configuración y funcionalidad.

Considerando que el objeto de estudio es de tipo especializado dado que, no se obtienen comparables en el estudio de mercado, ni en rentas en el rubro de construcciones, el valor del sujeto se ha encontrado aplicando el método comparativo de mercado para establecer el valor de terreno.

El método físico se ha aplicado en el concepto de construcciones y se ha considerado el factor MOVASA, para aquellas construcciones consideradas antiguas, es decir, con más de 100 años de antigüedad.

Para la definición del valor de los muebles artísticos que se integran en la capilla, se aplicó el método comparativo indirecto el cual se basa en la ponderación de los distintos elementos que influyen en el precio de mercado del objeto de estudio, en

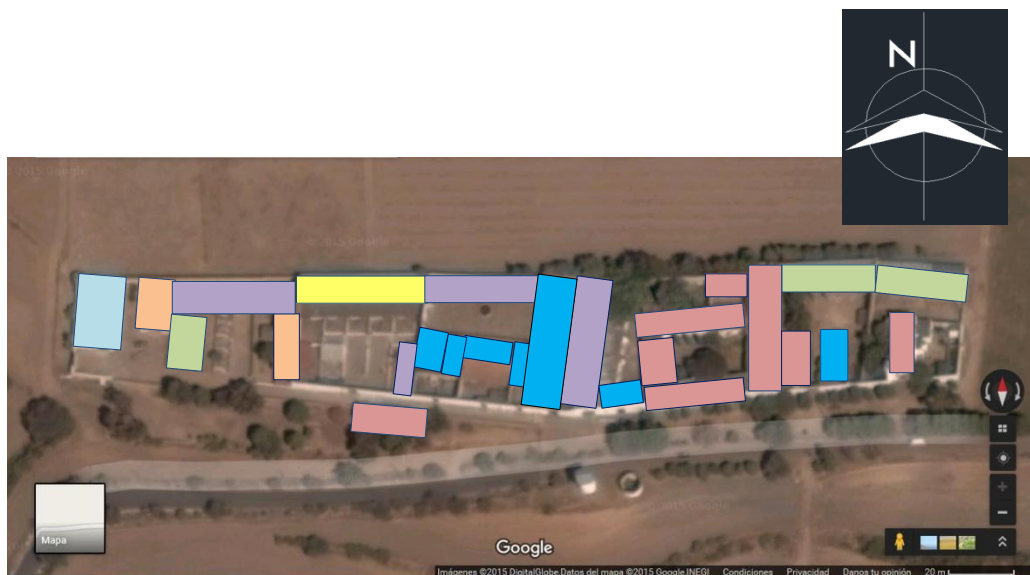
---

<sup>38</sup> Dirección General de Avalúos del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Consulta en <http://www.sct.gob.mx/obrapublica/MarcoNormativo/3/3-2/3-2-14.pdf>

conjunto con una investigación histórica de venta en subasta de obras de arte similares en autor, período artístico, técnica, formato, calidad y tema, además de, considerar aspectos como la composición, la expresión, la creatividad y calidad de ejecución para determinar un valor por centímetro cuadrado que marque un referente para valuar el objeto en cuestión.

El inmueble se inspeccionó para determinar los tipos de construcción, estado de conservación y características, tanto del sujeto como de la zona donde se encuentra ubicado. Así, se encontró un terreno con construcciones perteneciente a una fracción de la Hacienda de Temextla que corresponde al casco.

Los inmuebles que se encuentran en el predio se han clasificado en siete tipos de acuerdo a su edad, para aplicar los factores correspondientes por vida útil remanente (VUR). Se distinguen tres tipos de construcción con características de fabricación contemporánea, un tipo con antigüedad de más de 100 años pero, con intervención reciente significativa (renovada) y tres tipos más, que se considera pertenecen al casco original de la hacienda, al cual se le ha dado mantenimiento regular para conservar así, su estructura original o con leves modificaciones.



Tipo 1	Construcción Moderna Nueva (2014)
Tipo 2	Construcción Moderna Anterior (2000)
Tipo 3	Construcción Moderna Anterior (1990)
Tipo 4	Construcción Antigua (1775) Renovada
Tipo 5	Construcción Antigua (1775)
Tipo 6	Construcción Antigua (1775)
Tipo 7	Construcción Antigua (1775)

## II.2. Inmueble

### a) Enfoque de mercado

Puesto que, el presente avalúo se considera como de tipo especializado por tratarse de un bien que no tiene referentes semejantes en el mercado de la construcción, la investigación se realiza en el rubro de terrenos solamente.

**VALOR DE MERCADO**

**\$9,384,013.01**

### b) Enfoque físico

A partir de la clasificación de las construcciones en los siete diferentes tipos, se procede al análisis de precios por metro cuadrado dadas las características propias del tipo para definir el valor para cada uno.

Para ello se realizó una investigación en las publicaciones de precios unitarios y costos paramétricos.<sup>39</sup>

Se presentan los resultados el siguiente cuadro:

CONSTRUCCIONES	\$18,681,211.08
OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$6,006,201.64
TERRENO	\$9,377,280.00
<b>VALOR FÍSICO</b>	<b>\$34,064,692.72</b>

### c) Método MOVASA

Este factor se aplica al tipo de construcción T4,T5,T6,T7 por su antigüedad mayor a 100 años como se muestra en la tabla siguiente:

TIPO	VALOR PARCIAL	MOVASA	TOTAL
1	438,684.50		\$438,684.50
2	1,368,588.60		\$1,368,588.60
2	468,957.91		\$468,957.91
3	1,625,720.75		\$1,625,720.75
4	2,027,316.18	1.12	\$2,275,459.68
5	7,308,693.07	1.21	\$8,877,869.47
6	2,762,288.92	1.18	\$3,258,948.47
7	345,297.05	1.06	\$366,981.71

**SUMA** \$18,681,211.08

<sup>39</sup> VALOR, *Valuación Organizada S.A. de C.V.*, Ed. Enero, México, 2016

### II.3. El mobiliario

#### d) Método referencial comparativo indirecto

Se han considerado los muebles que se encuentran integrados al inmueble de la capilla: el retablo principal y el lateral con las obras pictográficas relevantes.

Se ha anexado además en el presente resultado, dos piezas de vestimenta litúrgica que, si bien no están consideradas como mobiliario, ni cumplen con la característica de integralidad al inmueble, término que se ha utilizado en el presente trabajo pero, por sus cualidades de antigüedad y pertenencia al espacio en cuestión, no se han dejado de considerar en este ejercicio valuatorio.

En el siguiente cuadro se presenta el resultado:

RETABLOS	\$	4,125,600.00
OBRA PICTÓRICA	\$	556,000.00
VESTIMENTA LITÚRGICA	\$	15,500.00
<b>TOTAL BIENES MUEBLES EN IGLESIA</b>	<b>\$</b>	<b>4,697,100.00</b>

### II.4. Resumen de valores

A continuación se presenta el resumen de valores en la siguiente tabla:

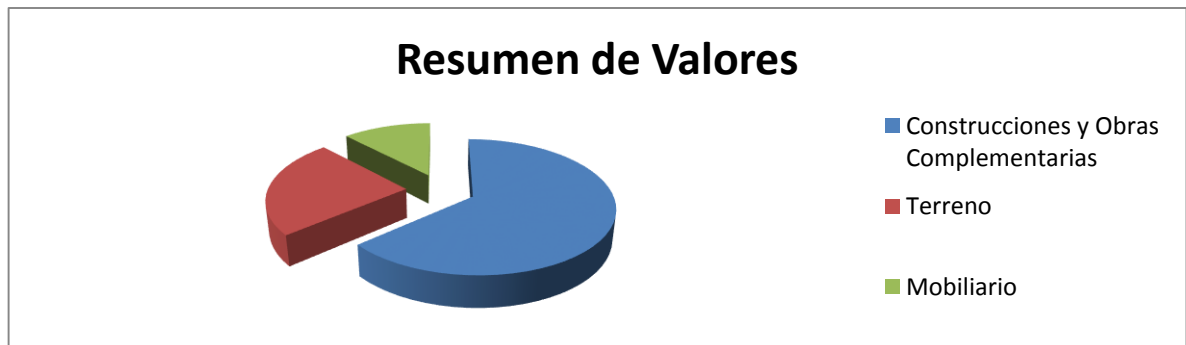
CONSTRUCCIONES	\$	18,681,211.08
OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$	6,006,201.64
TERRENO	\$	9,377,280.00
MOBILIARIO	\$	4,697,100.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>	<b>38,761,792.72</b>

**VALOR ESTIMADO**

**\$38,765,000.00**

AL 15 DE MAYO DEL 2016, SE ESTIMA QUE EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES VALUADOS ASCIENDE A:

**TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.**



## CONCLUSIONES

Ante el caso particular que nos ocupa y dada la trascendencia de este tipo de inmuebles por la representatividad con la cual marcaron un periodo importante de nuestro país, no podemos quedar indiferentes.

El establecimiento de las haciendas definió la productividad y eficiencia del campo mexicano que, entre otros objetivos, tenía Porfirio Díaz con su proyecto económico.<sup>40</sup>

De esta forma, este monumento se convierte en testigo de la historia de nuestro país, pero también es la historia de todas las personas que han habitado entre sus muros y han trabajado cultivando sus tierras, así como, de la población que se congregaba a su alrededor compuesta de familias que constituían la servidumbre de la propia hacienda.

Así se comprende, el impacto en su contexto inmediato por la identidad que provoca en su comunidad porque, de alguna manera, también pertenece a sus pueblos. Por ello, no se puede ser indiferente a la integridad del espacio arquitectónico y de su contenido artístico.

Resulta de suma importancia el tomar una actitud comprometida por preservar el patrimonio artístico del cual somos herederos ya que, el provocar una desintegración entre los inmuebles, sus muebles y su contexto, provoca un daño irreparable a los bienes por la pérdida de su memoria histórica.

Es por esta razón, que el papel que desempeña un perito valuador ante casos semejantes es determinante, con la obligación ética y moral de registrar con detalle aquel mobiliario que pertenezca al inmueble en cuestión.

El perito valuador debe realizar un inventario fiel y promover que las disciplinas especializadas desempeñen su papel para realizar una labor multidisciplinaria.

De esta forma, teniendo en consideración el propósito de este ejercicio valuatorio, considero pertinente presentar un análisis del impacto que provoca el mobiliario que pertenece a un espacio arquitectónico específico y con el cual se encuentra estrechamente vinculado.

---

<sup>40</sup> Sandoval Aguilar, Zazil, *et al*, "Guía de restitución y dotación de tierras y de reconocimiento de bienes comunales", Registro Agrario Nacional, CIESAS, México, 1999

Al presentar la gráfica que muestra la distribución de los valores de los conceptos que integran el avalúo y donde, el mobiliario aporta valor al conjunto arquitectónico en general, es de vital importancia analizar el valor agregado que suma el mobiliario artístico al espacio arquitectónico específico al que pertenece, me refiero aquí, a la capilla y su mobiliario artístico.

La capilla se puede considerar como una unidad con rentabilidad independiente al resto del conjunto, ya que, aunque forma parte de éste, también se considera como un área que es parte de la comunidad y se encuentra al servicio de ella.

En la actualidad así cumple su función, los habitantes del pueblo de Temextla sienten esa pertenencia y acuden con los propietarios de la hacienda para solicitar, en calidad de préstamo, el espacio de la capilla para celebraciones particulares. La historia no niega sus tradiciones, sus pertenencias ni su memoria.

Para los especialistas en la valuación que su campo de trabajo es el ámbito de los inmuebles, con facilidad en pro de la modernidad, desechan vigas de madera, puertas, lambrines, y un sin fin de muebles sin ningún prejuicio, sin ninguna propuesta al proyecto por la conservación, la reutilización o la renovación. Simplemente, si acaso, se ordenan como desechos junto con el cascajo de la obra en cuestión para destinarlos a la basura.

Tampoco existe una cultura de identificación o catalogación de aquel mobiliario que no tendrá uso en un proyecto de renovación o remodelación de un inmueble para direccionarlos a un enlace donde tengan los vínculos apropiados para su adecuada colocación, sin que pierdan así y para siempre, sus antecedentes históricos.

Es por ello que la trascendencia que un perito valuador tiene ante este tipo de situaciones es determinante; los comentarios de antiguo, viejo, anacrónico, anti-funcional o en mal estado, son términos que el profesional de la valuación debe utilizar con mucha medida, respeto y profesionalidad.

De esta manera, entonces ¿de dónde surge la autoridad para desechar los muebles que tienen una pertenencia a un espacio sin dejar ni siquiera rastro de su ocupación en el tiempo?, considero que es un tema de ética profesional, de compromiso con la historia, la memoria y el respeto.

De esta forma, es evidente que la aportación de valor es también un tema a

considerar. Por ello, resulta pertinente el valorar el impacto que produce su mobiliario artístico.

Como se puede apreciar en la gráfica se manifiesta, con claridad, la aportación al valor que provoca la integración del mobiliario artístico al particular espacio arquitectónico.



Esta evidencia nos deja clara la importancia de realizar los avalúos de los inmuebles históricos considerando los muebles que se encuentren integrados a su estructura o aquellos que han sido especialmente diseñados para un lugar específico.

En los formatos de avalúos se incluyen apartados como: instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios para especificar: cocinas integrales, closets, lambrines, muebles para bar, albercas, equipos para aire acondicionado, calderas y más, donde se detallan sus características, materiales, dimensiones y estado de conservación. Por lo tanto, es aquí donde se debe integrar el concepto de muebles integrados en la construcción existente.

Desde luego, se pueden presentar situaciones en las cuales el dueño ha decidido, de antemano, venderlos, regalarlos o desecharlos pero, el compromiso es claro para el especialista en la valuación, si no ha de prevalecer el mueble en cuestión, debe realizarse un registro minucioso de la obra en una ficha que deje un testimonio fiel para la posteridad.

La ficha deberá contener la imagen del mueble, fecha de elaboración, materiales, dimensiones, descripción detallada, autor (si es posible identificarlo), antecedentes históricos, si fue un encargo, estado de conservación y anotaciones u observaciones

que sean de utilidad para su identificación, sea cual sea la causa de su desaparición.

De esta manera, el registro en la ficha correspondiente deberá realizarse independientemente al del proceso de valuación del inmueble o del mueble en cuestión.

Esta será la herencia y la diferencia que puedan dejar los peritos valuadores en su actividad profesional como contribución a la memoria histórica, a la cultura, a la sociedad sumando esfuerzos con las instituciones que promueven la preservación de los testimonios.

La postura de asumir como responsabilidad profesional la valuación de inmuebles históricos con la integridad de sus muebles, con la certeza de estar dando el valor justo a cada uno de ellos, evitará la manipulación y distorsión del valor para crear una cultura de la evidencia, de la denuncia y del respeto.

Porque al encontrarse integrados de ser removidos de ese espacio, tanto éste como aquél, quedan incompletos por la ausencia del otro.

## Fuentes de información

### Bibliográficas

- DE LA TORRE, Guadalupe, *Las Calpanerías de las Haciendas Tlaxcaltecas*, Gobierno del Estado de Tlaxcala, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 1988
- GONZÁLEZ SÁNCHEZ, Isabel, *Haciendas y ranchos de Tlaxcala en 1712*, Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1969, 224 pp.
- GUZMÁN, Martín Luis, *Muertes Históricas*, Compañía General de Ediciones, Quinta edición, México, 1970
- HANS-GÜNTHER Mertens, *Atlixco y las haciendas durante el Porfiriato*, Universidad Autónoma de Puebla, 1986, 267 pp.
- BAZANT, Jan, *Cinco haciendas mexicanas*, Colegio de México, México, 1975, 226 pp.
- DÍAZ BERRIO FERNÁNDEZ, Salvador, *Conservación de monumentos y zonas monumentales*, Secretaría de Educación Pública, México, 1976
- DÍAZ BERRIO Fernández, Salvador, *Conservación del Cultural en México*, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 1990
- LOMBARDO DE RUIZ, Sonia, *Manual de Mantenimiento de Monumentos Históricos*, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Secretaría de Educación Pública, México, 1988
- MEYER BARTH, Jean, *Haciendas y ranchos, peones y campesinos en el porfiriato: algunas falacias*,
- NICKEL, Herbert J., *Paternalismo y economía moral en las haciendas mexicanas del porfiriato*, Universidad Iberoamericana, 1989 217 pp.
- RENDÓN GARCINI, Ricardo, *Haciendas de México*, Fomento Cultural Banamex, A.C., México, 1994, 382 pp.
- URQUIZO, Francisco L., *Asesinato de Carranza*, Populibros “La Prensa”, México, 1969
- VETANCOURT, Agustín de, *Descripción breve de los sucesos ejemplares de la Nueva España en el nuevo mundo occidental de las Indias*, Porrúa, Turranzas, Madrid.
- ZERÓN ZAPATA, Miguel, *La Puebla de los Ángeles en el siglo XVII*, Patria, México, 1945

### Internet

- [books.google.com/.../Haciendas\\_y\\_ranchos\\_peones\\_y\\_campesinos.html?id...](http://books.google.com/.../Haciendas_y_ranchos_peones_y_campesinos.html?id...)
- <http://arte.about.com/od/Como-Comprar-Arte/a/EI-Valor-Del-Arte.htm>
- <http://arteymercado.com/valorarte.html>
- [http://biblioteca.universia.net/html\\_bura/ficha/params/title/modelo-valoracion-obras-arte/id/34394734.html](http://biblioteca.universia.net/html_bura/ficha/params/title/modelo-valoracion-obras-arte/id/34394734.html)
- <http://letraslibres.com/revista/letrillas/como-valorar-una-obra-de-arte>
- <http://arte.about.com/od/Como-Comprar-Arte/a/EI-Valor-Del-Arte.htm>
- <http://www.tlalnepantla.gob.mx/archivohistorico/2Colonia2.asp>

### Instancias

Instituto de Catastro en Libres

# **ANEXOS**

## Anexos

### ANEXO 1

Inmueble que se valúa: Terreno y construcciones	Fecha del avalúo: jueves, 16 de junio de 2016
Solicitante del avalúo: XXXXXX	Propietario del inmueble: XXXXXX
Ubicación del inmueble: Hacienda Temextla	
Uso actual del predio: Habitación	Superficie valuada: 13,024.00 m <sup>2</sup> terreno 4,333.00 m <sup>2</sup> construcciones



CONSTRUCCIONES	\$	18,681,211.08
OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$	6,006,201.64
TERRENO	\$	9,377,280.00
MOBILIARIO	\$	4,697,100.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>	<b>38,761,792.72</b>

<b>VALOR COMERCIAL CASO DE LA HACIENDA:</b>	<b>\$</b>	<b>38,765,000.00</b>
---	-----------	----------------------

**TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100MN**

#### CONCLUSIONES:

TENIENDO EN CONSIDERACIÓN EL PROPÓSITO DE ESTE EJERCICIO VALUATORIO, CONSIDERO PERTINENTE UN ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE PROVOCA EL MOBILIARIO QUE PERTENECE A UN ESPACIO ARQUITECTÓNICO ESPECÍFICO Y CON EL CUAL SE ENCUENTRA ESTRECHAMENTE VINCULADO; ME REFIERO, ASÍ, A LA IGLESIA Y SU MOBILIARIO ARTÍSTICO. DE ESTA FORMA, DESPUÉS DE PRESENTAR EL PORCENTAJE CON EL CUAL, ESTE MOBILIARIO, APORTA VALOR AL CONJUNTO EN GENERAL, ES DE VIITAL IMPORTANCIA DESTACAR EL IMPACTO QUE PROVOCA AL VALOR DEL ESPACIO ARQUITECTÓNICO AL QUE PERTENECE, LA IGLESIA, YA QUE, EN ESTE CASO, SE PUEDE CONSIDERAR COMO UNA UNIDAD CON LA POSIBILIDAD DE UNA RENTABILIDAD IINDEPENDIENTE AL RESTO DE LA HACIENDA.

CONSTRUCCIONES	\$	1,314,272.83
TERRENO	\$	108,798.06
MOBILIARIO	\$	4,697,100.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>	<b>6,120,170.90</b>

<b>VALOR COMERCIAL DE LA CAPILLA Y MOBILIARIO</b>	<b>\$</b>	<b>6,120,170.00</b>
---	-----------	---------------------

# I. UBICACIÓN

## MACROLOCALIZACIÓN



## MICROLOCALIZACIÓN



**Vistas Fachada Principal**



**Corrales**

**Iglesia**



**Gallinero**



**Cochineras**



## Troje



## Biblioteca



## Casa de Raya



## II. ANTECEDENTES

### Institución que practica el Avalúo

Institución:	Particular	
Valuador:	Arq. Lizbeth Ma. Del Angel Gordon	
Registro C.N.B.:	Especialidad:	
Fecha del avalúo:	16-jun-16	Reg. local:
Vigencia del avalúo:	6 meses	

### Solicitante

Nombre:	xxxxx
Domicilio:	xxxxx
Colonia:	xxxxx
Localidad:	xxxxx
Entidad:	xxxxx

### Inmueble

Tipo:	Terreno y Construcciones
Domicilio:	Carretera Cuyoaco-Ixtacamaxtitlán
Localidad:	Cuyoaco
Entidad:	Puebla
Régimen de Propiedad:	Particular
No. de cuenta predial:	No se proporcionó
No. de cuenta de agua:	No se proporcionó

### Muebles

Tipo:	2 Retablos, 3 obras pictóricas, 2 casullas
-------	--

### Propietario

Nombre:	xxxxx
Domicilio:	xxxxx
Colonia:	xxxxx
Localidad:	xxxxx
Entidad:	xxxxx

Objeto del avalúo	Conocer el valor comercial del inmueble
-------------------	---

Propósito del avalúo	Determinar el valor del inmueble y el mobiliario artístico
----------------------	--

## CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA

Ubicación general en el estado:	El municipio de Cuyoaco se localiza en la parte centro-norte del estado de Puebla, sus coordenadas geográficas son los paralelos: 19° 31'00" y 19° 43'06" de latitud norte, y los meridianos 97° 30'00" y 97° 42'54" de longitud occidental. Colinda al norte con Zautla y Tlatlauquitepec, al sur con Libres, este con Tepeyahualco y Chignautla, al oeste con Ixtacamaxtitlán y Ocoteppec.
Usos del suelo actuales observados en la zona inmediata:	Tierras de cultivo agrícola y pastos para la ganadería
Uso del suelo autorizado para la zona según planes de desarrollo urbano:	Tierras de cultivo
Índice de saturación en la zona:	3%
Densidad de población:	Localidades con menos de 2500 hab.
Nivel socioeconómico:	Rural
Contaminación ambiental:	Ruido y smog provocada por los automotores que circulan por el camino de Cuyoaco-Ixtacamaxtitlán con una frecuencia muy baja.
Tipo de construcción dominante:	Terrenos dedicados al cultivo agrícola y pastos para la cría de ganado
Servicios públicos:	Carece de dotación de servicios básicos de agua potable, red de drenaje y alcantarillado; no cuenta con red de electrificación para alumbrado público; vialidad de acceso con pavimento de asfalto
Equipamiento urbano:	Mercado, escuelas, templo, jardines, comercios, recolección de desechos sólidos, servicio postal en un radio de 1km
Vías de acceso e importancia de las mismas:	PRIMARIAS: Autopista Puebla-Perote 129-D, Autopista Federal Puebla-Acajete 129 SECUNDARIAS: Prolongación de la Av. 5 de Mayo de Cuyoaco, carretera federal Cuyoaco-Ixtacamaxtitlán

## CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, limitrofes y orientación:

Predio localizado sobre la carretera Cuyoaco-Ixtacamaxtilán, con frente hacia el Sur

Topografía y configuración:

Polígono irregular con pendiente entre 15 y 20%

Características panorámicas:

Terrenos dedicados al cultivo agrícola y pastos para la cría de ganado

Servidumbres y/o restricciones:

Ninguna que se aprecie o documentación que lo acredite

Superficies:

Terreno: 13,024.00 m<sup>2</sup>

Fuente consultada para la obtención de datos:

Los datos se obtuvieron utilizando las herramientas de Google Earth

Medidas y colindancias:

AL NORTE

Colinda con propiedad privada en tres tramos: de Poniente a Oriente con 250 m, doscientos cincuenta metros; el segundo tramo presenta un cambio de dirección a 90° con dirección Sur-Norte con 4m, cuatro metros y, recuperando la dirección Poniente-Oriente un tramo con 50.18m, cincuenta metros y dieciocho centímetros

AL SUR

Tiene frente con carretera federal Cuyoaco-Ixtacamaxtilán en tres tramos: el primero con orientación Oriente-Poniente con 144.55m, ciento cuarenta y cuatro metros y cincuenta y cinco centímetros; el segundo tramo cambia de dirección a 90° con orientación Sur-Norte con 4m, cuatro metros y, el último tramo, recupera la orientación Oriente-Poniente con 158.69m, ciento cincuenta y ocho metros y sesenta y nueve centímetros

AL ORIENTE

Colinda con propiedad privada en un tramo con orientación Norte-Sur con 37.89m, treinta y siete metros y ochenta y nueve centímetros

AL PONIENTE

Colinda con propiedad privada en dirección Sur-Norte con 32.79m, treinta y dos metros con setenta y nueve centímetros

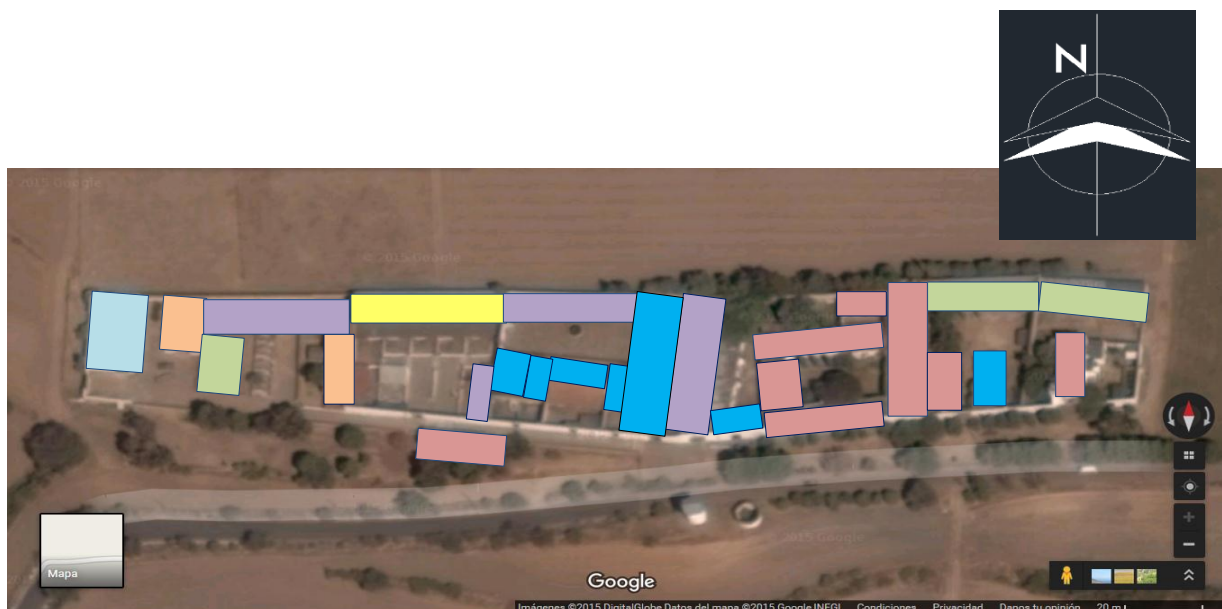


## IV. INMUEBLE

LOS INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN EL PREDIO SE HAN CLASIFICADO EN 5 TIPOS DE ACUERDO A SU EDAD PARA APLICAR LOS FACTORES CORRESPONDIENTES POR VUR. PARA LA CONSTRUCCIÓN QUE TIENE UNA EDAD MAYOR A 70 AÑOS SE HA CONSIDERADO COMO "ANTIGUA" Y SE HA ANALIZADO, ADEMÁS, POR EL MÉTODO "MOVASA", EL CUAL TOMA EN CONSIDERACIÓN LOS ASPECTOS DE ÉPOCA, ORIGINALIDAD, UBICACIÓN, URBANIZACIÓN, CONFIGURACIÓN, CONSERVACIÓN Y FUNCIONALIDAD PARA OBTENER UN FACTOR, DE LA UNIDAD VALUATORIA, BAJO EL CONTEXTO HISTORICO

TIPO 1	Construcción Moderna Nueva (2014)
TIPO 2	Construcción Moderna Anterior (2000)
TIPO 3	Construcción Moderna Anterior (1990)
TIPO 4	Construcción Antigua (1775) Renovada
TIPO 5	Construcción Antigua (1775)
TIPO 6	Construcción Antigua (1775)
TIPO 7	Construcción Antigua (1775)

## UBICACIÓN



## V. DESCRIPCIÓN GENERAL Y USO

Uso actual y distribución del inmueble:

T1 CONSTRUCCIÓN MODERNA NUEVA (2014)

EDIFICIO 1

Nave de almacenamiento de grano, herramienta y equipo

Construcción de 1 nivel con columnas y trabes de acero a base de vigas IPR con contravientos cruzados a base de redondo liso y ángulo en cubiertas y fachadas. Tecumbre metálica con travesaños a base de montén, ángulos, soleras y atiesadores. Orienta su acceso al Sur con par de puertas abatibles en lámina doblada de acero.

Número de niveles:

1

Calidad y clasificación de la construcción:

Moderna nueva



Tipos de construcción:

Tipo 1

Total construídos

130.00 m<sup>2</sup>

Edad aproximada del inmueble:

1 año

Vida útil total esperada:

70 años

Vida útil remanente:

69 años, con mantenimiento

Estado de conservación:

Excelente

Unidades rentables o susceptibles de rentarse:

1

TOTAL CONSTRUCCIÓN TIPO 1


130.00 m<sup>2</sup>

## T2 CONSTRUCCIÓN MODERNA ANTERIOR (2000)

### EDIFICIO 1

#### Casa Habitación


Construcción de 2 niveles ubicado en la zona Poniente del predio con uso habitacional. Presenta techumbre combinada: losa inclinada a dos aguas con acabado en teja de barro rojo y losa plana. En Planta Alta desarrolla 4 recámaras y 1 baño con regadera, WC y lavabo. En Planta Baja, sala de estar, cocina-comedor y medio baño. Escalera a P.A. con estructura y peldaños de madera barnizada. Área de garage techado en una planta, para 2 autos con techumbre inclinada a un agua con estructura de madera y teja de barro rojo. Orienta su acceso hacia el Sur y presenta buena iluminación y ventilación con vanos en diferentes proporciones de acuerdo al área de los diferentes locales.

Número de niveles:	2	
Calidad y clasificación de la construcción:	Moderna anterior	
Tipos de construcción:	Tipo 2	Total construídos 191.00 m <sup>2</sup>
Edad aproximada del inmueble:	15 años	
Vida útil total esperada:	70 años	
Vida útil remanente:	55 años, con mantenimiento	
Estado de conservación:	Excelente	
Unidades rentables o susceptibles de rentarse:	1	

### EDIFICIO 2

#### Nave de almacenamiento de semilla

Construcción de 1 nivel con muros de carga y techumbre a dos aguas con estructura de viguetas de madera y correas o largueros de madera con acabado exterior en teja de barro. Orienta su acceso al Sur con par de puertas abatibles en lámina doblada de acero.

Número de niveles:	1	
Calidad y clasificación de la construcción:	Moderna anterior	
Tipos de construcción:	Tipo 2	Total construídos 180.00 m <sup>2</sup>
Edad aproximada del inmueble:	15 años	
Vida útil total esperada:	70 años	
Vida útil remanente:	55 años, con mantenimiento	
Estado de conservación:	Bueno	
Unidades rentables o susceptibles de rentarse:	1	

**TOTAL CONSTRUCCIÓN TIPO 2 371.00 m<sup>2</sup>**

### T3 CONSTRUCCIÓN MODERNA ANTERIOR (1990)

#### EDIFICIO 1 Y 2

Nave de almacenamiento de grano, herramienta y equipo

Construcción de 1 nivel con muros de carga y columnas con techumbre inclinada a un agua con canalón exterior y estructura a base de montén de acero y largueros de madera con acabado exterior en lámina galvanizada. Orienta sus intercolumnios de acceso al Sur.



Número de niveles:

1

Calidad y clasificación de la construcción:

Moderna anterior

Tipos de construcción: Tipo 3

Total construídos 500.00 m<sup>2</sup>

Edad aproximada del inmueble:

25 años

Vida útil total esperada:

70 años Intervención en el año 2000

Vida útil remanente:

55 años, con mantenimiento

Estado de conservación:

Reparaciones sencillas

Unidades rentables o susceptibles de rentarse:

2

#### EDIFICIO 3

Almacén de pastura

Construcciones con techumbre inclinada y estructura de estructura de morillos y largueros de madera y lámina galvanizada acanalada.



Número de niveles:

1

Calidad y clasificación de la construcción:

Construcción antigua

Tipos de construcción: Tipo 3

Total construídos 124.00 m<sup>2</sup>

Edad aproximada del inmueble: 25 años

Vida útil total esperada: 70 años Intervención en el año 2000

Vida útil remanente: 55 años, con mantenimiento

Estado de conservación: Reparaciones menores

Unidades rentables o susceptibles de rentarse: 1

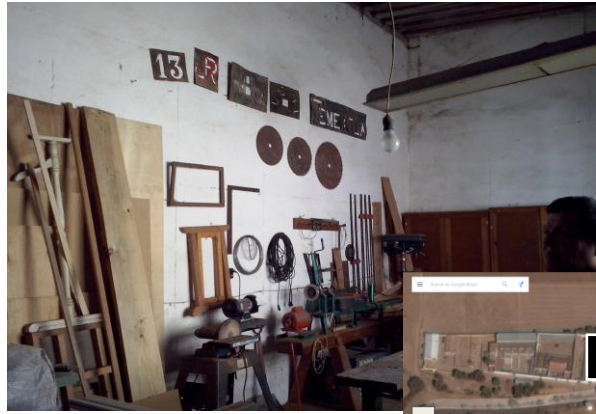
TOTAL CONSTRUCCIÓN T3 624.00 m<sup>2</sup>

## T4 CONSTRUCCIÓN ANTIGUA (1775) RENOVADA

### EDIFICIO 1

#### Carpintería

Construcción con techumbre a dos aguas compuesta por dos naves dividida por muro intermedio bajo cumbrera. La nave Oriente con techumbre de vigería y duela de madera, terrado y ladrillo con impermeabilizante. En la nave Poniente la techumbre original que ha sido sustituida por lámina galvanizada sobre estructura de madera.



Número de niveles:

1

Calidad y clasificación de la construcción:

Construcción antigua

Tipos de construcción: Tipo 4

Total construidos 480.00 m<sup>2</sup>

Edad aproximada del inmueble:

240 años

Vida útil total esperada:

30 años Intervención en el año 2000

Vida útil remanente:

15 años, con mantenimiento

Estado de conservación:

Reparaciones sencillas

Unidades rentables o susceptibles de rentarse:

2

### EDIFICIO 2

#### Macheros

Construcción de una nave con techumbre inclinada. La nave orienta hacia el Sur con techumbre de estructura de morillos y largueros de madera y lámina galvanizada. Estructuras de troncos para cerrar vanos. Estructuras para depósito de forraje y su dosificación. Depósito de agua para bebederos.



Número de niveles:	1
Calidad y clasificación de la construcción:	Construcción antigua
Tipos de construcción:	Tipo 4
	Total construídos 170.00 m <sup>2</sup>
Edad aproximada del inmueble:	240 años Intervención en el año 2000
Vida útil total esperada:	30 años
Vida útil remanente:	15 años, con mantenimiento
Estado de conservación:	Reparaciones menores
Unidades rentables o susceptibles de rentarse:	1

### EDIFICIO 3

#### Vacas

Construcción de una nave con techumbre inclinada. La nave orienta hacia el Sur con techumbre de estructura de morillos y largueros de madera y lámina galvanizada. Estructuras de troncos para cerrar vanos. Estructuras para depósito de forraje y su dosificación. Muretes bajos para formar corrales. Depósito de agua para bebederos.



Número de niveles:	1
Calidad y clasificación de la construcción:	Construcción antigua
Tipos de construcción:	Tipo 4
	Total construídos 370.00 m <sup>2</sup>
Edad aproximada del inmueble:	240 años Intervención en el año 2000
Vida útil total esperada:	30 años
Vida útil remanente:	15 años, con mantenimiento
Estado de conservación:	Reparaciones menores
Unidades rentables o susceptibles de rentarse:	1

---

---

EDIFICIO 4

Burros

Construcción de una nave con techumbre inclinada. La nave orienta hacia el Poniente con techumbre de estructura de morillos y largueros de madera y lámina galvanizada. Estructuras de troncos para cerrar vanos. Estructuras para depósito de forraje y su dosificación. Muretes bajos para formar corrales. Depósito de agua para bebederos.



Número de niveles:

1

Calidad y clasificación de la construcción:

Construcción antigua

Tipos de construcción: Tipo 4

Total construidos 105.00 m<sup>2</sup>

Edad aproximada del inmueble:

240 años Intervención en el año 2000

Vida útil total esperada:

30 años

Vida útil remanente:

15 años, con mantenimiento

Estado de conservación:

Reparaciones menores

Unidades rentables o susceptibles de rentarse:

1

**TOTAL CONSTRUCCIÓN T4 1125.00 m<sup>2</sup>**

## T5 CONSTRUCCIÓN ANTIGUA (1775)

### EDIFICIO 1

#### Casa del hacendado y su familia

El partido arquitectónico de esta construcción tiene forma de herradura, con un patio central, que dispone tres naves de habitaciones: al Norte, los servicios como: biblioteca (espacio que sugiere pudo tener la función, en origen, de ser una capilla doméstica); 2 habitaciones (que pudieron servir como áreas para el comedor de la servidumbre en su origen); un sanitario con WC y lavabo; la cocina; alacena y panadería. Esta área tiene relación con algunos accesos a un patio a todo lo largo de la nave que orienta al Norte y que en la actualidad tiene un área para el gallinero (espacio que originalmente pudo funcionar como patio de carretas y caballos); y un jardín-patio de servicio donde se encuentra el área de lavaderos y unas construcciones para letrina y baño. También presenta vanos de acceso e iluminación con orientación Sur hacia el patio central. La nave que se encuentra al Poniente dispone las habitaciones con espacios públicos como el comedor; un sanitario completo, con regadera, WC y lavabo; y sala de estar. Esta área dispone vanos de acceso e iluminación suficientes tanto al Oriente y patio central, como al Poniente y patio que une con una Troje que actualmente tiene como función la carpintería. La nave que se encuentra hacia el Sur, dispone las habitaciones dormitorios en número de 4, todas ellas intercomunicadas con puertas y con vanos de acceso e iluminación hacia el Sur, que conforma la fachada principal del conjunto, como al Norte o patio central. Además, se encuentra la antigua Casa de Raya o Despacho con íntima relación con la fachada principal por medio de una ventana-mostrador y con el acceso principal a la casa del hacendado, a través de una recepción como antesala al patio central, donde presenta puerta de acceso y ventana-mostrador.



Número de niveles:

1

Calidad y clasificación de la construcción:

Construcción antigua

Tipos de construcción: Tipo 5

Total construídos 375.00 m<sup>2</sup>

Edad aproximada del inmueble:

240 años Intervención en el año 2000

Vida útil total esperada:

70 años

Vida útil remanente:

55 años, con mantenimiento

Estado de conservación:

Reparaciones menores

Unidades rentables o susceptibles de rentarse:

1



---

---

**EDIFICIO 2****Troje**

Construcción compuesta por dos naves dividida por intercolumnio intermedio que destacan arcos formeros en cada entre-eje a lo largo de las bóvedas de cañón corrido en cada nave. Acceso principal orientado hacia el Poniente o Patio Central de la Casa del Hacendado con vano con jambas y dintel en piedra, y enmarca el acceso par de contrafuertes con arco bilobulado. Vanos de iluminación y ventilación adecuados al uso del espacio. Presenta un vano de acceso por fachada con orientación al Sur.



Número de niveles:

1

Calidad y clasificación de la construcción:

Construcción antigua

Tipos de construcción: Tipo 5

Total construídos 333.00 m<sup>2</sup>

Edad aproximada del inmueble:

240 años Intervención en el año 2000

Vida útil total esperada:

70 años

Vida útil remanente:

55 años, con mantenimiento

Estado de conservación:

Reparaciones menores

Unidades rentables o susceptibles de rentarse:

1

---

---

**EDIFICIO 3****Capilla**

Construcción de una nave con orientación Norte-Sur, que presenta 4 entrejes con arcos formeros y bóveda de cañón corrido. El primer entre-eje forma el presbiterio de cajón y en el muro del ábside se encuentra un retablo de madera sin dorar. La sacristía se coloca hacia el Oriente del presbiterio y . En el segundo entre-eje se encuentra el crucero con corto transepto y retablos de madera sin dorar en los muros cabeceros. El entre-eje de acceso presenta coro y bajo coro. Orientan tres ventanas de iluminación hacia el Oriente y dos hacia el Poniente. La fachada es de un cuerpo con torre campanario de planta cuadrangular de un cuerpo con linternilla de planta octagonal con escalera de caracol interna que da acceso al coro en Planta Alta: La fachada presenta vano de acceso con arco de medio punto, flanqueado por par de pilastras con basa, fuste liso y capitel dórico; remata con cornisa corrida, entablamento que sirve de desplante para frontón partido que enmarca un nicho con concha como decoración superior. Escalinata de 6 peldaños para acceder al nivel de la iglesia. Rematan a la construcción pináculos en los entre-ejes.



Número de niveles: 1

Calidad y clasificación de la construcción: Construcción antigua

Tipos de construcción: Tipo 5 Total construídos 151.00 m<sup>2</sup>

Edad aproximada del inmueble: 240 años Intervención en el año 2000

Vida útil total esperada: 70 años

Vida útil remanente: 55 años, con mantenimiento

Estado de conservación: Reparaciones menores

Unidades rentables o susceptibles de rentarse: 1

EDIFICIO 4

Casa habitación

Construcción con uso habitacional, probablemente en su origen, la casa del administrador.

Número de niveles: 1

Calidad y clasificación de la construcción: Construcción antigua

Tipos de construcción: Tipo 5 Total construídos 161.00 m<sup>2</sup>

Edad aproximada del inmueble: 240 años Intervención en el año 2000

Vida útil total esperada: 70 años

Vida útil remanente: 55 años, con mantenimiento

Estado de conservación: Reparaciones menores

Unidades rentables o susceptibles de rentarse: 1



**TOTAL CONSTRUCCIÓN T5 1020.00 m<sup>2</sup>**

## T6 CONSTRUCCIÓN ANTIGÜA (1775)

### EDIFICIO 1

#### Cochineras

El conjunto de construcciones de las cochineras está conformado por 4 naves con bóveda de cañón corrido que desplantan directamente de nivel de piso. Cada una de ellas presentan tres respiraderos a manera de linternillas para provocar la ventilación en forma indirecta. Una de las naves estaban dedicadas originalmente a maternidad por lo cual presentan cubículos formados por muretes bajos de mampostería. Actualmente la finalidad de estos espacios está dedicado al almacenamiento de madera.



Número de niveles:

1

Calidad y clasificación de la construcción:

Construcción antigua

Tipos de construcción: Tipo 5

Total construidos 319.00 m<sup>2</sup>

Edad aproximada del inmueble:

240 años

Vida útil total esperada:

50 años Intervención en el año 2000

Vida útil remanente:

35 años, con mantenimiento

Estado de conservación:

Reparaciones menores

Unidades rentables o susceptibles de rentarse:

4

### EDIFICIO 2

#### Almacén de pastura

Construcción con techumbre a dos aguas a base de morillos y largueros de madera con teja de barro plana. Disposición en planta en forma de herradura con arcos de acceso.



Número de niveles:	1
Calidad y clasificación de la construcción:	Construcción antigua
Tipos de construcción:	Tipo 5
	Total construidos 160.00 m <sup>2</sup>
Edad aproximada del inmueble:	240 años
Vida útil total esperada:	50 años <b>Intervención</b> en el año 2000
Vida útil remanente:	35 años, con mantenimiento
Estado de conservación:	Reparaciones menores
Unidades rentables o susceptibles de rentarse:	1

### EDIFICIO 3

#### Patio de patos

Construcción en dos galerías paralelas con techumbre inclinada a base de estructura con morillos y largueros de madera y, teja de barro plana. Muretes a media altura



Número de niveles:	1
Calidad y clasificación de la construcción:	Construcción antigua
Tipos de construcción:	Tipo 5
	Total construidos 105.00 m <sup>2</sup>
Edad aproximada del inmueble:	240 años
Vida útil total esperada:	50 años <b>Intervención</b> en el año 2000
Vida útil remanente:	35 años, con mantenimiento
Estado de conservación:	Reparaciones menores
Unidades rentables o susceptibles de rentarse:	1

### EDIFICIO 4

#### La fragua y almacén

La fragua o herrería es una pequeña habitación que se encuentra localizada en el lado Sur del predio con acceso por la fachada principal y, en la actualidad, un vano de iluminación orientado al patio entre Casa del Hacendado y la Carpintería. El almacén de la Tienda de Raya se encuentra localiazado en el lado Sur del predio entre la Troje y la Iglesia, con acceso por fachada principal.



Número de niveles:

1

Calidad y clasificación de la construcción:

Construcción antigua

Tipos de construcción: Tipo 5

Total construídos 175.00 m<sup>2</sup>

Edad aproximada del inmueble:

240 años

Vida útil total esperada:

50 años Intervención en el año 2000

Vida útil remanente:

35 años, con mantenimiento

Estado de conservación:

Reparaciones menores

Unidades rentables o susceptibles de rentarse:

1

**TOTAL CONSTRUCCIÓN T6 759.00 m<sup>2</sup>**

## T7 CONSTRUCCIÓN ANTIGUA (1775)

### EDIFICIO 1

#### Troje

Construcción de una nave sin techumbre debido a que fue consumida por un incendio en los años 90's, se presupone que en origen fue a dos aguas con estructura de madera por la forma que presenta los muros cabeceros. En la actualidad no tiene ningún uso.



Número de niveles:

1

Calidad y clasificación de la construcción:

Construcción antigua

Tipos de construcción: Tipo 5

Total construídos 304.00 m<sup>2</sup>

Edad aproximada del inmueble:

240 años

Vida útil total esperada:

70 años Intervención en 1965

Vida útil remanente:

20 años, con mantenimiento

Estado de conservación:

Ruinoso

Unidades rentables o susceptibles de rentarse:

1

**TOTAL CONSTRUCCIÓN TIPO 7 304.00 m<sup>2</sup>**

## VI. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

T1 CONSTRUCCIÓN MODERNA NUEVA (2014)

EDIFICIO 1

Nave de almacenamiento de grano, herramienta y equipo

### A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: Se presupone zapata aislada de mampostería

ESTRUCTURA: Columnas y traveses de acero a base de vigas IPR de sección variable, con contravientos cruzados a base de redondo liso y ángulo en cubiertas y fachadas. Tecumbre metálica con travesaños a base de montén, ángulos, soleras y atiesadores

MUROS: Muros perimetrales a base de block de cemento asentado con mortero

ENTREPISOS: N/A

TECHOS: Láminas R-1 de acero

AZOTEAS: N/A

BARDAS: N/A

### B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS: N/A

PLAFONES: N/A

LAMBRINES: N/A

PISOS: Losa de concreto hidráulico con acabado pulido fino

ZOCLOS: N/A

PINTURA: N/A

ESCALERAS: N/A

### C).- CARPINTERIA:

PUERTAS: N/A

### D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES: N/A

MUEBLES DE BAÑO: N/A

MUEBLES DE COCINA: N/A

E).- INSTALACION ELECTRICA:	Visible de 110 y 220v, apagadores y contactos en muros, salidas de centro, spot, lámparas slim line en plafones
F).- HERRERIA:	Puertas y portones de herrería comercial a base de lámina, ángulos y soleras en acceso a nave industrial
G).- VIDRIERIA:	N/A
H).- CERRAJERIA:	Tipo pasador con portacandado en portón
I).- FACHADA:	Repellado con cemento-cal-arena y pintura a la cal
J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A

## T2 CONSTRUCCIÓN MODERNA ANTERIOR (2000)

### EDIFICIO 1

#### Casa Habitación

#### A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	Se presupone zapata corrida de mampostería
ESTRUCTURA:	Muros de carga
MUROS:	Tabique rojo recocido
ENTREPISOS:	N/A
TECHOS:	Estructura de madera
AZOTEAS:	Teja de barro rojo
BARDAS:	N/A

#### B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:	Cemento-cal-arena acabado rústico
PLAFONES:	N/A
LAMBRINES:	N/A
PISOS:	Losa de concreto con fino de cemento
ZOCLOS:	De madera
PINTURA:	Vinil-acrítica
ESCALERAS:	De madera barnizada

#### C).- CARPINTERIA:

PUERTAS:	Con bastidor de madera de pino de 2" x 1 1/2" con triplay de 6mm de espesor
----------	---

#### D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES:	Red hidráulica oculta, se presume tubería de cobre en alimentación a muebles de baño. Red sanitaria oculta, se presume de P.V.C. sanitario en desagües y bajadas pluviales y tubo albañal en colector con registros de tabique rojo recocido
MUEBLES DE BAÑO:	De calidad comercial en color blanco
MUEBLES DE COCINA:	Barra de concreto armado forrada en azulejo, alacenas de madera

E).- INSTALACION ELECTRICA:	Oculto y visible de 110 y 220v, apagadores y contactos en muros, salidas de centro en habitaciones
F).- HERRERIA:	Ventanas de herrería comercial
G).- VIDRIERIA:	Vidrio claro translúcido de 6mm
H).- CERRAJERIA:	Chapas de tipo pomo en puertas de comunicación y de tipo pasador con portacandado en portones y puertas de herrería
I).- FACHADA:	Repellado con cemento-cal-arena y pintura vinil-acrítica
J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A

EDIFICIO 2

Nave de almacenamiento de semilla

Construcción de 1 nivel con muros de carga y techumbre a dos aguas con estructura de viguetas de madera y correas o largueros de madera con acabado exterior en teja de barro. Orienta su acceso al Sur con par de puertas abatibles en lámina doblada de acero.

A).- OBRA NEGRA O GRUESA:	
CIMENTOS:	Se presupone zapata corrida de mampostería
ESTRUCTURA:	Muros de carga
MUROS:	Se presupone de block de cemento
ENTREPISOS:	N/A
TECHOS:	Estructura de madera
AZOTEAS:	Teja de barro rojo
BARDAS:	N/A
B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	
APLANADOS:	Cemento-cal-arena acabado rústico
PLAFONES:	N/A
LAMBRINES:	N/A

PISOS:	Firme de concreto armado con fino de cemento
ZOCLOS:	N/A
PINTURA:	A la cal
ESCALERAS:	N/A
C).- CARPINTERIA:	
PUERTAS:	N/A
D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	
INSTALACIONES:	N/A
MUEBLES DE BAÑO:	N/A
MUEBLES DE COCINA:	N/A
E).- INSTALACION ELECTRICA:	Visible de 110 y 220v, apagadores y contactos en muros, salidas de centro para lámparas slim line
F).- HERRERIA:	N/A
G).- VIDRIERIA:	N/A
H).- CERRAJERIA:	De tipo pasador con portacandado en portones y puertas de herrería
I).- FACHADA:	Repellado con cemento-cal-arena y pintura a la cal
J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A

### T3 CONSTRUCCIÓN MODERNA ANTERIOR (1990)

#### EDIFICIO 1 Y 2

Nave de almacenamiento de grano, herramienta y equipo

Construcción de 1 nivel con muros de carga y columnas con techumbre inclinada a un agua con canalón exterior y estructura a base de montén de acero y largueros de madera con acabado exterior en lámina galvanizada. Orienta sus intercolumnios al Sur.

#### A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: Se presupone zapata aislada y corrida de mampostería

ESTRUCTURA: Muros de carga y columnas de mampostería

MUROS: Mampostería

ENTREPISOS: N/A

TECHOS: Estructura metálica a base de montén de acero y largueros de madera con

AZOTEAS: N/A

BARDAS: N/A

#### B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS: Cemento-cal-arena acabado rústico

PLAFONES: N/A

LAMBRINES: N/A

PISOS: Firme de concreto armado

ZOCLOS: N/A

PINTURA: N/A

ESCALERAS: N/A

#### C).- CARPINTERIA:

PUERTAS: N/A

#### D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES: N/A

MUEBLES DE BAÑO: N/A

MUEBLES DE COCINA: N/A

E).- INSTALACION ELECTRICA:	Visible de 110v apagador y contacto en muro, salidas de centro con soquet
F).- HERRERIA:	N/A
G).- VIDRIERIA:	N/A
H).- CERRAJERIA:	N/A
I).- FACHADA:	N/A
J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A

---



---

### EDIFICIO 3

#### Almacén de pastura

Construcciones con techumbre inclinada y estructura de estructura de morillos y largueros de madera y lámina galvanizada acanalada.

#### A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	Se presupone zapata corrida de mampostería
ESTRUCTURA:	Muros de carga
MUROS:	Block de cemento
ENTREPISOS:	N/A
TECHOS:	Lámina galvanizada sobre estructura de madera.
AZOTEAS:	N/A
BARDAS:	N/A

#### B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:	Cemento-cal-arena acabado rústico
PLAFONES:	N/A
LAMBRINES:	N/A
PISOS:	Lajas de piedra
ZOCLOS:	N/A

PINTURA:	A la cal
ESCALERAS:	N/A
C).- CARPINTERIA:	
PUERTAS:	Armazón de troncos
D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	
INSTALACIONES:	N/A
MUEBLES DE BAÑO:	N/A
MUEBLES DE COCINA:	N/A
E).- INSTALACION ELECTRICA:	Visible de 110v apagador y contacto en muro, salida de centro con soquet
F).- HERRERIA:	Rejas de tubular
G).- VIDRIERIA:	N/A
H).- CERRAJERIA:	De travesaño con portacandado
I).- FACHADA:	Pintura a la cal
J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A

## T4 CONSTRUCCIÓN ANTIGUA (1775) RENOVADA

### EDIFICIO 1

#### Carpintería

Construcción con techumbre a dos aguas compuesta por dos naves dividida por muro intermedio bajo cumbreira. La nave Oriente con techumbre de viguería y duela de madera, terrado y ladrillo con impermeabilizante. En la nave Poniente la techumbre original que ha sido sustituida por lámina galvanizada sobre estructura de madera.

#### A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: Se presupone zapata corrida de mampostería

ESTRUCTURA: Muros de carga

MUROS: Mampostería

ENTREPISOS: N/A

TECHOS: Viguería y duela de madera, terrado y ladrillo con impermeabilizante; lámina galvanizada sobre estructura de madera.

AZOTEAS: Ladrillo con impermeabilizante

BARDAS: N/A

#### B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS: Cemento-cal-arena acabado rústico

PLAFONES: N/A

LAMBRINES: N/A

PISOS: Lajas de piedra y firme de cemento

ZOCLOS: N/A

PINTURA: A la cal

ESCALERAS: N/A

#### C).- CARPINTERIA:

PUERTAS: Entableradas

#### D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES: N/A

MUEBLES DE BAÑO: N/A

MUEBLES DE COCINA:	N/A
E).- INSTALACION ELECTRICA:	Visible de 110v apagadores y contactos en muro, salidas de centro con soquet
F).- HERRERIA:	N/A
G).- VIDRIERIA:	N/A
H).- CERRAJERIA:	De travesaño con portacandado
I).- FACHADA:	Pintura a la cal, marcos de piedra en vanos de puertas y ventanas
J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A

---

## EDIFICIO 2

### Macheros

Construcción de una nave con techumbre inclinada. La nave orienta hacia el Sur con techumbre de estructura de morillos y largueros de madera y lámina galvanizada. Estructuras de troncos para cerrar vanos. Estructuras para depósito de forraje y su dosificación. Depósito de agua para bebederos.

#### A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	Se presupone zapata corrida de mampostería
ESTRUCTURA:	Muros de carga
MUROS:	Mampostería
ENTREPISOS:	N/A
TECHOS:	Lámina galvanizada sobre estructura de madera.
AZOTEAS:	N/A
BARDAS:	N/A

#### B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:	Cemento-cal-arena acabado rústico
PLAFONES:	N/A

LAMBRINES:	N/A
PISOS:	Lajas de piedra y firme de cemento
ZOCLOS:	N/A
PINTURA:	A la cal
ESCALERAS:	N/A

C).- CARPINTERIA:

PUERTAS:	Armazón de troncos
----------	--------------------

D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES:	N/A
MUEBLES DE BAÑO:	N/A
MUEBLES DE COCINA:	N/A

E).- INSTALACION ELECTRICA:	Visible de 110v apagadores y contactos en muro, salidas de centro con soquet
-----------------------------	--

F).- HERRERIA:	Rejas de tubular
----------------	------------------

G).- VIDRIERIA:	N/A
-----------------	-----

H).- CERRAJERIA:	De travesaño con portacandado
------------------	-------------------------------

I).- FACHADA:	Pintura a la cal
---------------	------------------

J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
--------------------------------	-----

ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
-----------------------	-----

OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A
------------------------	-----

EDIFICIO 3

Vacas

Construcción de una nave con techumbre inclinada. La nave orienta hacia el Sur con techumbre de estructura de morillos y largueros de madera y lámina galvanizada. Estructuras de troncos para cerrar vanos. Estructuras para depósito de forraje y su dosificación. Muretes bajos para formar corrales. Depósito de agua para bebederos.

A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	Se presupone zapata corrida de mampostería
-----------	--

ESTRUCTURA:	Muros de carga
MUROS:	Mampostería
ENTREPISOS:	N/A
TECHOS:	Lámina galvanizada sobre estructura de madera.
AZOTEAS:	N/A
BARDAS:	N/A

B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:	Cemento-cal-arena acabado rústico
PLAFONES:	N/A
LAMBRINES:	N/A
PISOS:	Lajas de piedra
ZOCLOS:	N/A
PINTURA:	A la cal
ESCALERAS:	N/A

C).- CARPINTERIA:

PUERTAS:	Armazón de troncos
----------	--------------------

D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES:	N/A
MUEBLES DE BAÑO:	N/A
MUEBLES DE COCINA:	N/A

E).- INSTALACION ELECTRICA:	Visible de 110v apagador y contacto en muro, salida de centro con soquet
-----------------------------	--

F).- HERRERIA:	Rejas de tubular
----------------	------------------

G).- VIDRIERIA:	N/A
-----------------	-----

H).- CERRAJERIA:	De travesaño con portacandado
------------------	-------------------------------

I).- FACHADA:	Pintura a la cal
---------------	------------------

J).- INSTALACIONES ESPECIALES:

	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A

EDIFICIO 4

Burros

Construcción de una nave con techumbre inclinada. La nave orienta hacia el Poniente con techumbre de estructura de morillos y largueros de madera y lámina galvanizada. Estructuras de troncos para cerrar vanos. Estructuras para depósito de forraje y su dosificación. Muretes bajos para formar corrales. Depósito de agua para bebederos.

A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	Se presupone zapata corrida de mampostería
ESTRUCTURA:	Muros de carga
MUROS:	Mampostería
ENTREPISOS:	N/A
TECHOS:	Lámina galvanizada sobre estructura de madera.
AZOTEAS:	N/A
BARDAS:	N/A

B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:	Cemento-cal-arena acabado rústico
PLAFONES:	N/A
LAMBRINES:	N/A
PISOS:	Lajas de piedra
ZOCLOS:	N/A
PINTURA:	A la cal
ESCALERAS:	N/A

C).- CARPINTERIA:

PUERTAS:	Armazón de troncos
----------	--------------------

D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES:	N/A
MUEBLES DE BAÑO:	N/A
MUEBLES DE COCINA:	N/A
E).- INSTALACION ELECTRICA:	Visible de 110v apagador y contacto en muro, salida de centro con soquet
F).- HERRERIA:	Rejas de tubular
G).- VIDRIERIA:	N/A
H).- CERRAJERIA:	De travesaño con portacandado
I).- FACHADA:	Pintura a la cal
J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A

## T5 CONSTRUCCIÓN ANTIGUA (1775)

### EDIFICIO 1

#### Casa del hacendado

El partido arquitectónico de esta construcción tiene forma de herradura, con un patio central, que dispone tres naves de habitaciones: al Norte, los servicios como: biblioteca (espacio que sugiere pudo tener la función, en origen, de ser una capilla doméstica); 2 habitaciones (que pudieron servir como áreas para el comedor de la servidumbre en su origen); un sanitario con WC y lavabo; la cocina; alacena y panadería. Esta área tiene relación con algunos accesos a un patio a todo lo largo de la nave que orienta al Norte y que en la actualidad tiene un área para el gallinero (espacio que originalmente pudo funcionar como patio de carretas y caballos); y un jardín-patio de servicio donde se encuentra el área de lavaderos y unas construcciones para letrina y baño. También presenta vanos de acceso e iluminación con orientación Sur hacia el patio central. La nave que se encuentra al Poniente dispone las habitaciones con espacios públicos como el comedor; un sanitario completo, con regadera, WC y lavabo; y sala de estar. Esta área dispone vanos de acceso e iluminación suficientes tanto al Oriente y patio central, como al Poniente y patio que une con una Troje que actualmente tiene como función la carpintería. La nave que se encuentra hacia el Sur, dispone las habitaciones dormitorios en número de 4, todas ellas intercomunicadas con puertas y con vanos de acceso e iluminación hacia el Sur, que conforma la fachada principal del conjunto, como al Norte o patio central. Además, se encuentra la antigua Casa de Raya o Despacho con íntima relación con la fachada principal por medio de una ventana-mostrador y con el acceso principal a la casa del hacendado, a través de una recepción como antesala al patio central, donde presenta puerta de acceso y ventana-mostrador.

#### A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: Se presupone zapata corrida de mampostería

ESTRUCTURA: Muros de carga

MUROS: Mampostería

ENTREPISOS: N/A

TECHOS: Viguera y duela de madera, terrado y ladrillo con impermeabilizante; en tapancos (2), tablas de madera sobre estructura con vigas de madera; en Biblioteca, bóveda de cañón corrido

AZOTEAS: Ladrillo con impermeabilizante

BARDAS: N/A

#### B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS: Cemento-cal-arena acabado rústico

PLAFONES: Aplanado de yeso

LAMBRINES: Azulejo en áreas húmeda de regaderas, azulejo en cocina

PISOS: De barro rojo recocido, cerámico y duela de madera de pino

ZOCLOS: N/A

PINTURA: A vinil-acrílica

ESCALERAS: De madera en acceso a tapancos (2) y en acceso a Casa de Raya o Despacho

C).- CARPINTERIA:

PUERTAS: Entableradas

D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES: Red hidráulica oculta, se presume tubería de cobre en alimentación a muebles de baño. Red sanitaria oculta, se presume de FoFo en desagües y bajadas pluviales y tubo albañal de cemento en colector con registros de tabique rojo recocido

MUEBLES DE BAÑO: De calidad comercial color blanco

MUEBLES DE COCINA: Cocina integral de madera con puertas entableradas

E).- INSTALACION ELECTRICA: Visible y oculta de 110v apagadores y contactos en muro, salidas de centro con soquet

F).- HERRERIA: Perfil de solera con lámina en primer tercio y marcos para vidrio en dos tercios superiores; protecciones en vantaner a a fachada principal

G).- VIDRIERIA: 6mm

H).- CERRAJERIA: De travesaño con portacandado en puertas al exterior

I).- FACHADA: Pintura a la cal, marcos de piedra, jambas de ladrillo aparente y cerramiento con polín de madera en vanos de puertas y ventanas

J).- INSTALACIONES ESPECIALES: N/A

ELEMENTOS ACCESORIOS: N/A

OBRAS COMPLEMENTARIAS: N/A

---

---

EDIFICIO 2

Troje

Construcción compuesta por dos naves dividida por intercolumnio intermedio que destacan arcos formeros en cada entre-eje a lo largo de las bóvedas de cañón corrido en cada nave. Acceso principal orientado hacia el Poniente o Patio Central de la Casa del Hacendado con vano con jambas y dintel en piedra, y enmarca el acceso por de contrafuertes con arco bilobulado. Vanos de iluminación y ventilación adecuados al uso del espacio. Presenta un vano de acceso por fachada con orientación al Sur.

A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	Se presupone zapata corrida de mampostería
ESTRUCTURA:	Muros de carga
MUROS:	Mampostería
ENTREPISOS:	N/A
TECHOS:	Bóvedas de cañón corrido
AZOTEAS:	Ladrillo con impermeabilizante
BARDAS:	N/A

B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:	Cemento-cal-arena acabado rústico
PLAFONES:	Cemento-cal-arena acabado rústico
LAMBRINES:	N/A
PISOS:	Cuarterón de barro rojo recocido
ZOCLOS:	N/A
PINTURA:	A la cal
ESCALERAS:	N/A

C).- CARPINTERIA:

PUERTAS:	De acceso principal entablerada
----------	---------------------------------

D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES:	N/A
MUEBLES DE BAÑO:	N/A
MUEBLES DE COCINA:	N/A

E).- INSTALACION ELECTRICA:	N/A
-----------------------------	-----

F).- HERRERIA:	Perfil de solera con lámina en primer tercio y marcos para vidrio en dos tercios superiores; protecciones en ventanería a fachada principal
G).- VIDRIERIA:	6mm
H).- CERRAJERIA:	De travesaño con portacandado en puertas
I).- FACHADA:	Pintura a la cal, marcos de piedra, jambas de ladrillo aparente y cerramiento con polín de madera en vanos de puertas y ventanas
J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A

---



---

### EDIFICIO 3

#### Iglesia

Construcción de una nave con orientación Norte-Sur, que presenta 4 entrejes con arcos formeros y bóveda de cañón corrido. El primer entre-eje forma el presbiterio de cajón y en el muro del ábside se encuentra un retablo de madera sin dorar. La sacristía se coloca hacia el Oriente del presbiterio y . En el segundo entre-eje se encuentra el crucero con corto transepto y retablos de madera sin dorar en los muros cabeceros. El entre-eje de acceso presenta coro y bajo coro. Orientan tres ventanas de iluminación hacia el Oriente y dos hacia el Poniente. La fachada es de un cuerpo con torre campanario de planta cuadrangular de un cuerpo con linternilla de planta octagonal con escalera de caracol interna que da acceso al coro en Planta Alta: La fachada presenta vano de acceso con arco de medio punto, flanqueado por par de pilastras con basa, fuste liso y capitel dórico; remata con cornisa corrida, entablamento que sirve de desplante para frontón partido que enmarca un nicho con concha como decoración superior. Escalinata de 6 peldaños para acceder al nivel de la iglesia. Rematan a la construcción pináculos en los entre-ejes.

#### A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	Se presupone zapata corrida de mampostería
ESTRUCTURA:	Muros de carga
MUROS:	Mampostería
ENTREPISOS:	N/A
TECHOS:	Bóveda de cañón corrido
AZOTEAS:	Ladrillo con impermeabilizante
BARDAS:	N/A

#### B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:	Cemento-cal-arena acabado rústico
PLAFONES:	Cemento-cal-arena acabado rústico
LAMBRINES:	N/A
PISOS:	Cuarterón de barro rojo recocido
ZOCLOS:	N/A
PINTURA:	A la cal
ESCALERAS:	Mampostería

C).- CARPINTERIA:

PUERTAS:	De acceso principal entablerada
----------	---------------------------------

D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES:	N/A
MUEBLES DE BAÑO:	N/A
MUEBLES DE COCINA:	N/A

E).- INSTALACION ELECTRICA:	N/A
-----------------------------	-----

F).- HERRERIA:	Perfil de solera en marcos para vidrio ; protecciones en ventanería a fachada principal
----------------	---

G).- VIDRIERIA:	6mm
-----------------	-----

H).- CERRAJERIA:	De travesaño con portacandado en puertas
------------------	--

I).- FACHADA:	Pintura a la cal, marcos de piedra
---------------	------------------------------------

J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
--------------------------------	-----

ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
-----------------------	-----

OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A
------------------------	-----

---



---

EDIFICIO 4

Casa habitación

Construcción con uso habitacional, probablemente en su origen, la casa del administrador.

A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	Se presupone zapata corrida de mampostería
ESTRUCTURA:	De carga
MUROS:	Mampostería
ENTREPISOS:	N/A
TECHOS:	Viguería y duela de madera, terrado y ladrillo con impermeabilizante; bóveda de cañón corrido
AZOTEAS:	Enladrillado con impermeabilizante
BARDAS:	N/A

B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:	Cemento-cal-arena acabado rústico
PLAFONES:	Aplanado de yeso
LAMBRINES:	Azulejo en áreas húmeda de regaderas, azulejo en cocina
PISOS:	De barro rojo recocido, cerámico y duela de madera de pino
ZOCLOS:	N/A
PINTURA:	Vinil-acrítica
ESCALERAS:	N/A

C).- CARPINTERIA:

PUERTAS:	Entableradas
----------	--------------

D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES:	Red hidráulica oculta, se presume tubería de cobre en alimentación a muebles de baño. Red sanitaria oculta, se presume de FoFo en desagües y bajadas pluviales y tubo albañal de cemento en colector con registros de tabique rojo recocido
MUEBLES DE BAÑO:	De calidad comercial color blanco
MUEBLES DE COCINA:	Cocina integral de madera con puertas entableradas

E).- INSTALACION ELECTRICA:

Visible de 110v apagador y contacto en muro, salida de centro con soquet

F).- HERRERIA:	Perfil de solera con lámina en primer tercio y marcos para vidrio en dos tercios superiores; protecciones en vantanería a fachada principal
G).- VIDRIERIA:	6mm
H).- CERRAJERIA:	De travesaño con portacandado en puertas al exterior
I).- FACHADA:	Pintura a la cal, marcos de piedra, jambas de ladrillo aparente y cerramiento con polín de madera en vanos de puertas y ventanas
J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A

## T6 CONSTRUCCIÓN ANTIGUA (1775)

### EDIFICIO 1

#### Cochineras

El conjunto de construcciones de las cochineras está conformado por 4 naves con bóveda de cañón corrido que desplantan directamente de nivel de piso. Cada una de ellas presentan tres respiraderos a manera de linternillas para provocar la ventilación en forma indirecta. Una de las naves estaban dedicadas originalmente a maternidad por lo cual presentan cubículos formados por muretes bajos de mampostería. Actualmente la finalidad de estos espacios está dedicado al almacenamiento de madera.

#### A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: Se presupone zapata corrida de mampostería

ESTRUCTURA: Bóveda de cañón corrido

MUROS: N/A

ENTREPISOS: N/A

TECHOS: Bóveda de cañón corrido

AZOTEAS: Ladrillo con impermeabilizante

BARDAS: N/A

#### B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS: Cemento-cal-arena acabado rústico

PLAFONES: Cemento-cal-arena acabado rústico

LAMBRINES: N/A

PISOS: Laja de piedra

ZOCLOS: N/A

PINTURA: A la cal

ESCALERAS: N/A

#### C).- CARPINTERIA:

PUERTAS: N/A

#### D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES: N/A

MUEBLES DE BAÑO: N/A

MUEBLES DE COCINA:	N/A
E).- INSTALACION ELECTRICA:	N/A
F).- HERRERIA:	Tubular
G).- VIDRIERIA:	N/A
H).- CERRAJERIA:	De travesaño con portacandado en puertas
I).- FACHADA:	Pintura a la cal
J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A

---



---

## EDIFICIO 2

### Almacén de pastura

Construcción con techumbre a dos aguas a base de morillos y largueros de madera con teja de barro plana.  
Disposición en planta en forma de herradura con arcos de acceso.

#### A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	Se presupone zapata corrida de mampostería
ESTRUCTURA:	De carga
MUROS:	Mampostería
ENTREPISOS:	N/A
TECHOS:	Estructura de madera
AZOTEAS:	N/A
BARDAS:	N/A

#### B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:	Cemento-cal-arena acabado rústico
PLAFONES:	N/A
LAMBRINES:	N/A
PISOS:	Laja de piedra

ZOCLOS: N/A

PINTURA: A la cal

ESCALERAS: N/A

C).- CARPINTERIA:

PUERTAS: N/A

D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES: N/A

MUEBLES DE BAÑO: N/A

MUEBLES DE COCINA: N/A

E).- INSTALACION ELECTRICA: N/A

F).- HERRERIA: N/A

G).- VIDRIERIA: N/A

H).- CERRAJERIA: N/A

I).- FACHADA: Pintura a la cal

J).- INSTALACIONES ESPECIALES:  
N/A

ELEMENTOS ACCESORIOS:  
N/A

OBRAS COMPLEMENTARIAS:  
N/A

---

EDIFICIO 3

Patio de patos

Construcción en dos galeras paralelas con techumbre inclinada a base de estructura con morillos y largueros de madera y, teja de barro plana. Muretes a media altura

A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: Se presupone zapata corrida de mampostería

ESTRUCTURA: De carga

MUROS: Mampostería

ENTREPISOS: N/A

TECHOS:	Estructura de madera
AZOTEAS:	N/A
BARDAS:	N/A

B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:	Cemento-cal-arena acabado rústico
PLAFONES:	N/A
LAMBRINES:	N/A
PISOS:	Laja de piedra
ZOCLOS:	N/A
PINTURA:	A la cal
ESCALERAS:	N/A

C).- CARPINTERIA:

PUERTAS:	N/A
----------	-----

D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES:	N/A
MUEBLES DE BAÑO:	N/A
MUEBLES DE COCINA:	N/A

E).- INSTALACION ELECTRICA:	N/A
-----------------------------	-----

F).- HERRERIA:	N/A
----------------	-----

G).- VIDRIERIA:	N/A
-----------------	-----

H).- CERRAJERIA:	N/A
------------------	-----

I).- FACHADA:	Pintura a la cal
---------------	------------------

J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
--------------------------------	-----

ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
-----------------------	-----

OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A
------------------------	-----

---

---

**EDIFICIO 4****La fragua y almacén**

La fragua o herrería es una pequeña habitación que se encuentra localizada en el lado Sur del predio con acceso por la fachada principal y, en la actualidad, un vano de iluminación orientado al patio entre Casa del Hacendado y la Carpintería. El almacén de la Tienda de Raya se encuentra localizado en el lado Sur del predio entre la Troje y la Iglesia, con acceso por fachada principal.

**A).- OBRA NEGRA O GRUESA:**

CIMENTOS: Se presupone zapata corrida de mampostería

ESTRUCTURA: De carga

MUROS: Mampostería

ENTREPISOS: N/A

TECHOS: Se presupone estructura de madera

AZOTEAS: N/A

BARDAS: N/A

**B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:**

APLANADOS: Cemento-cal-arena acabado rústico

PLAFONES: N/A

LAMBRINES: N/A

PISOS: Laja de piedra

ZOCLOS: N/A

PINTURA: A la cal

ESCALERAS: N/A

**C).- CARPINTERIA:**

PUERTAS: Entablerada

**D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS**

INSTALACIONES: N/A

MUEBLES DE BAÑO: N/A

MUEBLES DE COCINA: N/A

E).- INSTALACION ELECTRICA:

Visible de 110v apagador y contacto en muro, salida de centro con soquet

F).- HERRERIA:

N/A

G).- VIDRIERIA:

N/A

H).- CERRAJERIA:

N/A

I).- FACHADA:

Pintura a la cal

J).- INSTALACIONES ESPECIALES:

N/A

ELEMENTOS ACCESORIOS:

N/A

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

N/A

## T7 CONSTRUCCIÓN ANTIGUA (1775)

### EDIFICIO 1

Troje

Construcción de una nave sin techumbre debido a que fue consumida por un incendio en los años 90's, se presupone que en origen fue a dos aguas con estructura de madera por la forma que presenta los muros cabeceros. En la actualidad no tiene ningún uso.

#### A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: Se presupone zapata corrida de mampostería

ESTRUCTURA: N/A

MUROS: N/A

ENTREPISOS: N/A

TECHOS: N/A

AZOTEAS: N/A

BARDAS: N/A

#### B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS: Cemento-cal-arena acabado rústico

PLAFONES: Cemento-cal-arena acabado rústico

LAMBRINES: N/A

PISOS: Laja de piedra

ZOCLOS: N/A

PINTURA: A la cal

ESCALERAS: N/A

#### C).- CARPINTERIA:

PUERTAS: N/A

#### D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES: N/A

MUEBLES DE BAÑO: N/A

MUEBLES DE COCINA: N/A

E).- INSTALACION ELECTRICA:	N/A
F).- HERRERIA:	N/A
G).- VIDRIERIA:	N/A
H).- CERRAJERIA:	N/A
I).- FACHADA:	Pintura a la cal
J).- INSTALACIONES ESPECIALES:	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS:	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	N/A

---

## VII. MOBILIARIO

### MOBILIARIO DE LA IGLESIA

#### Retablo principal

El retablo mayor de la capilla dedicado a San Nicolás Tolentino es una estructura de madera de estilo barroco, orden salomónico sin dorar. Está compuesto por dos cuerpos definidos por cornisas y remate semicircular. Presenta tres calles delimitadas por columnas salomónicas. Desplanta sobre predela de mampostería.

El primer cuerpo presenta un nicho en la parte central con arco de medio punto y dos laterales con disposición para lienzos. En el nicho se encuentra una imagen en bulto de San Nicolás Tolentino, la cual ha sustituido a la original que fue robada en años anteriores. El nicho presenta una intervención. Los espacios laterales que originalmente albergaron unos lienzos al óleo, que fueron sustraídas por intrusos que accedieron a la capilla, han sido sustituidos por dos lonas impresas con imágenes religiosas que no corresponden a las originales. En la parte superior de éstos presenta decoración escultórica fitomorfa y volutas. Remata el cuerpo una cornisa con entrantes y salientes en capiteles de columnas y una decoración ondulante, aparentemente de una concha, en la parte superior del nicho. El segundo cuerpo está compuesto por tres lienzos entre calles, con decoración escultórica fitomorfa y volutas en la parte superior, flanqueados por columnas salomónicas con basa, fuste entorchado con decoración vegetal y capitel. Remata el cuerpo una cornisa con entrantes y salientes en capiteles de columnas. Los lienzos, aparentemente no originales, representan: el del centro a Jesús con corazón ardiente y globo en su mano izquierda desplantado sobre tres serafines. El lateral derecho, una representación de San José y el izquierdo la [desafortunada] representación de la Virgen María.

En el remate del retablo, de forma semicircular, tres pinturas al óleo, en suposición las originales; al centro, flanqueado con columnas salomónicas con seno liso, un lienzo al óleo con la representación de la Santísima Trinidad; a la derecha, lienzo al óleo, formato óvalo, con la representación del arcángel Gabriel calzado, con vara de azucena en mano; y en la calle izquierda el lienzo al óleo, formato óvalo, el arcángel Miguel calzado, con casco y con lanza con remate crucífero. La superficie del paño del remate está trabajado con decoraciones fitomorfas y volutas en bajo relieve corte en bisel.



## Retablo lateral

El retablo lateral en estructura de madera de estilo barroco salomónico sin dorar; está conformado por un cuerpo y remate. Desplanta sobre predela de mampostería.

El primer cuerpo con columnas salomónicas con basa, fuste helicoidal con seno voleado y garganta con decoración fitomorfa y capitel estilo corintio. Presenta tres calles para formar un espacio central en forma de nicho con arco de medio punto y los laterales con disposición para lienzo, en la actualidad con paños de terciopelo con bordado decorativo con temática litúrgica. Remata entablamento y cornisa. Bordea al primer cuerpo un alfiz que une con remate semicircular que presenta un nicho central cuadrangular con vértices superiores ochavados. Desplantan de cornisa del primer cuerpo par de columnas con basa, fuste cuadrangular con decoración fitomorfa y capitel que enmarcan el nicho mencionado para finalizar con cornisa, con entrantes y salientes, que sigue el perfil de la forma ochavada del centro. Remate con decoración escultórica fitomorfa en la parte superior.

La superficie del paño del retablo está trabajada con decoraciones fitomorfas y volutas en bajo relieve corte en bisel, extendiendo la superficie hasta adecuarse al contorno abovedado que lo contiene.

La imaginería se ha perdido por lo cual se desconoce la dedicación del retablo.



## ORNAMENTOS LITÚRGICOS

---

### Capa Pluvial

Capa pluvial diseño gallego en tela brocada con hilos dorados sobre fondo marfil con decoración floral y racimos de uva. Contrasta tela brocada en diseño de cruz por el frente de la prenda. Un bias en tela contrastante remata la confección. Estola haciendo juego con puntas decoradas con galón hilo de oro y flequillo.



## Casulla

Casulla diseño italiano en tela brocada con hilos dorados sobre fondo ivory con decoración floral dispuestos en esquema cruatri-pétalo enlazados con sello circular. Resalta bordado en hilo de oro en remate de la confección y en resalte de diseño.



### OBRA PICTÓRICA

## Santísima Trinidad

Obra pictórica con técnica al óleo con la "tradicional" representación antropomorfa de la Santísima Trinidad en el Reino Celeste en composición simétrica con las imágenes de Dios Padre en figura de una anciano al lado derecho y al siniestro el Hijo en la de un joven y en medio el Espíritu Santo en figura de paloma. A pie de la Santísima Trinidad se encuentran 3 ángeles tronos. Los atributos iconográficos corresponden a los personajes representados: el mundo como atributo del poder y la abundancia de Dios Padre ; la cruz del martirio para Dios Hijo como símbolo de redención para el hombre y la paloma en representación del Espíritu Santo. Los colores de las vestimentas, en los colores tradicionales para este tipo de temáticas: Dios Padre con alba blanca y capa en azul con revés en dorado, representando con éstos: la pureza, la dignidad y el poder omnipotente; Dios Hijo con una túnica en color rojo, con el significado del sacrificio y el amor.



### Arcángel San Gabriel

Obra pictórica técnica al óleo y formato óvalo con la representación del Arcángel Gabriel. Personaje con ropajes en color oro y verde con capa roja. La figura está representada calzada y con atributo iconográfico de una vara de azucena en la mano derecha



### Arcángel San Miguel

Obra pictórica técnica al óleo y formato óvalo con la representación del Arcángel Miguel. Personaje con ropajes en color rosado y verde con capa roja. La figura está representada calzada y porta lanza como atributo iconográfico además de casco y coraza.



## VIII. APLICACIÓN DEL MÉTODO FÍSICO

### TERRENO

FRACCIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VALOR/m <sup>2</sup>	FACTOR	VALOR PARCIAL
1	Terreno	13,024.00	\$720.00	1.00	\$9,377,280.00
		13,024.00	\$720.00	SUMA	\$9,377,280.00
		SUPERFICIE	VALOR/m <sup>2</sup>		

### INVERSIONES CONSISTENTES EN CONSTRUCCIONES SOBRE LA FRACCIÓN DE TERRENO

TIPO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VUT	EDAD	CONSERV.	FACTOR
1	Construcción Moderna Nueva (2014)	130.00	70	1	10	0.9974
2	Construcción Moderna Anterior (2000) 1	191.00	70	15	9	0.8754
2	Construcción Moderna Anterior (2000) 2	180.00	70	15	9	0.8754
3	Construcción Moderna Anterior (1990)	624.00	70	15	9	0.8754
4	Construcción Antigua (1775) renovada	1,125.00	30	15	8	0.6055
5	Construcción Antigua (1775)	1,020.00	70	15	9	0.8754
6	Construcción Antigua (1775)	759.00	50	15	8	0.7943
7	Construcción Antigua (1775)	304.00	70	50	5	0.2479

TIPO	P.U.	VRN UNITARIO	VNR UNITARIO FINAL	VALOR PARCIAL	
1	\$3,383.33	\$3,383.33	\$3,374.50	\$438,684.50	
2	\$8,185.27	\$8,185.27	\$7,165.39	\$1,368,588.60	
2	\$2,976.15	\$2,976.15	\$2,605.32	\$468,957.91	
3	\$2,976.15	\$2,976.15	\$2,605.32	\$1,625,720.75	
4	\$2,976.15	\$2,976.15	\$1,802.06	\$2,027,316.18	
5	\$8,185.27	\$8,185.27	\$7,165.39	\$7,308,693.07	
6	\$4,581.87	\$4,581.87	\$3,639.38	\$2,762,288.92	
7	\$4,581.87	\$4,581.87	\$1,135.85	\$345,297.05	
		\$4,333.00	\$3,772.34	SUMA	\$16,345,546.97
		SUPERFICIE	VALOR/m <sup>2</sup>		

TIPO	CONSIDERACIONES DEL P.U.
1	BODEGA TIPO A
2	VIVIENDA CLASE MEDIA BUENA
2	CUARTO DE USOS MÚLTIPLES
3	CUARTO DE USOS MÚLTIPLES
4	CUARTO DE USOS MÚLTIPLES
5	VIVIENDA CLASE MEDIA BUENA
6	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA
7	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA

COSTOS TOMADOS DEL LIBRO DE COSTOS PARAMÉTRICOS DE LA EMPRESA VALUACIÓN ORGANIZADA SA DE CV

### INSTALACIONES ESPECIALES                      N/A

TIPO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VUT	EDAD	CONSERV.	FACTOR

TIPO	DESCRIPCIÓN	VRN UNITARIO	VNR UNITARIO	VALOR PARCIAL
			\$0.00	SUMA
		VALOR/m <sup>2</sup>		\$0.00

## ELEMENTOS ACCESORIOS

N/A

TIPO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VUT	EDAD	CONSERV.	FACTOR

TIPO	DESCRIPCIÓN	VRN UNITARIO	VNR UNITARIO	VALOR PARCIAL
			\$0.00	SUMA \$0.00
			VALOR/m <sup>2</sup>	

## OBRAS COMPLEMENTARIAS

TIPO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VUT	EDAD	CONSERV.	FACTOR
1	Silo para almacenamiento	m2	750.00	70	15	8	0.8622
2	Barda Perimetral	m2	1,823.01	70	50	9	0.3719
3	Pavimentos interiores	m2	8,000.00	70	50	9	0.3719
4	Aljibes	m2	45.00	70	50	8	0.3664
5	Reja de malla ciclónica	ml	50.00	15	10	7	0.3985

TIPO	DESCRIPCIÓN	VRN UNITARIO	VNR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	Silo para almacenamiento	\$4,581.87	\$3,950.49	\$2,962,866.24
2	Barda Perimetral	\$2,462.00	\$915.62	\$1,669,180.41
3	Pavimentos interiores	\$432.33	\$160.78	\$1,286,268.22
4	Aljibes	\$4,581.87	\$1,678.66	\$75,539.48
5	Reja de malla ciclónica	\$619.70	\$246.95	\$12,347.31
			\$1,386.15	SUMA \$6,006,201.64
			VALOR/m <sup>2</sup>	

## APLICACIÓN DEL FACTOR MOVASA POR ANTIGÜEDAD

TIPO	VALOR PARCIAL	MOVASA	TOTAL
1	438,684.50		\$438,684.50
2	1,368,588.60		\$1,368,588.60
2	468,957.91		\$468,957.91
3	1,625,720.75		\$1,625,720.75
4	2,027,316.18	1.12	\$2,275,459.68
5	7,308,693.07	1.21	\$8,877,869.47
6	2,762,288.92	1.18	\$3,258,948.47
7	345,297.05	1.06	\$366,981.71

SUMA \$18,681,211.08

## DISTRIBUCIÓN DEL VALOR FÍSICO

CONSTRUCCIONES	\$18,681,211.08	55%
OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$6,006,201.64	18%
TERRENO	\$9,377,280.00	28%
<b>VALOR FÍSICO</b>	<b>\$34,064,692.72</b>	

## IX. INVESTIGACIÓN DE MERCADO

TERRENOS SIMILARES

SUJETO 13,024.00

No.	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	UBIC. Y SERV.	ACCESO	FRENTE-FONDO	FORMA
1	Terreno centro San José Chiapa	13185	10.0	10.0	1.00	1.00
2	ExHacienda Zacatepec, Oriental, Puebla	15495	10.0	10.0	1.00	1.00
3	14 Lomas de Ayotzingo, Teziutlán	13000	10.0	10.0	0.80	0.95
4	Carretera Amozoc-Oriental	7500	9.5	10.0	0.95	0.90
5	"La Martinica"; Cuapixtla, Tlaxcala	16982	10.0	9.5	0.95	0.90

No.	VALOR/m <sup>2</sup>	FACTORES					FACTOR RESULTANTE	VALOR/m <sup>2</sup>
		SUPERFICIE	UBIC. Y SERV.	ACCESO	FRENTE-FONDO	FORMA		
1	\$800.00	1.00	0.95	1.00	0.80	1.00	0.76	\$609
2	\$1,500.00	1.02	0.95	1.00	0.80	1.00	0.77	\$1,162
3	\$650.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.05	1.00	\$650
4	\$850.00	0.94	1.00	1.00	0.84	1.11	0.88	\$748
5	\$450.00	1.03	0.95	1.05	0.84	1.11	0.96	\$434
PROMEDIO								\$721

**FACTORES**

SUPERFICIE	Homologa la superficie del comparable con el sujeto mediante la fórmula	$\left[\frac{S(c)}{S(s)}\right]^{(1/9)}$
UBICACIÓN Y SERVICIOS	Compara la calificación de ubicación y los servicios disponibles del sujeto con el comparable	
ACCESO	Compara la calificación de facilidad y características del acceso del sujeto con el comparable	
FRENTE-FONDO	Compara la calificación por la relación frente/fondo del sujeto con el comparable	
FORMA	Compara la calificación por la regularidad de la forma del predio del sujeto con el comparable	

**CARACTERÍSTICAS DEL SUJETO**

SUPERFICIE DE TERRENO	13,024.00
UBICACIÓN Y SERVICIOS	9.5
CALIFICACIÓN ACCESO	10.0
FACTOR FRENTE/FONDO	0.8
FACTOR DE FORMA	1.0
VALOR POR M2	\$720.52

<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>\$9,384,013.01</b>
-------------------------	-----------------------

## XI. MÉTODO REFERENCIAL COMPARATIVO INDIRECTO



RETABLO PRINCIPAL

SUJETO **480000 cm<sup>2</sup>**

### Retablo principal

Autor: Anónimo  
 Título: Retablo  
 Firmado: No  
 Técnica: Estructura de madera sin dorar  
 10 Columna de madera tallada  
 Medidas: 600 x 800 cm

PRECIO	UNIDAD	TOTAL
\$ 5.00	/cm <sup>2</sup>	\$ 2,400,000.00
\$ 5,400.00	/unidad	\$ 54,000.00

**VALOR DE REPRODUCCIÓN \$ 2,454,000.00**



RETABLO LATERAL

SUJETO **330000 cm<sup>2</sup>**

**Retablo lateral**

Autor: Anónimo  
 Título: Retablo  
 Firmado: No  
 Técnica: Estructura de madera sin dorar  
 4 Columna de madera tallada  
 Medidas: 550 x 600 cm

PRECIO	UNIDAD	TOTAL
\$ 5.00	/cm2	\$ 1,650,000.00
\$ 5,400.00	/unidad	\$ 21,600.00

**VALOR DE REPRODUCCIÓN N\$ 1,671,600.00**

OBRA PICTÓRICA

SUJETO **12000 cm<sup>2</sup>**

**Santísima Trinidad**

Autor: Anónimo  
 Título: La Santísima Trinidad  
 Firmado: No  
 Técnica: Óleo sobre tela  
 Medidas: 100 x 120 cm

	Casa Subasta	Fecha Venta	Título	Fecha	Técnica	Medidas en cm	Precio dls	Precio/cm <sup>2</sup>
Referencia 1	LM	01/01/1996 Lote 91	Santísima Trinidad		OT	28 x 20	\$ 1,870.00	\$ 3.34
Referencia 2	LM	01/07/95 Lote 56	Santísima Trinidad	Siglo XVIII	OT	45 x 36	\$ 1,600.00	\$ 0.97
Referencia 3	LM	01/05/1992 Lote 155	La Santísima Trinidad	Siglo XIX	OT	70 x 60	\$ 1,307.00	\$ 0.31
Referencia 4	LM	01/12/1990 Lote 208	Santísima Trinidad	Siglo XVIII	OT	48 x 35	\$ 2,568.00	\$ 1.53

**\$ 1.54**

**PRECIO BASE EN SUBASTA \$ 18,435.69**

## PONDERACIÓN DE FACTORES

Factor	Características	Ponderación	Total
Calidad	Buena	10%	\$ 1,843.57
Representatividad	Alta	5%	\$ 921.78
Epoca de realización	Representativa	5%	\$ 921.78
Firmada	No		
Estado de conservación	Buena		
Inconclusa	No		
Procedencia	Lugar de origen	5%	\$ 921.78
<b>Total</b>			<b>\$ 4,608.92</b>

<b>PONDERACIÓN</b>	<b>\$ 4,608.92</b> dlls
--------------------	-------------------------

PRECIO FINAL AL TIPO DE CAMBIO AL 16/06/2016 \$ 18.9485 \$ 436,660.92

<b>PRECIO FINAL</b>	<b>\$ 440,000.00</b> PESOS
---------------------	----------------------------

OBRA PICTÓRICA

SUJETO

**3500 cm<sup>2</sup>**

**Arcángel San Miguel**

Autor: Anónimo

Título: Arcángel San Miguel

Firmado: No

Técnica: Óleo sobre tela

Medidas: 50 x 70 cm

	Casa Subastadora	Fecha Venta	Título	Fecha	Técnica	Medidas en cm	Precio dlls	Precio/cm <sup>2</sup>
Referencia 1	LM	01/05/96 Lote	San Miguel Arcángel		OT	61 x 49	\$ 1,333.00	\$ 0.45
Referencia 2	LM	01/05/95 Lote 132	San Miguel Arcángel	Siglo XIX	OT	20.5 x 15	\$ 333.00	\$ 1.10
Referencia 3	LM	01/12/93 Lote 121	Arcángel San Miguel	Siglo XVII	OT	109 x 79	\$ 3,773.00	\$ 0.44
Referencia 4	CHR	01/11/92 Lote 64	Arcángel San Miguel		OT	165 x 104	\$ 17,600.00	\$ 1.03
Referencia 5	LM	01/05/1992 Lote 137	San Miguel Arcángel		OT	74x 53	\$ 3,137.00	\$ 0.80

**\$ 0.76**

<b>PRECIO BASE EN SUBASTA</b>	<b>\$ 2,666.04</b>
-------------------------------	--------------------

C = Christie's Nueva York D = Dimart, México LM = Galerías Louis C. Morton S.A. de C.V. RM = Galería Rafael Matos S = Sotheby's, Nueva York

## PONDERACIÓN DE FACTORES

Factor	Características	Ponderación	Total
Calidad	Buena	10%	\$ 266.60
Representatividad	Alta	5%	\$ 133.30
Época de realización	Representativa	5%	\$ 133.30
Firmada	No		
Estado de conservación	Regular		
Inconclusa	No		
Procedencia	Lugar de origen	5%	\$ 133.30
<b>Total</b>			<b>\$ 666.51</b>

**PONDERACIÓN** \$ **666.51** dlls

PRECIO FINAL AL TIPO DE CAMBIO AL 16/06/2016 \$ 18.9485 \$ 63,146.80

**PRECIO FINAL** \$ **65,000.00** PESOS

OBRA PICTÓRICA

SUJETO

**3500 cm<sup>2</sup>**

**Arcángel San Gabriel**

Autor: Anónimo  
 Título: Arcángel San Gabriel  
 Firmado: No  
 Técnica: Óleo sobre tela  
 Medidas: 50 x 70 cm

	Casa Subastadora	Fecha Venta	Título	Fecha	Técnica	Medidas en cm	Precio dlls	Precio/cm <sup>2</sup>
Referencia 1	LM	01/12/90 Lote 277	Arcángel San Gabriel	Siglo XVIII	OT	104 x 74	\$ 4,760.00	\$ 0.62
Referencia 2	LM	01/11/91 Lote 78	Arcángel San Gabriel	Siglo XVIII	OT	187 x 125	\$ 11,551.00	\$ 0.49
Referencia 3	D	01/12/89 Lote 66	Arcángel San Miguel	Siglo XVIII	OT	180 x 120	\$ 15,567.00	\$ 0.72

**\$ 0.61**

**PRECIO BASE EN SUBASTA** \$ **2,138.92**

C = Christie's Nueva York D = Dimart, México LM = Galerías Louis C. Morton S.A. de C.V. RM = Galería Rafael Matos S = Sotheby's, Nueva York

## PONDERACIÓN DE FACTORES

Factor	Características	Ponderación	Total
Calidad	Buena	10%	\$ 213.89
Representatividad	Alta	5%	\$ 106.95

Época de realización	Representativa	5%	\$ 106.95
Firmada	No		
Estado de conservación	Regular		
Inconclusa	No		
Procedencia	Lugar de origen	5%	\$ 106.95
Total			\$ 534.73

<b>PONDERACIÓN</b>	<b>\$ 534.73</b> dlls
--------------------	-----------------------

PRECIO FINAL AL TIPO DE CAMBIO AL 16/06/2016 \$ 18.9485 \$ 50,661.60

<b>PRECIO FINAL</b>	<b>\$ 51,000.00</b> PESOS
---------------------	---------------------------

---

VESTIMENTA LITÚRGICA SUJETO 1 pza

**CASULLA**

Autor: Anónimo  
Título: Casulla  
Firmado: No  
Técnica: Tela de brocado con cenefa bordada con hilo de oro  
Medidas: 130 cm

<b>VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO</b>	<b>N\$ 6,500.00</b>
----------------------------------	---------------------

---

VESTIMENTA LITÚRGICA SUJETO 1 pza

**CAPA PLUVIAL**

Autor: Anónimo  
Título: Capa pluvial  
Firmado: No  
Técnica: Tela de brocado con galón en contraste  
Medidas: 150 cm

<b>VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO</b>	<b>N\$ 8,000.00</b>
----------------------------------	---------------------

---

VESTIMENTA LITÚRGICA SUJETO 1 pza

**ESTOLA**

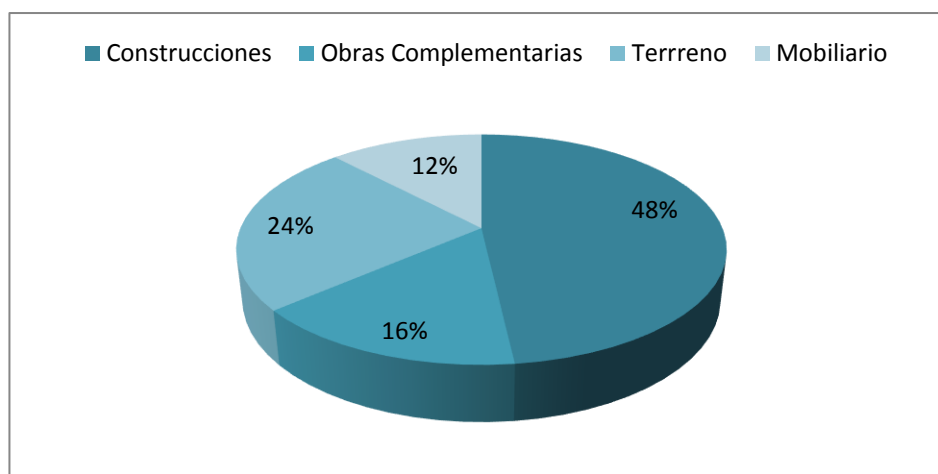
Autor: Anónimo  
Título: Estola  
Firmado: No  
Técnica: Tela de brocado con galón en fleco con hilo de oro y detalle bordado en puntas con hilo de oro  
Medidas: 190 x 10 cm

<b>VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO</b>	<b>N\$ 1,000.00</b>
----------------------------------	---------------------

RETABLOS	\$	4,125,600.00
OBRA PICTÓRICA	\$	556,000.00
VESTIMENTA LITÚRGICA	\$	15,500.00
<b>TOTAL BIENES MUEBLES EN IGLESIA</b>	<b>\$</b>	<b>4,697,100.00</b>

## XII. RESUMEN DE VALORES

CONSTRUCCIONES	\$	18,681,211.08
OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$	6,006,201.64
TERRENO	\$	9,377,280.00
MOBILIARIO	\$	4,697,100.00
TOTAL	\$	38,761,792.72



## CONCLUSIÓN DEL AVALÚO

DADO QUE EL OBJETO DE ESTUDIO ES DE TIPO ESPECIALIZADO Y AL NO OBTENER RESULTADOS EN EL ESTUDIO DE MERCADO PARA ENCONTRAR COMPARABLES EN CONSTRUCCIONES, SE HA ENCONTRADO EL VALOR DEL OBJETO APLICANDO EL MÉTODO DE MERCADO PARA ESTABLECER EL VALOR DEL TERRENO, EL MÉTODO FÍSICO PARA LAS CONSTRUCCIONES Y EL FACTOR "MOVASA" QUE AÑADE VALOR A LAS CONSTRUCCIONES ANTIGÜAS; ADEMÁS, DE INCLUIR EN VALOR FINAL QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN, EL VALOR DEL MOBILIARIO QUE PERTENECE A LA CAPILLA DEL CONJUNTO DE LA HACIENDA

VALOR ESTIMADO

\$38,765,000.00

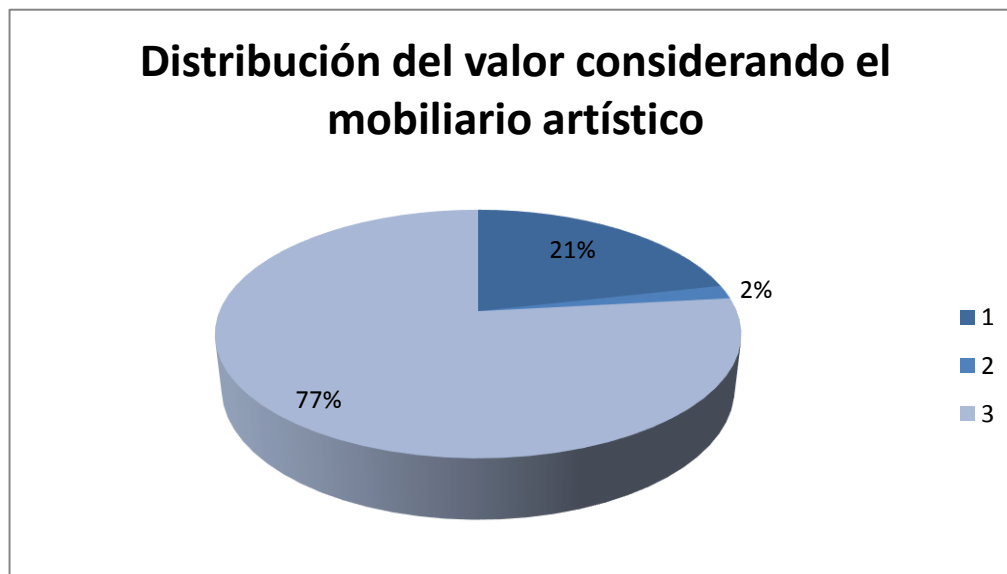
AL 15 DE MAYO DEL 2016, SE ESTIMA QUE EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES VALUADOS ASCIENDE A:

TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

### XIII. CONCLUSIONES

TENIENDO EN CONSIDERACIÓN EL PROPÓSITO DE ESTE EJERCICIO VALUATORIO, CONSIDERO PERTINENTE UN ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE PROVOCA EL MOBILIARIO QUE PERTENECE A UN ESPACIO ARQUITECTÓNICO ESPECÍFICO Y CON EL CUAL SE ENCUENTRA ESTRECHAMENTE VINCULADO; ME REFIERO, ASÍ, A LA IGLESIA Y SU MOBILIARIO ARTÍSTICO. DE ESTA FORMA, DESPUÉS DE PRESENTAR EL PORCENTAJE CON EL CUAL, ESTE MOBILIARIO, APORTA VALOR AL CONJUNTO EN GENERAL, ES DE VIITAL IMPORTANCIA DESTACAR EL IMPACTO QUE PROVOCA AL VALOR DEL ESPACIO ARQUITECTÓNICO AL QUE PERTENECE, LA IGLESIA, YA QUE, EN ESTE CASO, SE PUEDE CONSIDERAR COMO UNA UNIDAD CON LA POSIBILIDAD DE UNA RENTABILIDAD IINDEPENDIENTE AL RESTO DE LA HACIENDA.

CONSTRUCCIONES	\$	1,314,272.83
TERRENO	\$	108,798.06
MOBILIARIO	\$	4,697,100.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>	<b>6,120,170.90</b>



Construcciones	21%
Terreno	2%
Mobiliario	77%

## COMPARABLES VENTA

### TERRENOS COMPARABLES EN VENTA

#### 1 Terreno centro San José Chiapa

	13185 m <sup>2</sup>	\$ 800.00 /m <sup>2</sup>	\$ 10,548,000.00
--	----------------------	---------------------------	------------------

**Descripción:** Terreno de 13185 m<sup>2</sup> ubicado entre las calles 12 sur, 2 oriente, Constituyentes y 14 sur, en contra esquina de la escuela primaria Emperador Moctezuma. Cerca de las principales vialidades donde actualmente pasa el transporte público que va de Rafael Lara Grajales a San Jose Chiapa. Se encuentra a 1.4 km de planta audi. Trato directo \$800.00 m<sup>2</sup>. 90 FRENTE X 145 FONDO



**Publicado:** <http://casas.trovit.com.mx/index.php/cod.frame/url.http%253A%252F%252Frentasyventas.com%252Fterrenos-en-venta-en-libres-puebla%252>

**Contacto:**

#### 2 ExHacienda Zacatepec, Oriental, Puebla

	15495 m <sup>2</sup>	\$ 1,500.00 /m <sup>2</sup>	\$ 23,242,500.00
--	----------------------	-----------------------------	------------------

**Descripción:** Terreno en muy buena ubicación rodeado de carreteras; fue gasolinera, tiene instalaciones y varias construcciones (se vende como terreno). 2 frentes



**Publicado:** [http://www.metroscubicos.com/detalle/puebla/oriental/en-venta/calle-ex-hacienda-zacatepec/2001467015?trv\\_cid=426a73930c463f2323086f5](http://www.metroscubicos.com/detalle/puebla/oriental/en-venta/calle-ex-hacienda-zacatepec/2001467015?trv_cid=426a73930c463f2323086f5)  
**Contacto:** Century 21 Argüero y Asociados

### 3 Lomas de Ayotzingo, Teziutlán, Puebla

32966 m <sup>2</sup>	\$ 650.00 /m <sup>2</sup>	\$ 21,427,900.00
----------------------	---------------------------	------------------

**Descripción:** Terreno en venta ubicado en el municipio de Teziutlán, Puebla. El terreno está ubicado en el cruce de la carretera a Nautla y la carretera a Ayotzingo. El perímetro de la propiedad está rodeado por dichas carreteras y por el circuito Ayotzingo (donde se han iniciado obras de pavimentación). La mayor parte del terreno es plano, con el lado noroeste con una pendiente poco inclinada. Dada su ubicación tiene mucho frente hacia la carretera que tiene tráfico de salida de Teziutlán rumbo a Martínez de la Torre, Nautla y comunidades aledañas. Las zonas alrededor son zonas habitacionales. Cuenta con una superficie aproximada de 33,000 m<sup>2</sup> a un precio de venta de \$650 MXN /m<sup>2</sup>. **El terreno puede venderse en partes.** Su vocación es ideal para un conjunto mixto comercial y residencial. Está ubicado a 5 minutos del centro de Teziutlán, 40 min de Zaragoza, 90 km de Nautla y Xalapa, a 100 km de la nueva planta de la AUDI, San Jose Chiapa y 150 km de la ciudad de Puebla.



**Publicado:** <http://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-en-venta-en-teziutlan-51079237.html>  
**Contacto:**

### 4 Carretera Amozoc-Oriental

7500 m <sup>2</sup>	\$ 850.00 /m <sup>2</sup>	\$ 6,375,000.00
---------------------	---------------------------	-----------------

**Descripción:** Frente 146.8m por 55m de fondo, sobre carretera amozoc oriental en el kilometro 6.5 ¡¡¡¡excelente ubicación para invertir a un excelente precio!!!! Completo o por partes metro cuadrado a tan solo \$850.



**Publicado:** <http://casas.trovit.com.mx/listing/terreno-en-venta-completo-o-por-partes.B1dr1CP13X1N>  
**Contacto:**

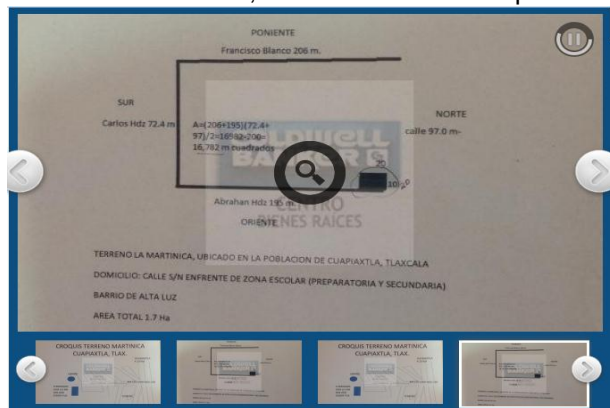
## 5 "La Martinica"; Cuapixtla, Tlaxcala

16982 m<sup>2</sup>

\$ 450.00 /m<sup>2</sup>

\$ 7,641,900.00

**Descripción:** Aproveche, ¡gran oportunidad!!! Excelente terreno muy bien ubicado, sobre calle que da esquina con calle principal, cerca del centro, a 5 km de armadora Audi México de San José Chiapa, Puebla; ya urbanizado frente de escuela, con todos los servicios para hacer el contrato, tiene drenaje a pie de calle, tiene cerca conexión para luz y agua



**Publicado:** [http://www.metroscubicos.com/detalle/tlaxcala/cuapixtla/en-venta/calle-la-martinica/2001379292?trv\\_cid=fefe8e83a10e734e2e31cbdebafacf](http://www.metroscubicos.com/detalle/tlaxcala/cuapixtla/en-venta/calle-la-martinica/2001379292?trv_cid=fefe8e83a10e734e2e31cbdebafacf)  
**Contacto:**

## ANEXO 3

**FACTOR MOVASA**

## FACTOR DE LA UNIDAD VALUATORIA BAJO EL CONTEXTO HISTORICO ( MOVASA )

## T4 CONSTRUCCIÓN ANTIGÜA (1775) RENOVADA

1.-	EPOCA	5	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	SIGLO XVI		100.00	5.00	0.000
	2	SIGLO XVII		80.00	4.00	0.000
	3	SIGLO XVIII		60.00	3.00	3.000
	4	SIGLO XIX		40.00	2.00	0.000
	5	SIGLO XX		20.00	1.00	0.000
<b>FACTOR EPOCA</b>						<b>3.000</b>
2.-	ORIGINALIDAD	35	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	ESTRUCTURA		60.00	21.00	3.163
	2	ORNAMENTACION		20.00	7.00	1.137
	3	DECORACION		20.00	7.00	0.560
<b>FACTOR ORIGINALIDAD</b>						<b>4.86</b>
3.-	UBICACIÓN	30	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	CENTRO DE BARRIO		20.00	6.00	4.80
	2	UBICACIÓN DE LA MANZANA		20.00	6.00	0.00
	3	1ER CUADRO DE LA CIUDAD		20.00	6.00	0.00
	4	DISTANCIA CENTRO DE LA CIUDAD		10.00	3.00	0.60
	5	AVENIDA		10.00	3.00	1.20
	6	CALLE		10.00	3.00	0.00
	7	EQUIPAMIENTO URBANO		10.00	3.00	2.40
<b>FACTOR UBICACIÓN</b>						<b>9.00</b>
4.-	URBANIZACION	10	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	MOBILIARIO URBANO		30.00	3.00	0.80
	2	INFRAESTRUCTURA		40.00	4.00	0.64
	3	PAVIMENTO		30.00	3.00	0.29
<b>FACTOR URBANIZACION</b>						<b>1.73</b>
5.-	CONFIGURACION	10	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	SUPERFICIE DEL TERRENO		40.00	4.00	1.33
	2	ESPACIOS CONSTRUCTIVOS		30.00	3.00	0.96
	3	NIVELES		30.00	3.00	0.60
<b>FACTOR CONFIGURACION</b>						<b>2.89</b>
6.-	CONSERVACION	5	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	ESTRUCTURA		60.00	3.00	0.80
	2	ORNAMENTACION		20.00	1.00	0.27
	3	DECORACION		20.00	1.00	0.27
<b>FACTOR CONSERVACION</b>						<b>1.33</b>
7.-	FUNCIONALIDAD	5	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	DESTINO		40.00	2.00	0.67
	2	GENERO		40.00	2.00	0.67
	3	FUNCION ACTUAL		20.00	1.00	0.33
<b>FACTOR FUNCIONALIDAD</b>						<b>1.67</b>
<b>TOTAL FACTOR MOVASA</b>						<b>24.47</b>

FACTOR MOVASA

24.47

FACTOR REMANENTE

50.00%

FACTOR REAL MOVASA

12.24%

PARA CONSTRUCCIÓN T4

1.1224

T5 CONSTRUCCIÓN ANTIGÜA (1775)

1.-	EPOCA	5	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	SIGLO XVI		100.00	5.00	0.000
	2	SIGLO XVII		80.00	4.00	0.000
	3	SIGLO XVIII		60.00	3.00	3.000
	4	SIGLO XIX		40.00	2.00	1.200
	5	SIGLO XX		20.00	1.00	0.000
FACTOR EPOCA						4.200

2.-	ORIGINALIDAD	35	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	ESTRUCTURA		60.00	21.00	3.276
	2	ORNAMENTACION		20.00	7.00	2.498
	3	DECORACION		20.00	7.00	0.735
FACTOR ORIGINALIDAD						6.51

3.-	UBICACIÓN	30	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	CENTRO DE BARRIO		20.00	6.00	4.80
	2	UBICACIÓN DE LA MANZANA		20.00	6.00	0.00
	3	1ER CUADRO DE LA CIUDAD		20.00	6.00	0.00
	4	DISTANCIA CENTRO DE LA CIUDAD		10.00	3.00	0.60
	5	AVENIDA		10.00	3.00	1.20
	6	CALLE		10.00	3.00	0.00
	7	EQUIPAMIENTO URBANO		10.00	3.00	2.40
FACTOR UBICACIÓN						9.00

4.-	URBANIZACION	10	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	MOBILIARIO URBANO		30.00	3.00	0.80
	2	INFRAESTRUCTURA		40.00	4.00	0.64
	3	PAVIMENTO		30.00	3.00	0.29
FACTOR URBANIZACION						1.73

5.-	CONFIGURACION		10	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	SUPERFICIE DEL TERRENO			40.00	4.00	1.33
	2	ESPACIOS CONSTRUCTIVOS			30.00	3.00	0.96
	3	NIVELES			30.00	3.00	0.60
FACTOR CONFIGURACION							2.89

6.-	CONSERVACION		5	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	ESTRUCTURA			60.00	3.00	0.80
	2	ORNAMENTACION			20.00	1.00	0.27
	3	DECORACION			20.00	1.00	0.27
FACTOR CONSERVACION							1.33

7.-	FUNCIONALIDAD		5	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	DESTINO			40.00	2.00	0.67
	2	GENERO			40.00	2.00	0.67
	3	FUNCION ACTUAL			20.00	1.00	0.33
FACTOR FUNCIONALIDAD							1.67

TOTAL FACTOR MOVASA

27.32

FACTOR MOVASA

27.32

FACTOR REMANENTE

78.57%

FACTOR REAL MOVASA

21.47%

PARA CONSTRUCCIÓN T5

1.2147

### T6 CONSTRUCCIÓN ANTIGÜA (1775)

1.-	EPOCA		5	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	SIGLO XVI			100.00	5.00	0.000
	2	SIGLO XVII			80.00	4.00	0.000
	3	SIGLO XVIII			60.00	3.00	3.000
	4	SIGLO XIX			40.00	2.00	1.200
	5	SIGLO XX			20.00	1.00	0.000
FACTOR EPOCA							4.200

2.-	ORIGINALIDAD		35	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	ESTRUCTURA			60.00	21.00	3.158
	2	ORNAMENTACION			20.00	7.00	1.158
	3	DECORACION			20.00	7.00	0.560
FACTOR ORIGINALIDAD							4.88

3.-	UBICACIÓN 30 %			Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
1	CENTRO DE BARRIO			20.00	6.00	4.80
2	UBICACIÓN DE LA MANZANA			20.00	6.00	0.00
3	1ER CUADRO DE LA CIUDAD			20.00	6.00	0.00
4	DISTANCIA CENTRO DE LA CIUDAD			10.00	3.00	0.60
5	AVENIDA			10.00	3.00	1.20
6	CALLE			10.00	3.00	0.00
7	EQUIPAMIENTO URBANO			10.00	3.00	2.40
<b>FACTOR UBICACIÓN</b>						<b>9.00</b>

4.-	URBANIZACION 10 %			Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
1	MOBILIARIO URBANO			30.00	3.00	0.80
2	INFRAESTRUCTURA			40.00	4.00	0.64
3	PAVIMENTO			30.00	3.00	0.29
<b>FACTOR URBANIZACION</b>						<b>1.73</b>

5.-	CONFIGURACION 10 %			Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
1	SUPERFICIE DEL TERRENO			40.00	4.00	1.33
2	ESPACIOS CONSTRUCTIVOS			30.00	3.00	0.96
3	NIVELES			30.00	3.00	0.60
<b>FACTOR CONFIGURACION</b>						<b>2.89</b>

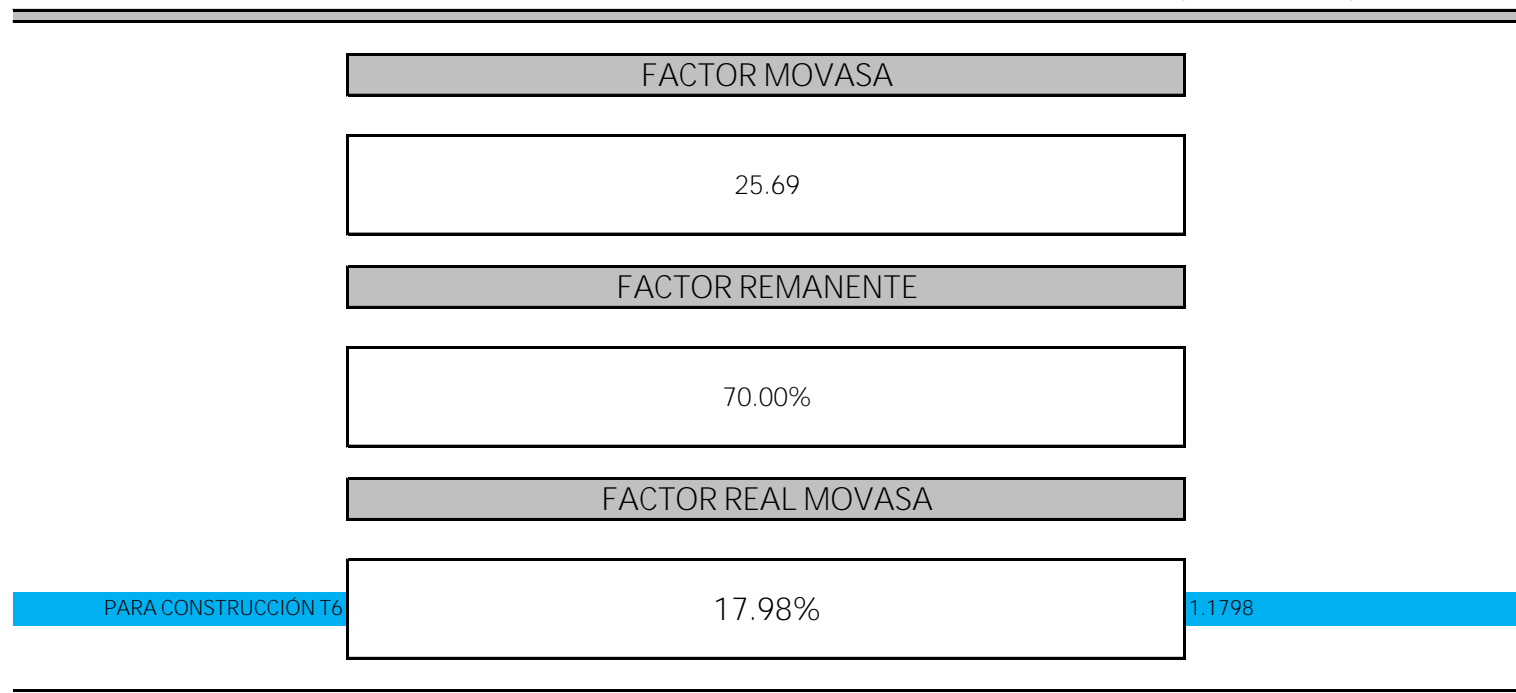
6.-	CONSERVACION 5 %			Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
1	ESTRUCTURA			60.00	3.00	0.80
2	ORNAMENTACION			20.00	1.00	0.27
3	DECORACION			20.00	1.00	0.27
<b>FACTOR CONSERVACION</b>						<b>1.33</b>

7.-	FUNCIONALIDAD 5 %			Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
1	DESTINO			40.00	2.00	0.67
2	GENERO			40.00	2.00	0.67
3	FUNCION ACTUAL			20.00	1.00	0.33
<b>FACTOR FUNCIONALIDAD</b>						<b>1.67</b>

<b>TOTAL FACTOR MOVASA</b>						<b>25.69</b>
----------------------------	--	--	--	--	--	--------------



**T7 CONSTRUCCIÓN ANTIGÜA (1775)**

1	ÉPOCA 5 %	Porcentaje	Puntaje	Factor de
---	-----------	------------	---------	-----------

1.-	EPOCA		50	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	SIGLO XVI	100.00		5.00	0.000	
	2	SIGLO XVII	80.00		4.00	0.000	
	3	SIGLO XVIII	60.00		3.00	3.000	
	4	SIGLO XIX	40.00		2.00	0.000	
	5	SIGLO XX	20.00		1.00	0.000	
<b>FACTOR EPOCA</b>							<b>3.000</b>

2.-	ORIGINALIDAD		35	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	ESTRUCTURA	60.00		21.00	1.995	
	2	ORNAMENTACION	20.00		7.00	0.462	
	3	DECORACION	20.00		7.00	0.560	
<b>FACTOR ORIGINALIDAD</b>							<b>3.02</b>

3.-	UBICACIÓN		30	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	CENTRO DE BARRIO	20.00		6.00	4.80	
	2	UBICACIÓN DE LA MANZANA	20.00		6.00	0.00	
	3	1ER CUADRO DE LA CIUDAD	20.00		6.00	0.00	
	4	DISTANCIA CENTRO DE LA CIUDAD	10.00		3.00	0.60	
	5	AVENIDA	10.00		3.00	1.20	
	6	CALLE	10.00		3.00	0.00	
	7	EQUIPAMIENTO URBANO	10.00		3.00	2.40	
<b>FACTOR UBICACIÓN</b>							<b>9.00</b>

4.-	URBANIZACION		10	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	MOBILIARIO URBANO	30.00		3.00	0.80	
	2	INFRAESTRUCTURA	40.00		4.00	0.64	
	3	PAVIMENTO	30.00		3.00	0.29	
<b>FACTOR URBANIZACION</b>							<b>1.73</b>

5.-	CONFIGURACION		10	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	SUPERFICIE DEL TERRENO	40.00		4.00	1.33	
	2	ESPACIOS CONSTRUCTIVOS	30.00		3.00	0.96	
	3	NIVELES	30.00		3.00	0.60	
<b>FACTOR CONFIGURACION</b>							<b>2.89</b>

6.-	CONSERVACION		5	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	ESTRUCTURA	60.00		3.00	0.40	
	2	ORNAMENTACION	20.00		1.00	0.13	
	3	DECORACION	20.00		1.00	0.13	
<b>FACTOR CONSERVACION</b>							<b>0.67</b>

7.-	FUNCIONALIDAD		5	%	Porcentaje Total	Puntaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	DESTINO	40.00		2.00	0.67	
	2	GENERO	40.00		2.00	0.67	
	3	FUNCION ACTUAL	20.00		1.00	0.33	
<b>FACTOR FUNCIONALIDAD</b>							<b>1.67</b>

**TOTAL FACTOR MOVASA** 21.96

	FACTOR MOVASA	
	21.96	
	FACTOR REMANENTE	
	28.57%	
	FACTOR REAL MOVASA	
PARA CONSTRUCCIÓN T7	6.28%	1.0628