

**BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE
PUEBLA**

FACULTAD DE INGENIERIA.

**“EL VALOR CATASTRAL DE
TERRENO EN ZONA DE
MONUMENTOS DEL MUNICIPIO
DE PUEBLA Y EL PROGRAMA
MUNICIPAL DE DESARROLLO.”**

TRABAJO DE TESIS PARA OBTENER EL
GRADO DE MAESTRO EN VALUACIÓN.

PRESENTA: ARQ. LUIS FELIPE MENDOZA DÍAZ

ASESOR: MTRA. ARQ. MARÍA DE LOS ÁNGELES DÍAZ
DE LEON.

PUEBLA, PUEBLA JULIO 2014.



Oficio No. 0369/10

C. Luis Felipe Mendoza Díaz
Pasante de la Mtra. en Valuación
Facultad de Ingeniería, BUAP.
Presente

Por medio del presente, el suscrito Mtro. Ignacio Morales Hernández, Director de la Facultad de Ingeniería, le autoriza realizar el tema denominado: **El valor catastral y los programas de desarrollo urbano municipales**. Que fue presentado, por usted, como trabajo de tesis. Asimismo, le informo que se nombra Asesor de dicho tema de tesis a la Mtra. Ma. 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, febrero 3 de 2010.

BENEMÉRITA
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA
FACULTAD DE INGENIERÍA
Mtro. IGNACIO MORALES HERNANDEZ
DIRECTOR
DIRECCIÓN

C.c.p. Mtro. David A. Sánchez Jiménez, Srío. de Investigación y Estudios de Posgrado.

C.c.p. Mtra. Ma. de los Ángeles Díaz de León, Coordinador de la Maestría en Valuación.

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

C.c.p. Archivo

DASJ/sco*



BUAP

OFICIO: 2466/2014

C.P. JOSÉ JUAN MORALES RODRÍGUEZ
DIRECTOR DE ADMINISTRACION ESCOLAR
BENEMERITA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE PUEBLA
P R E S E N T E.

Por medio del presente, hago de su conocimiento que el **C. Luis Felipe Mendoza Díaz**, pasante de la Maestría en Valuación, quien en fecha próxima presentará su Examen de Grado, solicita jurado y fecha de examen. Por lo que me permito sugerir a usted que el JURADO esté integrado por los siguientes Catedráticos:

PRESIDENTE: **MTRA. MARÍA DE LOS ÁNGELES DÍAZ DE LEÓN**
SECRETARIO: **MTRO. ALBERTO ALFONSO MORALES HERNÁNDEZ**
VOCAL: **MTRO. DAVID ANTONIO SÁNCHEZ JIMÉNEZ**
VOCAL: **MTRO. JOSÉ SALVADOR MOZO ARISTA**

La fecha y hora propuesta por esta Facultad es el día 2 de septiembre de 2014, a las 18:00 hrs.

Sin otro particular de momento, reciba un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E
"PENSAR BIEN, PARA VIVIR BIEN"
H. Puebla de Zaragoza, a 1 de septiembre de 2014.

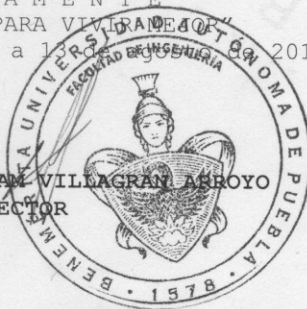
M. en I. EDGAR IRAM VILLAGRAN ASROYO
DIRECTOR

C.c.p. Archivo
GJS/DSJ/sco*

J

Facultad
de Ingeniería

Blvd. Valsequillo y Av. San Claudio
s/n, edif. 108 C, Col. San Manuel,
Ciudad Universitaria,
Puebla, Pue. C.P. 72570
01 (222) 229 55 00 Ext. 7610



“La mente del hombre traza su camino, pero el Señor dirige sus pasos.”

Prov. 16 9

INDICE

AGRADECIMIENTOS -----	4
<u>INTRODUCCION</u> -----	5
<u>OBJETIVO GENERAL</u> -----	8
<u>OBJETIVO PARTICULAR</u> -----	8
<u>HIPOTESIS</u> -----	9
<u>CAPITULO 1 ANTECEDENTES HISTORICOS.</u> -----	10
ORIGEN DEL CATASTRO EN MÉXICO.-----	11
EPOCA COLONIAL.-----	12
PERIODO DE POSTINDEPENDENCIA.-----	14
MÉXICO SIGLO XX-----	17
EL CATASTRO EN EL ESTADO DE PUEBLA.-----	20
ZONIFICACIÓN CATASTRAL (POLIGONOS CATASTRALES) PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA-----	21
<u>CAPITULO 2 EL VALOR CATASTRAL DEL TERRENO.</u> -----	29
DEFINICIÓN DE VALOR-----	30
DISTINTAS DEFINICIONES DE VALOR.-----	30
FACTORES ANALIZADOS PARA LA RESOLUCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE TERRENO.-----	33
FACTORES FÍSICOS.-----	35
FACTORES DE DEMÉRITO.-----	36
FACTORES DE INCREMENTO.-----	36
DIARIO OFICIAL PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA.-----	38
CONCLUSIONES PARTICULARES DE CAPITULO 2.-----	40
<u>CAPITULO 3 PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO.</u> -----	41
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA PÚBLICA.-----	42
PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE PUEBLA.-----	44
TABLA DE COMPATIBILIDADES Y USO DE SUELO.-----	46
CARTA URBANA.-----	48
ZONA DE MONUMENTOS DEL MUNICIPIO DE PUEBLA.-----	50
INTERACCIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO Y ZONA DE MONUMENTOS.-----	53
CERTIFICACION DUIS® (DESARROLLO URBANO INTEGRAL SUSTENTABLE), PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA.-----	56
PLAN DE REPOBLAMIENTO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y SU ENTORNO EN LA CIUDAD DE PUEBLA.-----	59
CONCLUSIONES PARTICULARES AL CAPITULO 3.-----	61

<u>CAPITULO 4 CONVERGENCIA DE LAS REGIONES Y ZONAS CATASTRALES CON LA ZONA DE MONUMENTOS DEL MUNICIPIO DE PUEBLA.</u>	63
CONVERGENCIA DE ZONA DE MONUMENTOS, PLAN DE REPOBLAMIENTO Y REGIONES CATASTRALES	64
REGION CATASTRAL 1	72
CONCLUSIONES PARTICULARES A CAPITULO 4	77
<u>CAPITULO 5 VALUACION DE PREDIOS CON ENFOQUE COMERCIAL Y ENFOQUE CATASTRAL SOBRE PREDIOS SELECCIONADOS.</u>	78
POLIGONO 3 DEL PLAN DE REPOBLAMIENTO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y SU ENTORNO	79
ANALISIS GENERAL POR EL SISTEMA SICCAMP.	82
RECORRIDO DE POLÍGONO.	87
ANALISIS ECÓNOMICO DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA ZONA.	90
ANALISIS DEL CONTEXTO SOCIAL PREDOMINANTE.	91
ANALISIS DEL CONTEXTO LEGAL.	92
CONCLUSIONES A LOS ANALISIS.	93
IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS.	95
ANALISIS DEL CASO 4.	100
COMPARACION DE VALORES COMERCIALES Y CATASTRALES.	104
<u>CAPITULO 6 CONCLUSIONES FINALES.</u>	115
<u>BIBLIOGRAFIA.</u>	118
<u>BIBLIOGRAFIA DIGITAL.</u>	119

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por permitirme gozar de buena salud y darme la oportunidad de vivir cada etapa profesional de mi vida en compañía de las personas que amo.

A mi madre, que está a mi lado apoyándome además de ser la primera persona en alentar mi desarrollo personal y profesional.

A mí prometida Andy y a su familia por apoyarme y creer en mí.

A mis mentores profesionales, que me enseñaron con sabiduría y paciencia, como llevar a cabo la práctica valuatoria.

A mis amigos con los que viví la etapa de estudio y maduración profesional, los que estuvieron y ya no están, aquellos que con paciencia, escucha y pláticas largas en incontables tardes de café y noches de estrellas en donde me apoyaron a seguir adelante.

A aquellos amigos entrañables que me conocen y que me ha apoyado con sonrisas, abrazos y sus palabras.

INTRODUCCION

El presente tesis es un esfuerzo de varios años, en los cuales se han presentado diferentes situaciones en mi vida laboral tanto como Arquitecto como pasante de la Maestría en Valuación.

El laborar para el H. Ayuntamiento en el Departamento de Zona de Monumentos del Municipio de Puebla, me dio un panorama más amplio de la importancia de dicha zona, el criterio formado como Arquitecto para la preservación del patrimonio edificado, ahora se veía combinado con las acciones que se ejecutan para conservarlo y de las inversiones que se realizan para en dicha zona para su conservación y hacerla productiva, todo esto mediante lo indicado por el Programa Municipal de Desarrollo.

La identificación de los predios de la Zona de Monumentos es vital para que funcione el Departamento; dicha identificación se realiza con las bases de datos realizadas por diferentes organismos, como lo es el INAH a través del catálogo de inmuebles de la Zona de Monumentos, el decreto internacional de la Zona de Monumentos y los recorridos a pie que se realizan, agregando a esto como una herramienta adicional, la identificación de predios conforme a la base catastral actualizada del municipio.

Por lo anteriormente mencionado, el Municipio de la Ciudad de Puebla, cuenta con información actualizada de los predios que conforman el Municipio y de nuestro caso en particular y de estudio de la Zona de Monumentos.

Como se ha mencionado, la importancia de tener una base de datos actualizada de los predios existentes del Municipio y la Zona de Monumentos facilita su control y preservación, sin embargo, existen muchas áreas de la Zona de Monumentos y áreas adjuntas al mismo que presentan un valor de terreno por debajo del valor comercial. A lo que se abren las siguientes preguntas:

- ¿Por qué la Zona de Monumentos tiene un valor catastral de terreno en un rango de valor alto al centro y presenta un detrimento conforme se aleja del mismo y no se considera un grado especial en su valor al ser una zona de

importancia mundial? ¿Los Programas Municipales de Desarrollo no influyen en la obtención Valor Catastral de Terreno?

- ¿Las inversiones en infraestructura para mejorar la calidad de vida de los habitantes podrían influir en el valor catastral de terreno?
- Estando a la puerta de un nuevo siglo, las áreas y los inmuebles contenidos en estas áreas que tiene cierto grado de edad, ¿no deberían tener un tratamiento especial en cuanto a su reconocimiento y valor económico?

Como sabemos, los valores catastrales permiten dar una base para el planteamiento urbano y rural, calcular el monto de las contribuciones del impuesto inmobiliario y guardar la seguridad jurídica del derecho de propiedad a través de la aprobación y archivo de las medidas, que son la base de las escrituras de traslación y dominio.

Sin embargo actualmente no existe una legislación ni programas de operación que expliquen claramente cómo se determina el valor de cada uno de los predios. La definición de los actuales polígonos de las regiones y zonas catastrales no se origina partiendo de ningún programa de desarrollo urbano, ni están basadas en argumentos de unificación entre predios colindantes, como sería el uso de suelo, el número de servicios prestados, etc.

La cuantificación del valor catastral de los inmuebles (terreno y construcciones) del Municipio y de la Zona de Monumentos, responde a un uso comercial así como del estado actual y conservación, sin embargo, en el caso particular de la Zona de Monumentos, deja a un lado el reconocimiento internacional de patrimonio cultural de la humanidad.

La Ley Federal de Monumentos establece una serie de beneficios fiscales, para aquellos inmuebles que son intervenidos en su rescate y conservación, sin embargo, actualmente no está aprobado por Ley Municipal que quien posea un bien inmueble de la Zona de Monumentos pueda alcanzar estos beneficios.

La presente investigación está enfocada en incrementar el valor catastral de terreno en la Zona de Monumentos otorgándole el reconocimiento que se merece; para ello, se exponen los criterios utilizados por el Catastro Estatal y Municipal para la obtención de sus valores de terreno , así como la confluencia con el Programa Municipal de Desarrollo y de las acciones que están actualmente en proceso, que pueden hacer que una zona en particular a través de las inversiones que realiza el Municipio, pueda alcanzar un valor más cercano a la realidad comercial y otorgar la importancia que se merece la Zona de Monumentos y el área que esta en transición a convertirse en patrimonio del Municipio.

Las conclusiones a esta investigación son el resultado de la combinación del Programa Municipal de Desarrollo; las Regiones, Zonas Catastrales y colonias que están establecidas por el organismo Municipal de Catastro y del análisis comercial de terreno de un área que está contenida en la Zona de Monumentos y de predios que no están en ella, pero que comparten un área de influencia realizando una combinación interesante de valores catastrales de terreno.

OBJETIVO GENERAL

Determinar la pertinencia de la definición de las regiones catastrales en el Municipio de Puebla, investigando el origen de su conformación.

En caso de hallar una inconsistencia de las bases de éstas regiones, proponer la definición de nuevas poligonales basadas en el Programa Municipal de Desarrollo, para definir el valor de terreno basado en una comparación de valores comerciales y catastrales, sobre todo aquellas áreas vulnerables pero que se encuentran contenidas en la Zona de Monumentos.

Otorgar a la Zona de Monumentos del Municipio de Puebla un incremento en su valor catastral de terreno por ser una zona declarada internacionalmente Patrimonio Cultural de la Humanidad.

OBJETIVO PARTICULAR

Aplicar el método propuesto para un área de la Zona de Monumentos. Considerando los usos de suelo ya otorgados para cada uno de los predios definidos en base a sus categorías de integridad arquitectónica-histórica.

Analizar y proponer las reglas de operación de aplicación del porcentaje de condonación del impuesto predial sustentado en la Ley Federal de Monumentos.

HIPOTESIS

La actual definición de las regiones catastrales y sus valores fueron definidas sin considerar parámetros urbanos existentes y sin tomar en cuenta los decretos que permiten a los inmuebles una categoría especial de Zona de Monumentos.

“La aplicación de los criterios definidos en el Programa Municipal de Desarrollo como lo es la carta Urbana y la certificación DUIS (Desarrollo Integral Sustentable), permiten obtener un valor catastral de terreno más acorde con la urbanización del predio.”

CAPITULO 1 ANTECEDENTES

HISTORICOS.¹

En el presente capítulo se expondrá un panorama general de lo que significa el catastro, y de cómo ha evolucionado a través de los años en México, cabe mencionar que no es objetivo del presente trabajo realizar un análisis detallado de la historia de este concepto y su formación, sino más bien dar al lector un panorama general sobre los antecedentes históricos hasta lo que conocemos hoy en día como tal, desde sus inicios en la época prehispánica hasta aterrizar en el Estado de Puebla, particularmente en el municipio que lleva el mismo nombre.

¹ ***“EL CATASTRO EN MEXICO”***; Trabajo elaborado en la Dirección General Adjunta de Hacienda Municipal del Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas, Organismo del Sistema Nacional de Coordinación Fiscal de México.

La integración del documento estuvo a cargo del Mtro. Cesáreo Larios Contreras, de la L.C.P. Maria de los Ángeles Bolaños y del Mtro. Elías Alfonso Rea Azpeitia, La coordinación general del mismo estuvo a cargo del Lic. y C.P. Salvador Santana Loza, Director General Adjunto de Hacienda Municipal del INDETEC; Noviembre de 2006 , Guadalajara, Jalisco, México.

ORIGEN DEL CATASTRO EN MÉXICO.

Para lograr comprender este término es necesario comenzar desde la definición del concepto que a continuación se presenta.

1. *m. Censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas.*
2. *m. Contribución real que pagaban nobles y plebeyos, y se imponía sobre todas las rentas fijas y posesiones que producían frutos anuales, fijos o eventuales, como los censos, las hierbas, las bellotas, los molinos, las casas, los ganados, etc.²*

Son muchos los países del llamado primer mundo en los cuales se han tenido registros de cómo ha evolucionado el sistema de catastro; sin embargo el objeto de estudio del presente documento y, como se menciona al principio del mismo, es ubicarnos en nuestro país México.

Sin lugar duda México, tiene una riqueza cultural impresionante en cada uno de los pueblos prehispánicos que comenzaron a escribir la historia del país, entre los cuales, uno de los que destaca fue en su momento la cultura Azteca.

En el México prehispánico los primeros antecedentes del catastro los encontramos en los registros realizados por los Aztecas, mismos que llevaban un control sobre las tierras que poseían y de los tributos que se podían obtener de los mismos. Estos eran divididos en calpullis³; los cuales a su vez tenían diferentes estratos, como lo son los “Teopantlalli” para manutención de los sacerdotes, “Tlatocatlalli” para los gastos del palacio, “Tecpantlalli” para el mantenimiento de los servidores del palacio, “Tecuhtlatoque” para el pago de los servicio de los jueces, “Michimalli” para abastecer a los guerreros en campaña y “Yotlalli”, que eran las tierras del enemigo y calidad de botín en las guerras.

² <http://lema.rae.es/drae/?val=Catastro>

³ (Del náhuatl calpolli o calpulli, casa comunal, casa grande).1. m. Méx. Clan o división que constituía la unidad fundamental de la sociedad azteca.

<http://lema.rae.es/drae/?val=calpulli>

De cada una de estas divisiones, En resumen ya contaban con un sistema de recaudación de impuestos mismos que se destinaban a los servicios del imperio y para que estos funcionaran correctamente.

EPOCA COLONIAL.

Cuando llegan los conquistadores españoles a territorio mexicano y fundan lo que sería conocido como la Nueva España, se encuentran con un sistema de recaudación bastante complejo y surge la necesidad de garantizar la propiedad de los conquistadores sobre el nuevo territorio. Por lo que se recurrió al papa español Alejandro VI, que extendió un documento conocido como “bula”⁴, en donde se otorgaba el dominio exclusivo a la Corona Española sobre las tierras recientemente descubiertas; asimismo en este documento, se dictaba que todos los habitantes de estas tierras debían recibir educación en la fe cristiana y otórgales protección, de esta manera surgió la “encomienda”⁵ española.

De esta manera el poder otorgar la posesión de las tierras estuvo a cargo de un soberano español, el cual, concedía la donación de los derechos sobre la tierra a particulares mediante el título de “merced”⁶. Así se establecieron los nuevos territorios y comenzaron la fundación de los pueblos españoles, conforme lo dictaban los documentos emitidos por la Corona Española, a estos documentos se les conocía como “ordenanzas”, en su contenido estaba estipulado la forma de hacer la traza de las ciudades, el reparto de tierras, solares y beneficios entre las

⁴ (Del lat. bulla).1. f. Documento pontificio relativo a materia de fe o de interés general, concesión de gracias o privilegios o asuntos judiciales o administrativos, expedido por la Cancillería Apostólica y autorizado por el sello de su nombre u otro parecido estampado con tinta roja.

<http://lema.rae.es/drae/?val=bula>

⁵ 8. f. En América, institución de contenidos distintos según tiempos y lugares, por la cual se señalaba a una persona un grupo de indios para que se aprovechara de su trabajo o de una tributación tasada por la autoridad, y siempre con la obligación, por parte del encomendero, de procurar y costear la instrucción cristiana de aquellos indios.

<http://lema.rae.es/drae/?val=ENCOMIENDA>

⁶ (Del lat. merces, -ēdis).1. f. Premio o galardón que se da por el trabajo.2. f. Dádiva o gracia de empleos o dignidades, rentas, etc., que los reyes o señores hacen a sus súbditos.

<http://lema.rae.es/drae/?val=MERCED>

autoridades civiles y eclesiásticas, así como los pobladores que llegarían a establecerse.

Para el año de 1524 se creó el Real Consejo de Indias, el cual se encarga de emitir las leyes y ordenamientos de acuerdo a las necesidades de las colonias, tres años después se instituyó la Audiencia Real de México, que una de sus funciones era fungir como el organismo responsable de las cuestiones hacendarias y del cobro de impuestos.

Durante la época colonial se distinguieron dos tipos de propiedades privadas:

La Hacienda: que estaba conformada por grandes extensiones de tierra y cuya posesión pertenecía a particulares y al clero. La hacienda tuvo su principal auge cuando las encomiendas comenzaron a decaer y se cambió el régimen de trabajo.

La Comunal: que estaba en poder de los indígenas que comprendía pequeñas extensiones de tierra en regiones agrestes. En estas tierras además se refugiaban los indígenas que no fueron sometidos por los españoles.

Durante este periodo de la colonia, comenzó el acaparamiento de grandes extensiones de tierra por particulares, especialmente el clero; por lo cual el Rey Carlos V en el año de 1535, mediante una cédula real, prohibió la posesión de tierras de parte del clero, en la cual estipulaba que no se podía vender a la iglesia, monasterio u otras personas eclesiales so pena de que se puedan repartir a otras personas.

Para mediados del S. XVI perfeccionó la programación de los pueblos indígenas en unidades de 300 a 400 vecinos y en un espacio de 500 varas (410m. aprox.) de tierras para vivir y sembrar, que tiempo después serían conocidas como "Fundo Legal" por disposición en la ordenanza de 1567, dictada por el virrey don Gastón Peralta.

La tenencia de la tierra para el S. XVII se volvió irregular y compleja, por lo que se implementó la técnica jurídica denominada "Composición" que acreditaba a las tierras baldías o realengas, adquiridas de manera ilegítima, mediante un determinado pago a la Corona. Esta técnica permaneció hasta mediados del

siguiente siglo, cuando se aprobó en la Nueva España por la Audiencia de México en 1784 la instrucción de los señores fiscales, cuyo objetivo fue la de registrar los instrumentos de censos y tributos, rentas de bienes raíces y todos aquellos que contenían hipoteca especial o gravamen de dichos bienes.

Para fines del S. XVIII mediante la cedula real expedida por el Rey Carlos VI, se ordenó que recogieran los capitales de juzgados, capellanías y obras pías (bienes raíces colectivos o gentilicios pertenecientes al clero) para ser enviados a España, al mismo tiempo se dictaron decretos que suprimieron el pago de tributos de los indígenas y ordenaban el reparto de tierras con dotación de agua en beneficio de los indígenas y castas de la Nueva España; estas disposiciones culminaron la promulgación de la Constitución de Cádiz el 30 de Septiembre de 1812; sin embargo esta ley no fue aprobada en la Nueva España, lo que inicio una serie de cambios al interior del gobierno como lo fue la transformación de la Audiencia en un organismo judicial, al suprimirse sus funciones administrativas, así como la creación de diputaciones provinciales electivas.

A pesar de que las anteriores reformas estaban encaminadas al fortalecimiento del Estado español frente al poder eclesiástico, la injusta distribución de la tierra y los altos índices de concentración de la propiedad rural en manos de peninsulares y criollos ocasionaron un descontento general, circunstancia que influyó en la lucha de independencia.

PERIODO DE POSTINDEPENDENCIA.

Muchos fueron los cambios que se originaron durante la época de independencia y de la post independencia de México, estos cambios sustentarían las bases para la conformación de lo que es el catastro del día de hoy.

En la primera mitad del S. XIX surgió la urgencia de fomentar el desarrollo demográfico del país, por lo que en el años de 1823, la junta Constituyente expidió un decreto de la provincia del Itsmo, referente al reparto de las tierras baldías entre los individuos interesados en colonizar el territorio nacional, dichas tierras se dividían en tres partes:

La primera, se repartía entre los militares e individuos que hubiesen prestado servicios a la nación, así como entre pensionistas y cesantes.

La segunda, entre capitalistas nacionales y extranjeros que se establecieran en el país conforme a las leyes generales de colonización.

La tercera, se distribuiría entre habitantes carentes de propiedad.

Para que tuviera efecto este decreto se promulgó la Ley sobre Ocupación y enajenación de Terrenos Baldíos; posteriormente se dictaron las diferentes disposiciones legales con fines fiscales, como el decreto federal de 1836, en el cual se indicaba la regulación de una contribución anual de dos pesos al millar para todas las fincas urbanas.

Así mismo, en 1836, se estableció una contribución sobre fincas rústicas y en ese mismo año, se adoptó una definición de las mismas; para 1843 se reglamentaron a nivel federal avalúos sobre fincas urbanas y rústicas del territorio nacional. Y para 1850 y 1851 se estableció un tipo de contribución para fincas rústicas, urbanas y demás capitales sin que existiera un ordenamiento físico de la propiedad.

Durante estos años siendo presidente Ignacio Comonfort⁷, se dictaron las leyes reformistas que estaban encaminadas a frenar la posesión de los bienes de la iglesia y para 1856, Miguel Lerdo de Tejada⁸ en su carácter de ministro de Hacienda, promulgó la Ley de Desamortización de Bienes Eclesiásticos, cuya finalidad era de poner en circulación comercial los bienes inmuebles tanto de las corporaciones eclesiales, como de las civiles, ayuntamientos y de pueblos indígenas. Sin embargo, a pesar de que se habían dictado disposiciones referentes

⁷ José Ignacio Gregorio Comonfort de los Ríos (Puebla, 1812 - cerca de Chamacuero, 1863) Militar y político mexicano, presidente de la República entre 1855 y 1857.
<http://www.biografiasyvidas.com/biografia/c/comonfort.htm>

⁸ Miguel Lerdo de Tejada Corral y Bustillos. (Veracruz, 1812-México, 1861) Político mexicano. De ideología liberal, fue ministro de Hacienda de Comonfort (1856-1857) y promulgó la ley de desamortización. Nuevamente ministro de Hacienda con Juárez al finalizar la guerra de Reforma, renunció al decidirse la suspensión del pago de la deuda externa (1861).
http://www.biografiasyvidas.com/biografia/l/lerdo_de_tejada_miguel.html

al catastro rústico, al aplicarse la Ley de Desamortización de Bienes se confundió la propiedad comunal de los pueblos con los bienes de comunidades religiosas, lo cual ocasionó que muchas comunidades indígenas sufrieran el despojo de sus tierras; dicha problemática disminuyó en 1859, cuando Benito Juárez ⁹, en calidad de presidente de la Suprema Corte y vicepresidente de la República, decretó la Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, cuyo propósito fue confiscar los bienes del clero, la separación de la Iglesia y el Estado, y el establecimiento de las bases para la ocupación de dichos bienes y la forma de realizar su venta.

En 1863, con la puesta en marcha de las reformas, se expidió una ley en la cual se implantaba el sistema métrico decimal para las medidas de tierras y aguas, fueran para riego o de potencial y las medidas longitudinales, itinerarias y de superficie serían las fijadas por las tablas sancionadas por el Ministerio de Justicia, Fomento e Instrucción, publicadas el 10 de noviembre de 1862. Sin embargo este proceso se vio truncado por la guerra de la intervención francesa y con esta se modificó la forma de gobierno por una monarquía moderada, regida por el emperador Maximiliano de Habsburgo¹⁰, el cual en 1866 proclamó dos legislaciones con repercusión nacional en el ámbito rural: la Ley sobre Terrenos de Comunidad y Repartimiento, con el fin de entregar a los habitantes de los poblados tierras que les correspondían; y la Ley Agraria del Imperio, con el objetivo de otorgar fundo legal y ejido –de una legua de largo (5 572.7 m), situado en las afueras del pueblo para pastoreo y obtención de leña, piedra y agua, entre otros– a las personas que carecieran de ello; con esto, se apoyaban las ideas liberales de Juárez; sin embargo, no se llevaron a cabo debido a la oposición del gobierno conservador.

⁹ Benito Pablo Juárez García (San Pablo Guelatao, Oaxaca, 21 de marzo de 1806 – Ciudad de México, 18 de julio de 1872) fue un abogado y político mexicano, de origen indígena zapoteca, Presidente de México en varias ocasiones del 18 de diciembre de 1857 al 18 de julio de 1872.

Es célebre su frase "*Entre los individuos, como entre las naciones, el respeto al derecho ajeno es la paz.*"-

<http://www.biografiasyvidas.com/biografia/j/juarez.html>.

¹⁰ Fernando Maximiliano José María de Habsburgo-Lorena. (Viena, 1832 - Querétaro, México, 1867). Maximiliano era un archiduque de la Casa de Habsburgo, hermano del emperador austriaco Francisco José y yerno del rey belga Leopoldo I. Maximiliano I aplicó una política encaminada a propósitos liberales afectando a los grupos conservadores, pues con los decretos sobre nacionalización de bienes eclesiásticos y de libertad de cultos, ratificó las Leyes de Reforma juaristas.

http://www.biografiasyvidas.com/biografia/m/maximiliano_i.htm

Una vez concluida la intervención extranjera en el país, se estableció la República y se continuó con la distribución equitativa de tierras, de tal manera que en 1883, con la administración de Manuel González¹¹ se decretó la Ley sobre Deslinde de Terrenos y Colonización, cuya finalidad era identificar los terrenos que no tenían propietario e incorporarlos a la vida económica del país; así mismo durante ese año se decretó la creación de la Dirección General de Estadística, cuya finalidad era la de compilar, clasificar y publicar de forma periódica cifras estadísticas comparativas del ramo económico, llevando a cabo levantamientos censales tanto en el ámbito poblacional como de catastro de la propiedad urbana, rústica y minera, a efecto de conocer la riqueza del país. Por lo tanto, las bases legales de la medición catastral estaban comprendidas en la Ley Especial de Catastro y su reglamento, las cuales abarcan el territorio nacional desde la propia medición hasta los planos municipales y la propiedad particular.

El siglo XIX culminó con los primeros trabajos técnicos y el surgimiento de las primeras instituciones catastrales con la promulgación en 1894 de la Ley Federal sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de los Estados Unidos Mexicanos, clasificando los terrenos propiedad de la nación de la manera siguiente: baldíos, demasías y excedencias; establecía el Gran Registro Público de la Propiedad garantizando así los derechos de los poseedores de la tierra y perfeccionando la titulación.

MÉXICO SIGLO XX

El inicio del Catastro en México comienza con una serie de cambios esencialmente en cuestiones agrarias; por lo que en 1902 se decretó la derogación de la clasificación de terrenos de la nación, respetando únicamente los terrenos baldíos en los cuales el gobierno federal podía deslindara a través de comisiones oficiales.

¹¹ Manuel González Flores, nació un 20 de junio de 1833, en Matamoros, Tamaulipas; Murió en Chapingo, Estado de México, el 8 de mayo de 1893. fue electo Presidente de la República de 1880 a 1884, durante su gobierno avanzó con la conciliación de todos los grupos políticos, se implantó el sistema métrico decimal, se restablecieron las relaciones con Inglaterra y durante este período se hicieron emisiones de monedas de níquel. Al término de su mandato presidencial, Manuel González fue nombrado Gobernador de Guanajuato.

<http://www.presidencia.gob.mx/manuel-gonzalez-1833-1893/>

Para 1914 el entonces presidente Venustiano Carranza¹² decretó la Ley Agraria, fijando las bases para la conformación del catastro; en la cual queda establecido que en cada municipio se debe establecer una junta clasificadora para legislar la propiedad raíz, fijar su avalúo y el monto de los capitales.

Con el Plan de Guadalupe, se disuelven los latifundios; restituye a los indígenas sus tierras, y fomenta leyes fiscales encaminadas a obtener un sistema equitativo de impuesto a la propiedad raíz.

Para 1915 en esta misma ley, se norma la aplicación de procedimientos de restitución de tierras, establecimiento de límites y dotación de tierras a comunidades agrícolas y para que estas fueran aplicadas se instituye la Comisión Nacional Agraria fijando la dimensión del ejido. Al año siguiente se crea la Secretaría de Agricultura y Fomento con la finalidad de recuperar las propiedades de la nación y reglamentando el otorgamiento y posesión provisional, previa autorización del poder ejecutivo.

Pero no es hasta la constitución de 1917 en donde el artículo 27 determina que la nación es la única propietaria de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, y se reserva el derecho a transmitir su dominio a particulares y legisla sobre la tenencia de la tierra y aguas, sobre todo con núcleos de población comunal y con la pequeña propiedad.

Cincuenta años después, en 1964, solamente el Distrito Federal, Sonora, Sinaloa y Querétaro, habían integrado sus catastros sobre bases confiables. El rápido crecimiento de las ciudades, la inercia administrativa, las pérdidas del poder adquisitivo de la moneda, el desarrollo de obras públicas y el mejoramiento urbano, hicieron obsoletos muchos catastros, lo que originó que se creara una Comisión de

¹² José Venustiano Carranza Garza (Cuatro Ciénegas, Coahuila, 29 de diciembre de 1859 - Tlaxcalantongo, Puebla, 21 de mayo de 1920) fue un político y empresario mexicano que participó en la segunda etapa de la Revolución Mexicana, tras el asesinato de Francisco I. Madero, con quien logró derrocar al gobierno usurpador del general Victoriano Huerta. Fue el encargado del Poder Ejecutivo desde el 14 de agosto de 1914 y Presidente de México de manera Constitucional de 1917 a 1920, año en que fue asesinado por tropas del general Rodolfo Herrero.
<http://presidentes.mx/presidentes/venustiano-carranza/>

Estudios en la Secretaría del Patrimonio Nacional, a través de la Dirección de Catastro de la Propiedad Federal.

La ciudad de Guadalajara fue la primera, a nivel mundial, que integró en 1965 su cartografía catastral con fotogrametría a gran escala (1:500), a través de vuelos bajos (1:2500). Le siguieron los Estados de Baja California y Chihuahua, así como la ciudad de Bucarest, en Rumania.

En 1967 el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de la Presidencia, creó la Comisión de Estudios del Territorio Nacional para hacer el inventario de recursos, a escala nacional, consignando los datos investigados en cartografía a pequeña escala (1:50,000) y (1: 25,000) de los recursos agrológicos, geológicos, cartográficos y de uso de suelo en general.

La crisis socioeconómica en México durante 1970 fue relativa respecto a otros países del mundo, por lo que en el País se aprovechó al máximo la revolución tecnológica de la época: satélites artificiales, fotogrametría, orto fometría, telemetría electrónica, radar o fometría, sensores remotos, computación electrónica, así como técnicas cuyo empleo y desarrollo se describieron en las Memorias de la Sociedad Fotogramétrica Mexicana.

En 1975 la crisis económica en el país no hubiera sido superable, sin la planificación, el desarrollo urbano, educativo y el suministro de servicios públicos, pues se carecía de inventarios de recursos reales y actualizados, los cuales sólo se podían obtener con catastros modernos.

Para la década de 1980, se modifica el Art. 115 Constitucional, en donde se faculta a los municipios en dos aspectos: en los ámbitos legal federal, estatal y municipal para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y en materia de reservas territoriales, para participar en planes de desarrollo regional respecto a la utilización del suelo, e **intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana y de organizar así sus propios catastros.**

Con la modificación del artículo anteriormente citado, se inicia un proceso de modernización para hacer los levantamientos, registros y finalmente la recaudación del impuesto correspondiente.

EL CATASTRO EN EL ESTADO DE PUEBLA.¹³

Para comenzar a hablar del estado de Puebla, es necesario dar la ubicación del mismo estado. Puebla es una de las 32 entidades federativas de México. Se localiza en el centro oriente del territorio mexicano. Colinda al este con el estado de Veracruz, al poniente con los estados de Hidalgo, México, Tlaxcala y Morelos y al sur con los estados de Oaxaca y Guerrero. Puebla no tiene salida al mar y presenta un relieve sumamente accidentado. Su superficie es de 34.251 km², en la cual viven más de cinco millones de personas, que convierten a este estado en el quinto más poblado del país. La capital del estado es Puebla de Zaragoza, la cuarta ciudad mexicana por el número de sus habitantes.¹⁴

En Puebla, durante la segunda mitad de la década de los 90s, el Instituto de Catastro del Estado adquirió cartografía y orto fotos de todo el territorio estatal a escalas útiles para la gestión catastral, colocándolo, a la vanguardia nacional en cuanto a su uso, aplicación y comercialización para el desarrollo de Sistemas de Información Geográfica.

Para el año 2005 y continuando con el propósito de convertirse en uno de los catastros más avanzados del país, se elaboró un diagnóstico integral que abarcó la situación jurídica, operativa, tecnológica y estructural del Instituto. A fin de darle viabilidad a futuro se determinaron tres objetivos estratégicos a partir de ese diagnóstico, en términos de la información de que dispone, los servicios que presta y los recursos económicos que garantizaran su operación: a) Posibilitar la integración del padrón catastral (Geo Base), b) Descentralización operativa y fortalecimiento municipal y c) Consolidación financiera.

En el periodo 2006-2007, a un menor costo de lo que representa la fotogrametría aérea, se actualizó la información territorial digital de aproximadamente el 32% de la superficie del Estado, mediante la adquisición de

¹³ Tomado de la página web: https://www.ircep.gob.mx/mision_vision/historia_de_catastro.html, el cual presenta una reseña breve de la formación de la Instituto de Catastro para el Estado de Puebla.(ICEP).

¹⁴ <http://www.ineqi.org.mx/default.aspx>

imágenes satelitales con un grado de precisión capaz de soportar las actividades que requiere el IRCEP (Instituto de Registro Catastral del Estado de Puebla) y otras instancias gubernamentales. Este acervo es una importante herramienta para la validación de información predial, así como para la asignación de claves catastrales en los predios urbanos y rústicos de la Entidad.

El IRCEP continúa a la vanguardia tecnológica. Así en el 2011 pone en marcha el Portal de Catastro del Estado (Geo-Portal) que ofrece servicios catastrales en línea (medio electrónico vía Internet), una oficina virtual para que los usuarios puedan realizar sus trámites vía Web cómodamente y en un menor tiempo.

Parte importante del Portal es la herramienta denominada Geo-Puebla que, de manera amigable, permite consultar información territorial georreferenciada que el Catastro y diversas Dependencias de los tres niveles de Gobierno proporcionaron para su inclusión en el Geo Puebla. Así, esta plataforma se establece como el sitio oficial de información territorial georreferenciada del Estado de Puebla.

ZONIFICACIÓN CATASTRAL (POLIGONOS CATASTRALES) PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA.¹⁵

Primeramente y para poder entender la zonificación catastral, es necesario conocer los límites del Municipio de Puebla, objeto del presente trabajo y de sus juntas auxiliares respectivas que lo conforman.

El municipio de Puebla se encuentra localizado en el valle de Puebla-Tlaxcala en la zona central del estado e inmediatamente al sur del límite con el estado de Tlaxcala, sus coordenadas extremas son 18° 50' - 19° 14' de latitud norte y 98° 01' - 98° 18' de longitud oeste y su extensión territorial es de 524.31 kilómetros cuadrados que lo convierten en el quinto municipio más extenso del estado de Puebla.

¹⁵ Diario Oficial de la Federación de fecha lunes 16 de Diciembre del 2013, en donde se expiden la Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos; así como los Valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla.

Limita al norte con el Municipio de Cuautlancingo y con el Estado de Tlaxcala, al este con el Municipio de Tepatlaxco, Amozoc y Cuautinchán, al sur con los municipios de Cuautinchán, Tzicatlacoyan, Santo Domingo Huehuetlán y Teopantlán y al oeste con el Municipio de San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Cuautlancingo.¹⁶

Dentro de los límites municipales anteriormente mencionados, el municipio de Puebla cuenta con las siguientes juntas auxiliares: Ignacio Romero Vargas, Ignacio Zaragoza, La Libertad, La Resurrección, San Andrés Azumiatla, San Baltasar Campeche, San Baltasar Tetela, San Felipe Hueyotlipan, San Francisco Totimehuacan, San Jerónimo Caleras, San Miguel Canoa, San Pablo Xochimehuacan, San Pedro Zacachimalpa, San Sebastián de Aparicio, Santa Maria Tecola, Santa Maria Xonacatepec, Santo Tomás Chiautla.¹⁷

Como se puede observar, el municipio de Puebla tiene una amplia extensión territorial por lo que para un mejor control y una mejor observación de la extensión y el desarrollo del Municipio y de sus Juntas Auxiliares, así como para facilitar la ubicación de las colonias, el Municipio de Puebla está dividido en *Regiones Catastrales y en Zonas Catastrales*.

Las **regiones catastrales** son: polígonos establecidos que **contienen en su interior** diferentes zonas catastrales. La conformación de estas regiones catastrales parten desde el Centro Urbano del Municipio (Centro Histórico) y siguiendo las manecillas del reloj en sentido a la derecha se van desarrollando dichas regiones. La Ilustración 1¹⁸ muestra las regiones catastrales del municipio.

La **zonificación catastral** es: “**la definición de las localidades urbanas por zonas homogéneas en función de su uso, destino, infraestructura y equipamiento**”¹⁹; así pues tenemos que en el Municipio de Puebla se ubican

¹⁶ *Ídem.*

¹⁷ <http://www.pueblacapital.gob.mx/juntas-auxiliares/>.

¹⁸ Imagen realizada con los planos catastrales contenidos en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, Decreto de H. Congreso del Estado por el cual expide la Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos, así como los valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla. Publicado el 16 de Diciembre 2013.

¹⁹ Definición encontrada en la publicación del Periódico Oficial del Estado de Puebla para el Municipio de Puebla.

diferentes Zonas Catastrales que comparten características similares entre sí. Dichas zonas catastrales se realizaron conforme lo establece el Art. 66 Bis y 66 Ter del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla²⁰. Estas Zonas Catastrales se identifican como coloquialmente como “Colonias” y como la definición lo menciona están agrupadas por su función, destino, infraestructura y equipamiento. La ilustración 2²¹ muestra la identificación de las zonas catastrales 21 y 23 del Municipio.

²⁰ Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla para el ejercicio fiscal 2014, mismo que se puede obtener de manera gratuita en la correspondiente página de internet del Municipio de Puebla; en dicho artículo no solo se menciona el punto que anteriormente se menciona, incluye además el procedimiento para definir estas regiones y de un glosario de términos adecuado para el tema valuatorio.

²¹ Imagen realizada con los planos catastrales contenidos en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, Decreto de H. Congreso del Estado por el cual expide la Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos, así como los valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla. Publicado el 16 de Diciembre 2013.

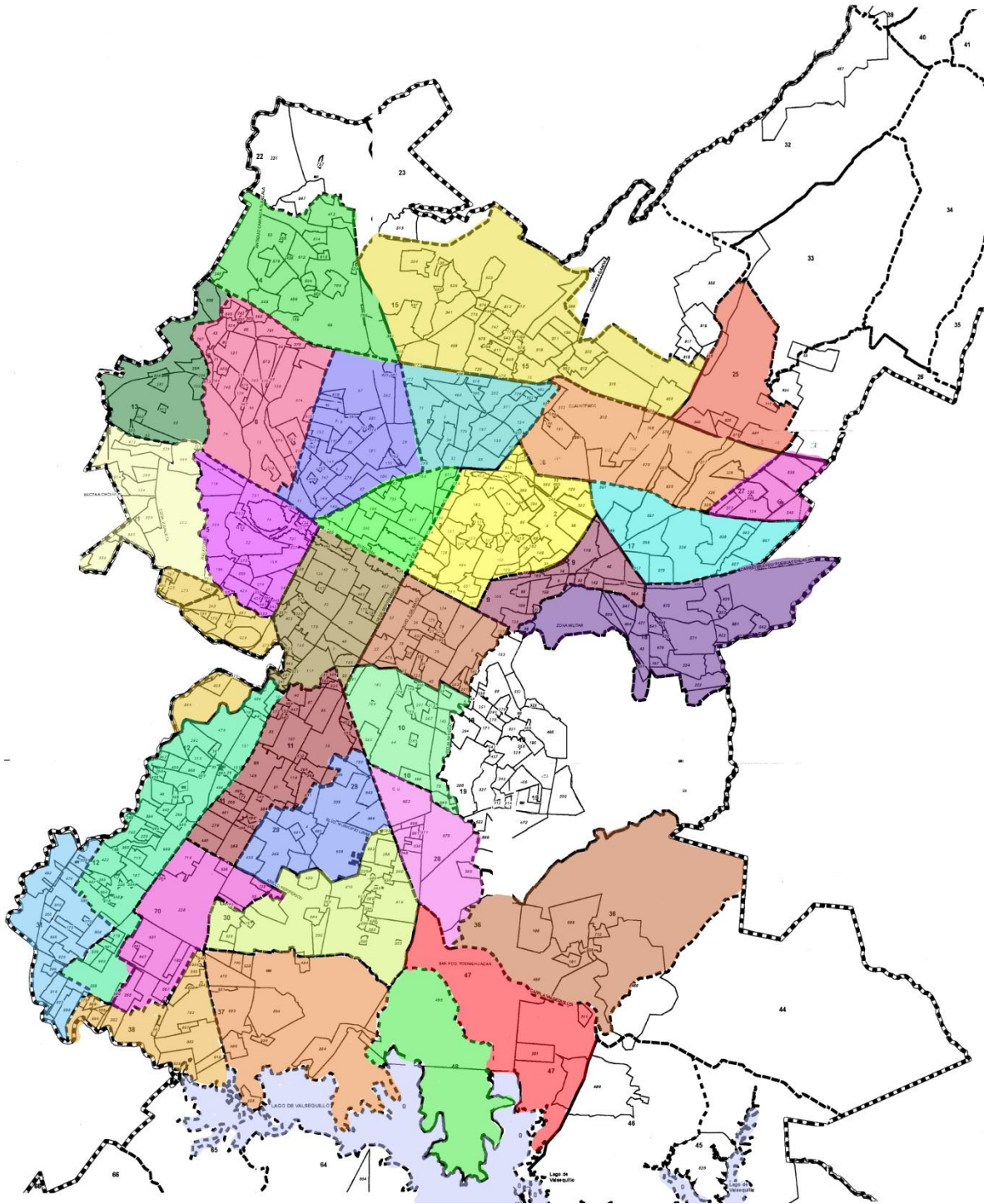


Ilustración 1

Identificados con varios colores se pueden apreciar las diferentes Regiones Catastrales que contiene el municipio.

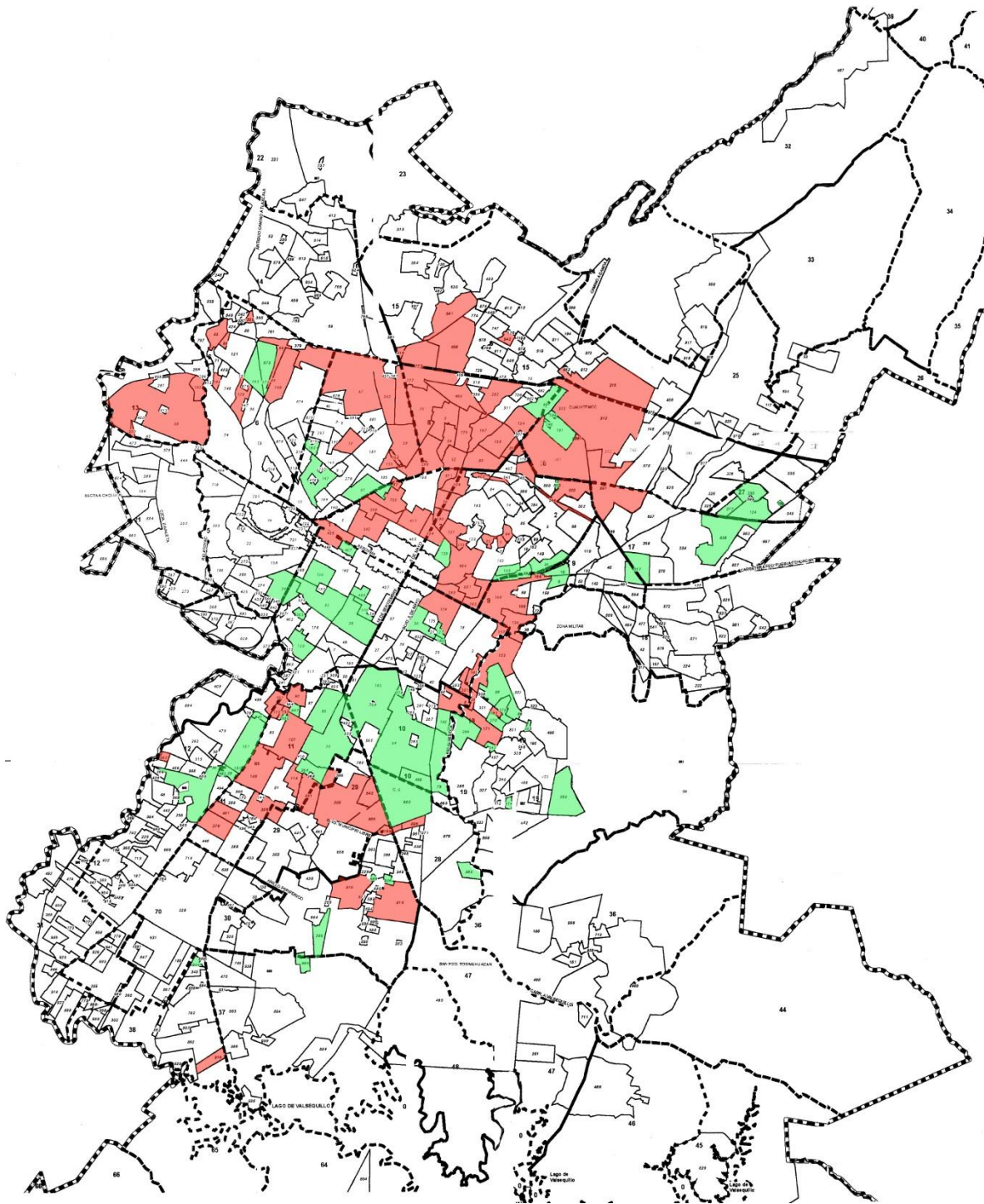


Ilustración 2

A manera de ejemplo se identificaron las Zonas Catastrales 21(rojo) y 23(verde) mismas que se localizan a vez en diferentes Regiones Catastrales.

Conforme a lo establecido en dichos artículos, y valiéndose de la información contenida en el Periódico Oficial del Estado para el Municipio de Puebla que rigen el presente año 2014, se encontró que el criterio para la delimitación de las zonas catastrales del presente año, están basados en **LA DEMANDA y el USO POTENCIAL DE LOS PREDIOS**, además de la característica derivada de la naturaleza misma de los inmuebles, es decir de los usos de los predios suburbanos, lo que incluye la infraestructura existente.

Para tales efectos de zonificación y como se encontró en la publicación del Periódico Oficial del Estado²², se tomaron en cuenta las siguientes características para establecer la homogeneidad de las zonificación catastral:

1. Demanda

- 1.1 El uso del suelo actual y potencial.
- 1.2 La naturaleza del terreno y del subsuelo.
- 1.3 Tipo, estado, actividad y tendencias del desarrollo urbano.
- 1.4 Características de lotificación y distribución de las áreas verdes.
- 1.5 Topografía, hidrografía y geología.

2. Uso y características de los predios colindantes.

- 2.1 Densidad, tipo, calidad, condición, tamaño, edad y evolución de las edificaciones.
- 2.2 Capacidad tipo y servicio del sistema vial.
- 2.3 Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento.
- 2.4 Valores de mercado obtenidos de una muestra de la propiedad inmobiliaria.
- 2.5 Características de las colonias colindantes.

²² Periódico Oficial del Estado de Puebla, Decreto de H. Congreso del Estado por el cual expide la Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos, así como los valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla. Publicado el 16 de Diciembre 2013 para efectos fiscales del año 2014.Pg 63-65.

3. Capacidad Contributiva.

3.1 Índices socio-económico de los habitantes.

3.2 Valores de mercado de la propiedad inmobiliaria (una muestra).

Por lo anteriormente expuesto, la delimitación de las zonas catastrales estará enfocada al criterio de solicitud de predios en una zona específica y el uso que se les pueda otorgar a los mismos, observando los servicios municipales que cuentan en las cercanías.

Además de las consideraciones anteriores, se menciona que la Dirección de Catastro en apoyo con el Consejo Municipal de Catastro tomo lo los siguientes aspectos específicos:

- Se inició el estudio con base en la lista de las colonias autorizadas por la entonces secretaría de Gestión Urbana y Obra Pública para el Desarrollo Sustentable, cuya publicación fue en el Diario Oficial del estado el 16 de Diciembre del 2009, así como las contenidas en la Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos; y los valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado del municipio de Puebla vigentes para el Ejercicio Fiscal 2013;
- Respecto a las zonas urbanas, en 2013 se consideró para la determinación de la zonificación catastral la demás y el uso potencial de los predios, así como la infraestructura existente y la homologación con otras colonias de las mismas características;
- Se llevó a cabo además de la verificación en campo de las características de lotificación y distribución de las áreas y su topografía;
- Se realizó el estudio de valores de mercado con amplias muestras de bienes raíces a través de varias fuentes de información y se analizaron diversas publicaciones e información obtenida en campo a través de anuncios, mantas y carteles y las redes sociales;
- Otro elemento adicional fue el uso de la herramienta cartográfica del vuelo efectuado en el año 2012, que es el más reciente, y que permitió observar modificaciones del crecimiento y desarrollo urbano del Municipio;

- También se consideraron las condiciones socioeconómicas de los habitantes, para que esta manera los valores estuvieran apegados a la realidad tributaria del Municipio y no impactaran negativamente en la economía de los ciudadanos;
- Se analizaron los componentes de construcción, tanto aquellas subvaluadas como aquellas que requieren un demérito;
- También se consideró la ubicación relativa dentro del conjunto de usos de suelo de la ciudad, así como aquellos que se han privilegiado con atributos en la zona que han permitido incrementar la plusvalía y renta de dichos predios;
- En otros casos se consideró además de estas variables y elementos de análisis ya expuestos, el precio del mercado, frecuentemente denominado: valor de mercado y en algunos casos solo valor de suelo, valor de construcción o el inmueble completo.

Los criterios expuestos dan origen a la tabla de valores catastrales de terreno y construcción para el Municipio de Puebla, mismos que fueron sometidos a la Aprobación del H. Congreso del Estado para su respectiva publicación.

Es de vital importancia **observar las condiciones socioeconómicas de los habitantes** para que no se impacte de manera negativa la economía de los ciudadanos y también que **se debe tomar en cuenta la ubicación relativa del conjunto de los usos de suelo, así como aquellos que se han privilegiado por atributos y que han incrementado su plusvalía e incremento en las rentas**, además del valor de mercado para el suelo, construcción o ambos según el caso.

Esto es, tomar en cuenta la Región, Zona y Colonia en la cual se encuentran los inmuebles, si ha habido modificaciones en la infraestructura y que afecte de manera positiva el incremento del valor de terreno y construcciones así como sus rentas, sin perder de vista la capacidad contributiva de los habitantes de dicha zona, por lo que el **valor de mercado** juega un papel importante para la determinación de los valores.

CAPITULO 2 EL VALOR

CATASTRAL DEL TERRENO²³

Para poder definir con mayor amplitud el título del presente capítulo, se enlistan diferentes definiciones de las ideas relacionados con el tema, así como los diferentes conceptos que se toman en consideración para otorgar con mayor eficacia una conclusión monetaria con respecto al bien inmueble en cuestión, en este caso el terreno.

²³ La información contenida y definiciones de conceptos que se presentan en el presente capítulo fue tomada del “Manual de Levantamiento del Catastro Municipal”, Banobras, Instituto Nacional de Administración Pública A.C., Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. México 1997. Pg 95 y ss.

DEFINICIÓN DE VALOR.

En necesario iniciar el capítulo con la definición de lo que es el valor y de las distintas clases de la idea de valor que existe.

VALOR ²⁴(Del lat. valor, -ōris).

1. m. Grado de utilidad o aptitud de las cosas, para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite.
2. m. ***Cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente.***
3. m. Alcance de la significación o importancia de una cosa, acción, palabra o frase.

Para los efectos del presente estudio se tomará la segunda definición del concepto, puesto que estamos hablando en terminología económica.

DISTINTAS DEFINICIONES DE VALOR.

Una vez conocida la definición de valor, se puede comenzar a pensar en las ideas que integran diferentes conceptos, a continuación se muestran distintas definiciones del concepto de valor en razón económica y específicamente hablando de bienes inmuebles los cuales son sujetos de los siguientes términos:

Valor de Plaza: Es aquél establecido en un mercado abierto por un número de transacciones reales efectuadas entre vendedores y compradores, sobre inmuebles de semejantes características.

²⁴ <http://lema.rae.es/drae/?val=valor>

Valor de Garantía: Es el valor estimado que tiene un inmueble para cubrir riesgos futuros previsibles. Este valor se expresa como resultado de un reajuste de valor comercial, el cual fue determinado con base en el valor de plaza.

Valor de Reposición: Es el importe que será necesario invertir para reemplazar un edificio, con las mismas condiciones y características que poseía.

Valor Catastral: Es aquel que se establece tomando como base los valores dados por la oficina de catastro de la localidad y sirve generalmente para fijar los impuestos prediales.

Valor Físico: Es aquel que tiene una propiedad tomando en cuenta solo su costo de reposición, menos su depreciación física.

Valor Directo: Se obtiene de la suma algebraica del valor físico del inmueble más su incremento o depreciación debido a los factores funcional y económico.

Valor de Rentabilidad: Se obtiene por la capitalización adecuada de las rentas anuales percibidas de una propiedad y afectadas por las deducciones propias que le corresponden.

Valor Comercial: En el avalúo comercial de un bien raíz, es la cantidad expresada en moneda, justa y probable que se podrá obtener por una propiedad en un mercado abierto a una fecha determinada.

Valor Referido: Se puede determinar a una fecha específica, basándose en el valor directo o físico actual y a la fecha necesaria, ya sea con carácter informativo o bien para determinar el monto del cobro de algún impuesto, generalmente se necesita en traslación de dominio y en sucesión testamentaria.

Valor de Mercado: es aquello que representa el precio que un vendedor está dispuesto a aceptar y un comprador a pagar, bien informados ambos y dentro de las circunstancias normales objetivas y subjetivas, el cual cuenta con tres elementos esenciales:

- El más alto precio que se puede obtener y pagar.
- Comprador y vendedor, debidamente informados, con veracidad y en condiciones normales.
- Situación estable y desarrollo natural.

Valor Residual:²⁵ Es el valor final de un activo, una vez que haya perdido su valor, tras haber sido utilizado durante unos años de vida determinados.

Todas estas definiciones de valores, forman ideas aplicables a los inmuebles y específicamente al momento de la obtención del valor objeto del avalúo; cada uno de las ideas expuestas, tiene sus características propias que lo conforman, para poder determinar como la definición lo dice, la suma de dinero por poseer el bien inmueble en cuestión.

Por último se define la idea de terreno, que es la siguiente:

TERRENO²⁶, **NA.**(Del lat. terrēnus).

1. adj. Pertenciente o relativo a la tierra.
2. adj. terrenal.
- 3. m. Sitio o espacio de tierra.**
4. m. Campo o esfera de acción en que con mayor eficacia pueden mostrarse la índole o las cualidades de personas o cosas.

Como se menciona y se resalta en la parte superior, la definición menciona un espacio de tierra, sin embargo la idea se muestra general, ya que este espacio posee características específicas y particulares por lo que es necesario acotar la definición en algo particular y que denote sus características individuales, por lo que en la definición de terreno se puede encontrar en las siguientes definiciones²⁷:

²⁵ <http://www.e-economic.es/programa/glosario/definicion-valor-residual>.

²⁶ <http://lema.rae.es/drae/?val=terreno>.

²⁷ "Manual de Levantamiento del Catastro Municipal", Banobras, Instituto Nacional de Administración Pública A.C., Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. México 1997. Pg. 97 y 98.

Predio: El terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro (y que es susceptible de lotificación).

Lote: La fracción de un predio que queda dentro de las dimensiones de lote tipo (que no es susceptible de división).

Por lo tanto, dependiendo de las características dimensionales del terreno se le puede clasificar como un predio o un lote, el cual puede contener en su interior construcciones o no. Estos predios o lotes están contenidos en *colonias*²⁸ mismas que tienen características físicas, arquitectónicas, sociales y económicas específicas y como se ha mencionado hasta ahora, pertenecen a una Zona Catastral y Región Catastral.

FACTORES ANALIZADOS PARA LA RESOLUCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE TERRENO.

En el capítulo anterior se mencionan los factores que utiliza el IRCEP para la determinación de las zonas catastrales, estos factores se aplican también para la obtención del valor catastral; a continuación se exponen más a detalle las ideas mencionadas y complementándolas.

Una vez definida la homogeneidad de la zona catastral, los factores que afectan la determinación del valor de terreno son los siguientes²⁹:

- **Sociales.**- Que pueden ser el aumento de la población, calidad en la construcción, cambios en el criterio arquitectónico de la construcción, en general serán aquellos factores que afectan la oferta y la demanda para la propiedad.

²⁸ **COLONIA.** (Del lat. colonia, de colōnus, labrador).1. f. Conjunto de personas procedentes de un territorio que van a otro para establecerse en él.2. f. **Territorio o lugar donde se establecen estas personas** 3. f. Territorio fuera de la nación que lo hizo suyo, y ordinariamente regido por leyes especiales.

²⁹ "Manual de Levantamiento del Catastro Municipal", Banobras, Instituto Nacional de Administración Pública A.C., Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. México 1997. Pg 96 y 97.

- **Económicos.-** Factores como cantidad, calidad y localización de recursos industriales, modificación industrial, agrícola y comercial de tipo nacional, problemas de ocupación, modificaciones de las leyes obreras y sindicales, escasez o abundancia de dinero, aumento o disminución de la producción, modificación de los impuestos; estos factores están enfocados a la demanda de bienes raíces.
- **Políticos.-** Factores como cambio en el reglamento de construcción, reglamento del seguro social, medidas de orden sanitario y de aplicación, reglamento para formación de habitantes, leyes y reglamentos que modifican el control de rentas.

Además el IRCEP toma en cuenta los siguientes puntos³⁰:

...2.- Una vez delimitada la zona de estudio, fueron recopiladas las fuentes disponibles para la obtención de valores comerciales ya mencionadas y que se relacionan con **la demanda, el uso y los usos potenciales, y la infraestructura** (instalaciones, construcciones, mobiliario destinado a dotar de una localidad los servicios educativos, culturales, deportivos, recreativos, de comercio, de abasto, salud, asistencia, comunicaciones, transportes, de administración, pública y en general, de satisfacciones de necesidades colectivas, consideradas en su conjunto) **y usos colindantes, a lo que se sumaron las características de terreno**, fue definido en un marco temporal para obtención de la muestra y recopilación y sistematización, de las fuentes de información.

3.- El ejercicio legal de las facultades del catastro para el desarrollo de operaciones catastrales se realizó con la inspección de la zona, calle por calle, comparando, combinado y ponderando los valores, y demás factores ya mencionados, para obtención del valor de intercambio, tomando en cuenta las **características predominantes que influyen considerablemente en el valor, área, irregularidad, fondo, frente, pendiente, valores de demérito e**

³⁰ Periódico Oficial del Estado de Puebla, Decreto de H. Congreso del Estado por el cual expide la Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos, así como los valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla. Publicado el 16 de Diciembre 2013 para efectos fiscales del año 2014. Pg 65.

incremento, de acuerdo a sus características físicas o de ubicación, y que influyen significativamente en la variación del valor unitario.

4.- Una vez realizado lo anterior, se determinó el valor unitario de cada zona.

5.-La representación de los valores unitarios fue realizada en las **tablas de valores unitarios de suelo** que se someterán a decisión del H. Congreso del Estado.

6.-En las zonas urbanas, la unidad de superficie que se tomó para el avalúo de la tierra fue el metro cuadrado.”...

Como se expone en los párrafos anteriores, las características físicas de los predios juegan un papel importante para la determinación de los valores de los mismos. A continuación se enlistan los factores físicos que intervienen directamente en el valor de un terreno, así como los factores que podrían reflejar un demérito o incremento³¹:

FACTORES FÍSICOS.

- **Localización:** definiendo su ubicación en relación con el resto de la ciudad, definiendo su integración durante el desarrollo urbano de la población.
- **Forma:** La forma de un predio, regular o irregular, será un elemento para determinar su mejor aprovechamiento.
- **Topografía:** Si el terreno es plano o accidentado, o tiene algunas profundidades naturales o provocadas por extracción de materiales, permite establecer incrementos o deméritos.
- **Uso Actual y Potencial:** Conocer el uso actual del predio y el aprovechamiento óptimo que podría tener en el futuro desarrollo urbano de la ciudad, nos permitirá determinar un valor más aproximado a la realidad.

³¹ “Manual de Levantamiento del Catastro Municipal”, Banobras, Instituto Nacional de Administración Pública A.C., Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. México 1997. Pg. 98,99.

- **Infraestructura, Equipamiento y Servicios:** son elementos que aumenten el valor de los predios, por lo que la determinación de las características específicas de cada uno de ellos nos permitirá evaluar la influencia que ejercen sobre el valor del terreno.
- **Régimen de Tenencia de la Tierra:** La propiedad privada es susceptible de traslado de dominio, por lo que conocer el régimen de tenencia nos proporciona otro elemento más que nos ayuda a determinar el valor del predio motivo del avalúo.

FACTORES DE DEMÉRITO.

Asimismo, tenemos los deméritos que afectan de manera directa al valor del terreno los cuales son en función a:

- **Localización.-** atendiendo a la distancia del predio hacia la zona de influencia del valor.
- **Topografía.-** Como es el porcentaje de pendiente o elevaciones prominentes a causa de factores como arroyos, canales de riego, canales de aguas negras o pluviales, líneas de gas líneas eléctricas entre otros.

FACTORES DE INCREMENTO.

También podemos aplicar un incremento al Valor de los predios Urbanos por:

- **Localización:** por estar en cruce de caminos o cerca de obras de infraestructura urbana., obras y servicios públicos que faciliten la utilización del terreno.

A conclusión de lo expuesto anteriormente, el valor catastral de terreno por metro cuadrado está resuelto por valores comerciales denodados por la demanda, **el uso y usos potenciales del terreno, infraestructura, características físicas**, mismas que pueden influir significativamente en la obtención del valor, y una vez realizado

la inspección física de la zona catastral **se comparan, combinan y ponderan los valores.**

Con la reflexión expuesta en el párrafo anterior, resalta la idea de la *Ponderación de Valores*; como ya se conoce la definición de la palabra valor solo resta definir la palabra ponderación, la cual es la siguiente:

PONDERACIÓN³². Del lat. ponderatĭo, -ōnis).

1. f. Atención, consideración, peso y cuidado con que se dice o hace algo.
2. f. Exageración de algo.
3. f. Acción de pesar algo.
- 4. f. Compensación o equilibrio entre dos pesos.**

Para nuestro caso en particular se tomará como referencia la cuarta definición de la idea, por lo tanto podemos definir la *Ponderación de Valores* en una zona catastral como:

“El equilibrio de valor que surge entre la comparación y combinación de diferentes valores encontrados en una zona catastral determinada y las colonias que lo constituyen, para fijar el valor final por metro cuadrado en dicha zona y colonia”.

Por lo tanto, una vez conocidos todos los factores que influyen en la obtención del valor del predio de una zona catastral determinada, podemos llegar a la conclusión que el **VALOR CATASTRAL DE TERRENO** es:

“El valor promedio ponderado otorgado a un predio que está en una colonia la cual pertenece

³² <http://lema.rae.es/drae/?val=poderacion>.

a una zona catastral determinada en una región catastral”.

De esta manera, se puede repetir el proceso de análisis para la determinación del valor de los predios de las diferentes colonias que conforman una zona catastral y región catastral; para que la información generada se concentre en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y que serán sometidos y aprobados por el H. Congreso del Estado y Publicados en el Diario Oficial del Estado.

DIARIO OFICIAL PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA.

*El Diario Oficial de la Federación es el órgano del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, que tiene la función de publicar en el territorio nacional: leyes, reglamentos, acuerdos, circulares, órdenes y demás actos expedidos por los poderes de la Federación, a fin de que éstos sean observados y aplicados debidamente en sus respectivos ámbitos de competencia.*³³

Como su propia definición lo dice, en él se contienen las publicaciones de los reglamentos, acuerdos, circulares y ordenes expedidos por los poderes de la federación; hablando de un caso concreto el Diario Oficial del Estado para el Municipio de Puebla, en donde se expiden las Zonificación Catastral, y tablas de valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos, así como valores catastrales de construcción por metro cuadrado, nos va mencionar en su contenido los límites que conforman al municipio de Puebla, además de toda la información arriba mencionada y los mapas donde se ubican las regiones Catastrales y sus colonias respectivas, así como la tabla de valores unitarios tanto para terrenos como para los diferentes tipos de construcciones.

También muestra el procedimiento utilizado para la determinación de las diversas zonas catastrales y los criterios que se utilizaron para poder determinar qué zonas tiene características similares entre ellas y establecer un criterio de homologación entre las mismas.

³³ <http://www.dof.gob.mx/historia.php>

Así mismo, contiene la propuesta del ejercicio fiscal para el año en curso, en este caso concreto del año 2014, en donde indica los siguientes puntos:³⁴

1.- Equiparar los Valores Catastrales en terreno en promedio en un 52.60% en relación con Valores Comerciales.

2.- Impactar en los Valores de construcción de acuerdo con el índice inflacionario que para este año se calcula al 4.5%.

3.- Actualizar los valores catastrales en los corredores comerciales al 4.5% que es el índice de inflación que se prevé para el presente año.

4.- Reflejar en el valor del terreno de las colonias beneficiadas, el impacto económico que deriva de las obras más significativas de infraestructura que se construyen en el Municipio de Puebla, ya sea con inversión propia o en conjunto con el Gobierno Estatal.

Con lo anteriormente expuesto, se indica que el objetivo principal es poder actualizar los valores catastrales de los predios apoyándose en las obras de infraestructura que se realizan actualmente en el presente año dentro de los límites del municipio y pueden tener significancia para el incremento al valor de los bienes inmuebles.

Como se ha expuesto en el presente apartado, este documento es de vital importancia para consultar el valor catastral de un predio ubicado en una colonia específica, y como se muestra, cada año se publican las actualizaciones de estos valores así como las políticas económicas que van a afectar a estos.

³⁴ Periódico Oficial del Estado de Puebla, Decreto de H. Congreso del Estado por el cual expide la Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos, así como los valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla. Publicado el 16 de Diciembre 2013 para efectos fiscales del año 2014, Cuarta Sección. Pg. 69; párrafo 11 y siguientes.

CONCLUSIONES PARTICULARES DE CAPITULO 2.

En el presente capítulo se ha expuesto lo referente a ideas de valor catastral y de los criterios para la determinación de las regiones catastrales del municipio, así como los principios para la valuación de los predios contenidos en las colonias que conforman una región catastral para emitir un valor promedio tomando los factores de incremento y demérito los cuales se aplican a cada colonia y a cada predio.

Así mismo, se ha mencionado un punto muy importante para la determinación de las regiones y las zonas catastrales, el cual es que se basan en los **usos y usos actuales potenciales de los predios**, lo que nos hace referencia a que el IRCEP toma en cuenta el **uso de suelo** para la conformación de estas regiones y zonas; este uso de uso esta dictaminado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obra Pública para el municipio de Puebla (SDUOP), en el siguiente capítulo se mencionaran algunas de sus características y funciones principales y de la interacción con el IRCEP, principalmente el **PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO**.

CAPITULO 3 PROGRAMA **MUNICIPAL DE DESARROLLO.**

Continuando con las definiciones de los conceptos que integran el título del presente estudio, es turno de enunciar los conceptos relacionados con el Programa Municipal de Desarrollo, mencionando una de las instituciones responsables del desarrollo y ejecución de este programa, así como de los instrumentos técnicos y legales que intervienen directamente en su ejecución, tanto en el municipio como en la Zona de Monumentos objeto del presente estudio.

Al mismo tiempo se menciona la certificación DUIS©, el cual es un proyecto que pretende atraer inversión a la Zona de Monumentos mediante la identificación y delimitación de polígonos con características propias individuales y de su área de influencia.

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA PÚBLICA.

Hasta ahora se ha expuesto cómo se formó el Instituto de Catastro, desde sus orígenes prehispánicos hasta el día de hoy, así como su actuación en el municipio de Puebla con la conformación de Regiones Catastrales y Zonas Catastrales basados en el uso y los usos potenciales de los predios, además del proceso valuatorio para integrar los valores catastrales de terreno.

Como se mencionó en parte final de capítulo anterior, los usos de los predios están dictaminados por la **Secretaria de Desarrollo Urbano y Obra Pública del municipio de Puebla (SDUOP)**, el cual tiene como principal objetivo³⁵:

Dotar de infraestructura que eleve la calidad de vida de los ciudadanos del Municipio de Puebla, proporcionándoles servicios eficientes y respuestas rápidas a sus necesidades, dentro del Marco Legal aplicable, contribuyendo al equilibrio ambiental con prácticas honestas y transparentes.

Dentro de los cuales su³⁶:

MISION:

*Fortalecer la infraestructura urbana del Municipio de Puebla, así como **aplicar políticas y estrategias de Desarrollo Urbano**, dando soluciones a necesidades ciudadanas a través de una administración eficiente, honesta, transparente e innovadora.*

VISION:

*Ser una dependencia organizada, sólida e innovadora con capacidad para **afrontar los retos derivados del crecimiento de la ciudad** que demanda la satisfacción de las necesidades de los habitantes del*

³⁵ <http://www.pueblacapital.qob.mx/iii-funciones-objetivos-y-actividades-relevantes/111-funciones-objetivos-y-actividades-relevantes/451-secretaria-de-desarrollo-urbano-y-obras-publicas>.

³⁶ Ídem.

*Municipio de Puebla en materia urbana y de obras públicas; **diseñando una ciudad con proyección a la modernidad.***

Así mismo, y de una manera particular se pueden mencionar algunas de sus funciones y actividades principales³⁷:

- Establecer las medidas necesarias para **vigilar el cumplimiento y la correcta aplicación de los lineamientos y disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla, su carta Urbana y su Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo**; la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla; el COREMUN³⁸, así como las disposiciones correlativas y aplicables en la labor de la propia Secretaria.
- Revisar y Vigilar que se autorice la división, subdivisión, segregación, fusión y re lotificación de áreas y predios en el Municipio en el ámbito de sus facultades.
- **Expedir Dictámenes de Usos de Suelo** (Licencias de Uso de Suelo, Factibilidades de Uso de Suelo, Constancias de Uso de Suelo, Licencias de Uso de Suelo Específico).
- Autorizar Divisiones, Subdivisiones, Segregaciones y Fusiones de predios.
- Expedir **Factibilidades de Usos de Suelo Especial** (viviendas, comercios, usos especiales, equipamientos urbanos y servicios públicos).
- **Delimitación urbana precisa de las Colonias del Municipio de Puebla para elaboración de cartografía.**
- **Emitir factibilidades de uso de suelo para re densificación en la Zona de Monumentos y su entorno en la ciudad de Puebla.**
- Actualizar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puebla (Primera fase).

³⁷ Ídem.

³⁸ Código Reglamentario Municipal, el cual contiene: ..."Artículo 5.- Son materia del presente Código, todas las disposiciones reglamentarias de carácter municipal, que rijan las funciones y actividades de gobernantes y gobernados en el Municipio de Puebla, en los ámbitos siguientes, sin perjuicio de los que puedan derivarse de la aplicación del mismo: I. Gobierno Municipal; II. Consejos Municipales; III. Gobernabilidad; IV. Actividad Ciudadana; V. Espectáculos; VI. Actividad Comercial; **VII. Desarrollo Urbano; VIII. Servicios Públicos; IX. Medio Ambiente**; y X. Trabajo Municipal...."

- **Incorporación de Asentamientos Humanos** Irregulares al Desarrollo Urbano Municipal AÑO 2012.
- Emitir dictámenes de uso de suelo para introducción de infraestructura y Opiniones Técnicas para liberación de vías públicas, liberación de áreas de donación, áreas comunes y otros.
- Realizar obras de mantenimiento al Centro Histórico mediante la realización de acciones de intervención de banquetas y guarniciones, arroyo vehicular, rehabilitación de fachadas y mejoramiento de mobiliario urbano para el progreso de la imagen urbana.
- Mantenimiento en calles y banquetas del Centro Histórico así como el mantenimiento de edificios públicos con recursos de programa directo.

Aquí solo se enlistan algunas de las actividades de la SDUOP, las cuales como se puede apreciar, están enfocadas a la emisión de dictámenes y factibilidades de los usos de suelo dentro del municipio, así como delimitar la zona urbana y sus colonias e incorporar los asentamientos humanos existentes, también el de autorizar la fusión o subdivisión de predios y de las obras de infraestructura correspondientes.

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE PUEBLA.

Como se menciona anteriormente, una de las funciones de la SDUOP es:

“Establecer las medidas necesarias para vigilar el cumplimiento y la correcta aplicación de los lineamientos y disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla, su carta Urbana y su Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo; la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla; el COREMUN, así como las disposiciones correlativas y aplicables en la labor de la propia Secretaría.”

En donde nos indica que existen lineamientos en documentos específicos, que muestran las disposiciones técnicas y legales aplicables al municipio; como primera instancia, menciona al *Programa Municipal de Desarrollo Urbano*

Sustentable de Puebla, su carta Urbana y su Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo; para lograr una mejor comprensión de las ideas anteriormente expuestas, definimos lo siguiente:

*“Los Planes (Programas³⁹) Municipales de Desarrollo Urbano, son los instrumentos que **contienen las disposiciones jurídicas para planear y regular el ordenamiento de los asentamientos humanos en el territorio municipal**. Tienen como objeto, establecer las políticas, estrategias y objetivos para el desarrollo urbano del territorio municipal, mediante la **determinación de la zonificación, los destinos y las normas de uso y aprovechamiento del suelo**, así como las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en los centros de población.*

Los planes municipales de desarrollo urbano deben ser congruentes con las políticas, estrategias y objetivos previstos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y, en su caso, con los del Plan Regional de Desarrollo Urbano que corresponda.

*En los planes municipales de desarrollo urbano se identifican los proyectos, obras y acciones regionales en materia de desarrollo urbano, vialidad, transporte, infraestructura hidráulica, sanitaria y eléctrica, equipamiento regional, desarrollo económico y de protección y conservación del medio ambiente entre otras, señalando en muchos casos los plazos y los recursos necesarios para su ejecución”.*⁴⁰

³⁹ Consultor Larousse, Tomo 1; Conjugación, sinónimos y antónimos, Primera Edición Tercera Reimpresión, México 1990. Pg. 375.

⁴⁰ http://portal2.edomex.gob.mx/sedur/planes_de_desarrollo/planes_municipales/index.htm

Como se mencionado en diversas ocasiones, y para nuestro objeto de estudio, el Programa Municipal de Desarrollo Sustentable para el municipio de Puebla, va a contener en su estructura las disposiciones técnicas y legales para la “...**determinación de la zonificación, los destinos y las normas de uso y aprovechamiento del suelo...**” y estas disposiciones técnicas y legales se verán reflejadas en la Carta Urbana y la Tabla de Compatibilidades y Usos y Destinos de Suelo.

TABLA DE COMPATIBILIDADES Y USO DE SUELO.

Para iniciar la comprensión de las ideas que se van a exponer es necesario definir los siguientes conceptos:

*“**Uso de suelo:** Función del fin que se dedicará determinado terreno o lote urbano o rural. Este fin es marcado por las autoridades gubernamentales, con base en estudios previos y declarados públicamente por la autoridad administrativa principal competente.⁴¹”*

Una vez otorgado el uso de suelo a los predios, se procede al agrupamiento de estos, logrando de esta manera la Zonificación Urbana, la cual se define como:

***Zonificación Urbana:** División del área urbana en zonas o distritos en relación con los usos actuales y potenciales urbanos, partiendo de un estudio de suelo, sus características geográficas y su futura utilización, siguiendo este procedimiento:*

*...Un plan de zonificación integra el plan maestro y un reglamento de zonificación, que organiza y prevé el uso de suelo, **agrupándolo en el espacio en sectores o***

⁴¹ Diccionario de Arquitectura y Urbanismo. Ed. Trillas. Impreso en México. Primera Edición 1998, primera reimpresión agosto 2001. Pg. 728.

zonas urbanas que tengan las características más compatibles posibles. La zonificación urbana se realiza a dos niveles: zonificación primaria y zonificación secundaria. La zonificación primaria define de manera previa y genérica las características y condiciones del área urbana, el espacio urbanizado o por urbanizar, definiendo los usos y destinos de la tierra, así como las reservas territoriales y las zonas dedicadas a conservación y mejoramiento, normalmente manejados en planos a escala. La zonificación secundaria, define los usos y destinos previstos en la zonificación primaria, estos puede ser **Habitacionales o Residenciales:** unifamiliares, bifamiliar, plurifamiliar, y conjuntos habitacionales, vecinales y de barrio; **Recreativos:** campos de juego, estadios, albercas, etc.; **Comerciales:** de barrio, familiar, especializado, de alimentos, de mercancías y víveres, maquinaria, material y talleres, departamentales, de oficinas, de alojamiento turísticos; **Industrias:** mezclada, vecina, separada; **Servicios:** de abastecimiento, de transporte, de salud, de bomberos y policía, educativos, para la convivencia, de espectáculos, mortuorios, agropecuarios, forestales, acuíferos, y especiales (cfr. Gaceta Oficial del Departamento del D.F., 1° de octubre 1979, "Reglamento de zonificación para el territorio del Distrito Federal").⁴²

Como se expone anteriormente, existen diferentes usos y destinos de suelo, y en base a éstos, se definen las zonas urbanas.

Una vez conformadas estas zonas urbanas es necesario revisar la compatibilidad de los Usos de Suelo y Usos de Suelo Potenciales de los predios; de esta manera surge la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, donde se

⁴² Ídem. Pg. 763.

mostrará cuáles serán los usos de suelo autorizados, así como los que pueden ser compatibles entre ellos y que se pueden combinar formando un Uso de Suelo Mixto.

CARTA URBANA.

Para poder consultar las diferentes Zonas Urbanas y sus Usos de Suelo, se utiliza el documento técnico conocido como Carta Urbana, la cual se puede definir de la siguiente manera:

“Mediante este sistema se podrá conocer cómo y en donde están ubicados los servicios básicos de la comuna, así como las zonas pavimentadas, instituciones educativas y áreas verdes sin construcción, para de este modo elaborar con bases sólidas cualquier proyecto de desarrollo.

El objetivo central de estos planos, es contribuir al desarrollo integral de los municipios del Estado, otorgando herramientas útiles a los presidentes municipales para que, con mayores conocimientos, puedan estructurar proyectos de mejora en los servicios básicos o proponer acciones de infraestructura de cualquier índole con un panorama más claro.⁴³”

Es decir, es un plano que va a reflejar el estado en que se encuentra el municipio, con zonas urbanas definidas por sus Usos de Suelo y compatibilidades entre ellos, además indica los servicios de infraestructura con los que cuenta con la finalidad de que sirva de instrumento para la elaboración de proyectos que beneficien a los habitantes.

⁴³ <http://www.seduma.yucatan.gob.mx/desarrollo-urbano/cartas-urbanas.php>. Actualizada a l 31 de mayo del 2014.

Hablando concretamente del municipio de Puebla, es necesario observar la carta urbana vigente⁴⁴, así como la Tabla de Compatibilidades y Usos de Suelo y densidades poblacionales permitidas, que corresponde al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable en su versión 2007, el cual muestra:

“...cartografía en la que se han planteado las estrategias y políticas urbano-territoriales referentes a los usos del suelo, densidades, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, destinos del mismo, y sub-polígonos de actuación así como proyectos especiales, encaminados a aminorar la compleja problemática que presenta este Municipio y su relación con su Zona Conurbada y Metropolitana.”⁴⁵

La Carta Urbana vigente contiene en si las siguientes áreas, partiendo del centro de población hacia el exterior del municipio:

- *Zona de Monumentos.*
- *Primera Zona de Densidad Selectiva.*
- *Segunda Zona de Densidad Selectiva.*
- *Tercera Zona de Densidad Selectiva.*
- *Densidad Controlada*
- *Densidad Selectiva.*

Superficies identificadas como:

- *Áreas Verdes.*
- *Industrias.*
- *Área Natural Protegida.*
- *Agroforestal.*
- *Agrícola.*

⁴⁴ Véase Carta Urbana Vigente para el Municipio de Puebla.

⁴⁵ <http://www.pueblacapital.gob.mx/vi-planos-municipales-de-desarrollo/programa-municipal-de-desarrollo-urbano-sustentable-de-puebla>

- *Actividades del Sector Primario.*
- *Preservación del Patrimonio Natural.*
- *Área de Amortiguamiento.*
- *Área de Restricción Relleno Sanitario.*
- *Zona Federal.*
- *Regulación Tenencia de la Tierra.*
- *Área de Crecimiento*
- *Proyectos Especiales.*
- *Asentamientos Densidad Controlada.*

Una vez entendidos los conceptos de Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, la Carta Urbana y Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, es necesario enfocar la atención a un área específica contenida en la Carta Urbana, motivo del presente estudio denominado **ZONA DE MONUMENTOS**.

ZONA DE MONUMENTOS DEL MUNICIPIO DE PUEBLA.

Para comenzar el análisis de este concepto, es necesario precisar la idea de la Zona de Monumentos; en primer lugar se define la palabra monumento:

“Obras artísticas históricas, declaradas oficialmente monumentos nacionales, bajo la protección del Estado; pueden ser ruinas de edificaciones, edificios existentes, tejidos urbanos, áreas urbanas, etc.”⁴⁶

Por lo tanto, podemos definir a la Zona de Monumentos como: **“el área urbana en donde se localizan la mayor cantidad de edificaciones con carácter artístico e histórico”**.

En México, existen diversas Zonas de Monumentos decretas por el INAH⁴⁷, tanto para edificaciones prehispánicas que representan la raíz de nuestra cultura, así

⁴⁶ Diccionario de Arquitectura y Urbanismo. Ed. Trillas. Impreso en México. Primera Edición 1998, primera reimposición agosto 2001. Pg. 473.

⁴⁷ El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) es una dependencia del gobierno federal de los Estados Unidos Mexicanos. Fue establecida en 1939 por mandato del presidente Lázaro Cárdenas

como diversas ciudades que han sido parte importante en el desarrollo del país, hablando específicamente de ciudades posteriores a la conquista, y que hasta el día de hoy conserva la mayoría de sus edificaciones que muestran la historia y el desarrollo de la ciudad, a través de sus templos, edificios civiles, plazas y casas.

Concretamente la Ciudad de Puebla inicia su historia en el año de 1531, fundándose como una ciudad de españoles con 50 casas aproximadamente, y conforme fue desarrollándose a través del tiempo se fueron construyendo la Basílica Catedral, los portales del Zócalo, conventos de diferentes órdenes, edificios gubernamentales, así como los barrios, en donde habitaban los pobladores indígenas que servían a los españoles. Todo correspondiendo a una traza urbana conocida como “Traza de Damero”.

La ciudad de Puebla ha tenido diferentes episodios importantes en el desarrollo del país; como lo fue en su momento la batalla del 5 de mayo de 1862 contra el ejército Francés, y a principios del S. XX con el movimiento de la revolución mexicana acontecido el 18 de Noviembre de 1910 en la casa de los Hermanos Serdán. La historia de la ciudad de Puebla va de la mano con el crecimiento de la misma, por lo que conforme la ciudad avanzaba en el tiempo desde su fundación, los edificios con carácter histórico y artístico se hacían cada vez más presentes dando lugar a una ciudad con riqueza patrimonial.

Para la segunda mitad del S. XX, La Zona de Monumentos del Municipio de Puebla logra, por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, el “Decreto de Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Puebla de Zaragoza” el 18 de noviembre del año de 1977 y posteriormente “Puebla patrimonio Cultural de la Humanidad” por la UNESCO el 8 de diciembre del año de 1987.⁴⁸

Al tener la ciudad estos reconocimientos a finales del S. XX, se inicia la búsqueda de la preservación de la Zona de Monumentos, amparado en el marco

del Río con el propósito de convertirse en la institución dedicada a la preservación, protección y difusión del patrimonio arqueológico, antropológico e histórico de la nación mexicana. Su creación ha jugado un papel clave en la preservación de la herencia cultural de México y el mundo.

<http://www.inah.gob.mx/>

⁴⁸ Cfr. <http://pueblavirtual.qaleon.com/historia.htm>

legal de la Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos, la “Ley Federal de Monumentos Históricos”, “Ley de Desarrollo Urbano Sustentable” para el municipio de Puebla y finalmente por el COREMUN, específicamente en el Cap. XVII.

Para el año 2007, se realizó un catálogo de la Zona de Monumentos para el Municipio de Puebla, dicho catalogo elaborado por el Fideicomiso del Paseo de San Francisco bajo la dirección de la Dra. Adelaida Ortega Cambranis, identifica los monumentos históricos que aún existen, dando como resultado lo siguiente:

*“...se logró la identificación de **7, 461 predios con categoría de monumento histórico**, y 3,869 registros de muros o paredes; 126 edificios o casas nuevas, y destruyeron 535 fichas de inmuebles, porque no los encontraron. De este censo poseen 58 mil fotos, 46.46 gigas de información y siete mil 671 planos que respalda visualmente la investigación”...*

“...Tomando en cuenta estas características del catálogo, Ortega Cambranis detalló que Puebla posee alta densidad de monumentos históricos, motivo por el cual instó al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y al Ayuntamiento de Puebla a buscar las alternativas necesarias para preservar las construcciones del siglo XVI, XVII, XVIII, XIX y XX...”.⁴⁹

Como se puede apreciar, la Zona de Monumentos del Municipio de Puebla contiene una gran cantidad de bienes inmuebles que dan autenticidad al municipio por lo que es necesario en primer lugar, identificarlos conforme al siglo de su construcción, y también realizar su propia Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo.

49

http://www.quintacolumna.com.mx/2007/mayo/cultura/cult_240507_fed_inah_monumentos.html

Por lo que adicionado al Programa de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Puebla, se anexa como una sección especial, un plano en donde se identifican los límites de la Zona de Monumentos, así como los propios inmuebles en su época constructiva identificado por colores y la tabla de compatibilidades de uso de suelo que existe entre ellos.⁵⁰

INTERACCIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO Y ZONA DE MONUMENTOS.

Como se ha mencionado en líneas anteriores, el Programa Municipal de Desarrollo Sustentable vigente data del año 2007, tomando como referencia este dato se cuenta que en dicho programa existen líneas de acción e intervención específicas para la Zona de Monumentos cuyo extracto del **Tomo 3** menciona lo siguiente:⁵¹

“En el que se requiere coadyuvar a una mejor distribución de los procesos de distribución de la población y de las actividades productivas regulando los impactos territoriales, favoreciendo de manera activa un poblamiento equilibrado de la misma, así como el establecer acciones de mejoramiento integral de la accesibilidad al área y de las condiciones de operación de los dispositivos viales vehiculares y peatonales.

La estrategia general se orienta a incidir activamente en los procesos de sustitución de usos del suelo, en los aprovechamientos de áreas y predios, así como las intervenciones arquitectónicas y urbanas en la Zona de Monumentos mediante la instrumentación de las siguientes líneas estratégicas y acciones:

⁵⁰ Cfr. Plano de Zona de Monumentos y tabla de compatibilidades.

⁵¹ <http://www.pueblacapital.gob.mx/vi-planos-municipales-de-desarrollo/programa-municipal-de-desarrollo-urbano-sustentable-de-puebla>

<p>Conducción del proceso de redefinición de funciones y de la centralidad urbana</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Promover un adecuado equilibrio poblacional y de mezcla de usos del suelo, evitando la especialización territorial que propicie la generación de vacíos urbanos, con la consiguiente subutilización de la infraestructura, la degradación de los inmuebles, la expulsión de usos habitacionales que crean áreas despobladas cuya vigilancia significa inversiones cuantiosas para proporcionar seguridad a la cada vez más reducida población residente o en tránsito. • Fomento al conocimiento y valoración del patrimonio cultural de la ciudad y la región. • Mejoramiento integral de las condiciones de accesibilidad a la Zona. • Definición de proyectos urbanos y arquitectónicos que contribuyan a consolidar tendencias de desarrollo de actividades económicas y de servicios compatibles con el carácter patrimonial de la Zona. • Recuperación del patrimonio artístico, y los bienes muebles y acervos culturales asociados al Patrimonio arquitectónico y urbano de la Zona de Monumentos.
<p>Mejoramiento Integral habitacional.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fomento al mejoramiento de inmuebles destinados a alojamientos en renta y en venta para sectores sociales con diversas capacidades económicas. • Desarrollo de nuevos conceptos de alojamiento (Vivienda en condominio, rentada). • Fomento a la recuperación de viviendas para sectores de bajos recursos.
<p>Fortalecimiento de la economía urbana de la zona</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Generar opciones de inversión para actividades que permitan una recuperación de las capacidades sociales de mantenimiento, conservación y restauración de los bienes inmuebles de la Zona. • Establecimiento de mecanismos institucionales, financieros y de gestión que permitan la formulación de proyectos de inversión concurrente. • Formulación de proyectos de promoción turística orientados a los segmentos de negocios, cultural, recreativo, deportivo, académico y de la tercera edad con el objeto de mejorar los ingresos de los prestadores de servicios radicados en la zona así como atraer nuevas inversiones en la materia. • Diversificación de las actividades económicas, en particular de servicios altamente especializados en materia de comunicación, diseño, formación de recursos humanos de alto nivel y asistencia técnica. • Recuperación de actividades productivas no contaminantes y de oficios tradicionales mediante programas concurrentes de carácter turístico, social y cultural.
<p>Atención al Desarrollo social.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Generación de acciones orientadas a mejorar la calidad de vida de los habitantes del centro histórico. • Programas de mejoramiento de equipamientos urbanos y servicios públicos. • Programas de restitución de redes de servicios públicos básicos. • Centros comunitarios de apoyo a jóvenes, niños, mujeres, minusválidos y personas de la tercera edad. • Desarrollo de programas culturales, educativos, de recreación activa que permitan un cada vez más amplio y generalizado

	<p><i>aprovechamiento de los equipamientos y servicios existentes en la Zona.</i></p>
<p><i>Mejoramiento integral de la implantación, operación y evaluación de las acciones de planeación</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Mejoramiento de las condiciones normativas y operativas de gestión de la Zona de Monumentos.</i> • <i>Fomento de una adecuada concurrencia de competencias orientadas al mantenimiento, restauración y preservación de la Zona de Monumentos.</i> • <i>Dar certeza a la concurrencia de acciones e inversiones.</i> • <i>Consolidar, mediante su actualización, las acciones derivadas de los instrumentos de planeación vigentes y su traducción en acciones normativas de carácter técnico y jurídico.</i> • <i>Establecimiento de programas que permitan fomentar la participación de entidades públicas, privadas, sociales y de ciudadanos, en lo particular, en los proyectos y acciones de la Zona de Monumentos.</i>

- *Este polígono se ha clasificado como de Densidad Controlada en el que se aplicaran densidades dependiendo el tipo de edificio y su catalogación en caso de existir de manera que no se altere el entorno, respetando o integrándose a la morfología original del edificio. El volumen original construido va a ser igual al CUS de recuperación.*
- *En inmuebles no clasificados o Patrimonio del siglo XX se ocupará el mismo criterio o en su caso el volumen dominante en el eje de la calle de ubicación del inmueble.*
- *Los Proyectos urbano-arquitectónicos deberán insertarse dentro del marco de un proyecto urbano integral de sector que incluya acciones de mejoramiento de la imagen urbana, de rehabilitación y revitalización de áreas incluyendo y haciendo coparticipes a los habitantes actuales de la zona.*
- *Se Privilegiaran las áreas de rehabilitación de edificaciones para vivienda, así como las de uso mixto.*
- *Los proyectos urbano-arquitectónicos también deben incluir zonas de revitalización.*
- *Se deben impulsar los corredores peatonales y de circulación controlada.*
- *Se debe impulsar la Arqueología Industrial.*

Objetivo:

- *Aprovechar Sustentablemente el potencial que tiene el Centro Histórico.*
- *Reforzar la Vocación Turística – Generación Recursos.*

Los Programas que en la actualidad se están desarrollando dentro de la Zona que comprende el Centro Histórico deberán restablecerse conforme a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Puebla y observar lo establecido en el Manual Operativo Territorial que para el efecto se publique.”

Como se puede apreciar, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable para el municipio de Puebla, contiene varias líneas estratégicas para la actuación de la Zona de Monumentos.

Cabe destacar que dentro de las múltiples líneas de actuación, se está buscando ***Proyectos de Inversión que contribuyan al desarrollo de actividades económicas que permitan activar la economía en esta zona***, además de promover el repoblamiento de las áreas que presentan migración fomentando el desarrollo de viviendas para venta y renta para los distintos estratos económicos.

CERTIFICACION DUIS® (DESARROLLO URBANO INTEGRAL SUSTENTABLE), PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA.

Como se expone en párrafos anteriores, una de la líneas de acción del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable es la de buscar proyectos de inversión en la Zona de Monumentos, los cuales deben de contener proyectos de revitalización de las zonas que lo conforman, privilegiando las áreas destinadas para viviendas, además de impulsar corredores peatonales y de velocidad controlada.

Es por ello que, apegado al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, el 5 de diciembre del 2011 se realizó la Certificación DUIS® con el proyecto de “Plan de Repoblamiento de la Zona de Monumentos y su entorno en la Ciudad de Puebla”⁵².

Primeramente es necesario definir en que consiste dicha certificación y como es que beneficia con el proyecto mencionado a la Zona de Monumentos.

“Los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables son⁵³:

- *Áreas de desarrollo integralmente planeadas que contribuyen al ordenamiento territorial de los estados y municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, denso, justo y sustentable.*
- *Motor del desarrollo regional, donde la vivienda, infraestructura, servicios, equipamiento, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento y otros insumos, constituyen el soporte para el desarrollo de proyectos económicos estratégicos.*
- *Emprendimientos mixtos en los que participan los gobiernos federales, estatales y municipales, desarrolladores y propietarios de tierra, que se integran a los centros urbanos existentes.”*

Por sus características, se han definido dos tipos de DUIS®.⁵⁴

“Proyectos Intraurbanos, que aprovechen el suelo disponible en las ciudades existentes mediante la Re densificación inteligente de las ciudades existentes en donde pueden participar Autoridades Municipales y

⁵² <http://www.oumpuebla.com.mx/documents/AVANCESPLANDEREPOBL28JUNIO.pdf>

⁵³ <http://www.duis.qob.mx/Espa%C3%B1ol/concepto/Paginas/Definici%C3%B3n.aspx>.

⁵⁴ <http://www.duis.qob.mx/Espa%C3%B1ol/concepto/Paginas/TiposdeDUIS.aspx>

estatales, así como desarrolladores de vivienda, preferentemente locales.

Proyectos Periurbanos, de generación de Suelo Servido con infraestructura para el desarrollo de MACROLOTES con usos de suelo Mixto (vivienda, equipamiento, servicios, industria, etc.), ubicados preferentemente en las inmediaciones de la ciudad existente (ensanches), en donde se puedan desarrollar nuevas comunidades con la participación de Autoridades Municipales y Estatales, Desarrolladores Urbanos (fraccionadores) y desarrolladores de viviendas, así como otros desarrolladores inmobiliarios (industriales, comerciales, etc.)”

Así mismo, la certificación DUIS® conlleva los siguientes beneficios:⁵⁵

“Con objeto de buscar soluciones para la problemática existente en la creación de vivienda social, la Secretaría de Economía (SE), la Secretaría de Energía (SENER), la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), suman sus esfuerzos a través del Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (GPEDUIS) para

⁵⁵ <http://www.duis.qob.mx/Espa%C3%B1ol/concepto/Paginas/Beneficios.aspx>

impulsar la integralidad y sustentabilidad de los nuevos desarrollos urbanos, cuyos beneficios son:

- ***Incorporar a desarrolladores inmobiliarios, estados y municipios, propietarios de tierra, inversiones e intermediarios financieros en proyectos urbanos de vivienda sustentable.***
- *Mayor y mejor vivienda para la población desatendida.*
- ***Infraestructura urbana eficiente y sustentable.***
- ***Industria, empleo, comercio y servicios.***
- ***Estrategias integrales de movilidad y accesibilidad.***
- ***Equipamiento social, de salud, educativo, deportivo, comercial, de esparcimiento, seguridad, cultura, etc.***
- *Protección al medio ambiente y un aprovechamiento racional de los recursos naturales.*
- *Creación de nuevos polos de desarrollo en todo el país, en donde los desarrollos habitacionales irán acompañados de infraestructura, industria, fuentes de empleo, comercio, clínicas y centros de educación para "crear ciudad"*

PLAN DE REPOBLAMIENTO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y SU ENTORNO EN LA CIUDAD DE PUEBLA.

Como se mencionó al principio, esta certificación DUIS® se consiguió mediante el "Plan de Repoblamiento de la Zona de Monumentos y su entorno en la ciudad de Puebla". El cual, mediante un análisis de la problemática del estado actual de la Zona de Monumentos, realizada por varios expertos en la materia, encontraron diversidad de conflictos y problemas que hace que el Centro Histórico de la ciudad de Puebla no sea un centro urbano de la población y por consiguiente

las actividades económicas que se realizan en el centro urbano se desplacen a otra zonas.

En este análisis se muestra claramente que para la década de 1970, la actividad económica de la ciudad se realizaba en el centro de población (Centro Histórico) y que contaba con una población aproximada de 350,000 habitantes; y para el año 2005 la población se redujo a la cantidad de 57,700 habitantes. Lo cual impacta de una manera negativa en la vida económica y social del centro de población; por lo que se propusieron diferentes soluciones en los aspectos sociales, de salud (áreas verdes), técnicos urbanísticos, técnicos arquitectónicos, económicos y técnicos estructurales (uso de suelo).

De esta manera observando que el centro de la población requiere atención especial se propusieron las siguientes acciones como una estrategia integral:

- *Rehabilitación del Patrimonio Cultural Catalogado.*
- *Reciclaje de Inmuebles, reutilización de predios baldíos.*
- *Peatonización de las calles y construcción de Ciclovías.*
- *Sistema de Transporte (movilidad interna).*
- *Mejoramiento de la Imagen Urbana.*
- *Creación de Parques y Jardines.*
- *Bolsas de estacionamientos.*
- *Mantenimiento y/o reparación de las redes de Infraestructura.*

Todas estas acciones se manejaran aprovechando la infraestructura existente de la zona, como lo es centros de abasto, salud y asistencia social, servicios de educación, red de agua potable, drenaje y energía eléctrica existente, y de esta manera se lograron conformar 17 polígonos de actuación en donde se aplicaran de acuerdo al plan, las estrategias antes mencionadas, dichos polígonos son⁵⁶:

⁵⁶ Véase Mapa de Polígonos contenido en el Capítulo 4, Ilustración 8.

1. *Jardín de Santa Anita.*
2. *Rotonda de la colonia Santa María.*
3. *Jardín del refugio.*
4. *Ferrocarriles Mexicanos, Jardín de San Pablo de los Frailes*
5. *Jardín de San José.*
6. *Paseo de San Francisco.*
7. *Jardín de la Colonia 5 de Mayo.*
8. *Plaza Skate Xonaca.*
9. *Jardín Propuesto.*
10. *Jardín propuesto.*
11. *Paseo Bravo.*
12. *Zócalo.*
13. *Jardín del Centro de Convenciones.*
14. *Jardín de los Remedios.*
15. *Jardín de Santiago.*
16. *Jardín del Carmen.*
17. *Jardín de Analco.*

Así mismo, se muestran las fichas técnicas de diagnóstico, en donde se identifican algunos de estos polígonos a intervenir.

CONCLUSIONES PARTICULARES AL CAPITULO 3.

Estudiar las funciones operativas de la SDUOP, y de los objetivos que tiene al emitir los usos y compatibilidades de suelo mediante la carta urbana y de las líneas de acción para mejoramiento del Municipio de Puebla a través del Programa de Desarrollo Urbano vigente, permite tener un panorama más amplio sobre los objetivos para el desarrollo del municipio y de esta manera conocer las zonas que serán susceptibles a un mejoramiento y posible crecimiento futuro, lo que permite tener un conocimiento anticipado de posibles proyectos de inversión y en todo caso de un crecimiento en razón de valores de suelo, tanto comercial como catastralmente hablando.

Por lo que el Municipio al obtener La Certificación DUIS® a través del Plan de Repoblamiento de la Zona de Monumentos y su entorno en la ciudad de Puebla, se

traduce como un posible “imán” **que busca atraer inversión tanto pública como privada** para las zonas urbanas que presentan conflictos de densidad poblacional, dichas inversiones se vería reflejada en **cambios económicos, políticos y sociales** de la zona que en que se aplique el programa de la certificación y como lo indica en las diferentes zonas consideradas y analizadas que necesitan atención. Esto es conocer y detectar las posibles zonas de inversión y futuro crecimiento del municipio, lo cual repercute en el posible incremento de valores comerciales y catastrales de las zonas y en este caso los Polígonos donde se aplique dicho plan.

CAPITULO 4 CONVERGENCIA DE **LAS REGIONES Y ZONAS** **CATASTRALES CON LA ZONA DE** **MONUMENTOS DEL MUNICIPIO DE** **PUEBLA.**

Hasta ahora se han expuesto la visión respectiva al IRCEP y de la SDUOP con respecto al municipio de Puebla, en particular el área urbana en la conformación de sus respectivas zonas, ya sea con fines catastrales o con fines de uso de suelo.

Como se menciona en uno de los objetivos de la presente tesis, es identificar los polígonos de ambas instituciones y comparar sus similitudes entre ellas verificando las inconsistencias de los mismos.

De esta manera se procede a realizar la comparación en la Zona de Monumentos del Municipio de Puebla con los Regiones Catastrales elaboradas por el IRCEP.

CONVERGENCIA DE ZONA DE MONUMENTOS, PLAN DE REPOBLAMIENTO Y REGIONES CATASTRALES.

Como se ha expuesto hasta ahora, la importancia de la zona de monumentos para el Municipio de Puebla es vital para la imagen e identidad propia del mismo, y representa una considerable aportación de inversión para el mejoramiento del este en infraestructura y servicios.

Para realizar la convergencia de ambas zonas es necesario desplantarlos sobre la zona urbana del municipio; para el caso en particular solamente se tomará una fracción del municipio partiendo de la zona central del cruce de las calles formadas por la Calle 16 de Septiembre / Calle 5 de mayo con la Av. Reforma / Av. Juan de Palafox y Mendoza. De este punto en específico se comenzará el análisis.

La Ilustración 3⁵⁷ muestra el punto en donde se comenzara el análisis de las zonas correspondientes.

⁵⁷ Imagen realizada con base de datos de GoogleMaps.

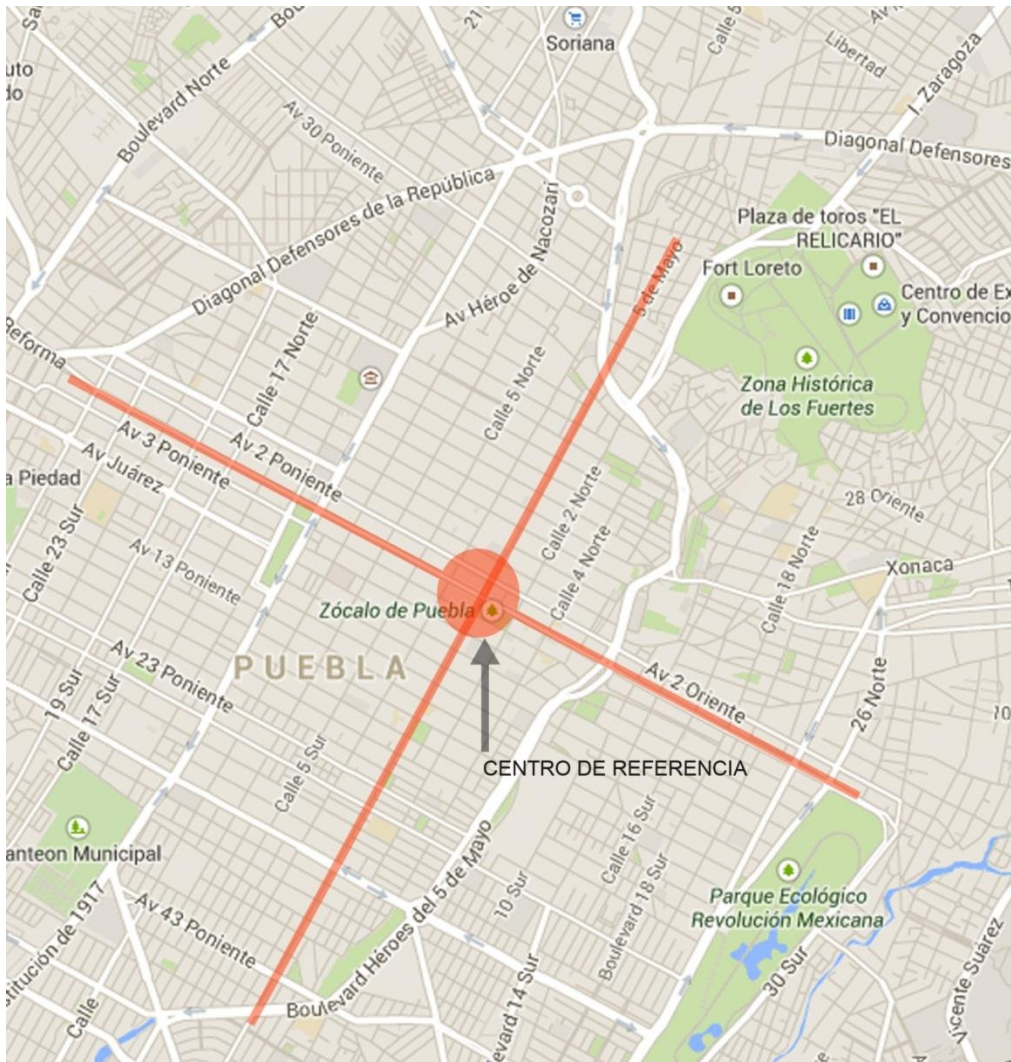


Ilustración 3.- Centro Urbano, punto inicial.

Tomando en cuenta el punto de referencia arriba citado, se procede ahora a la ubicación correspondiente a la Zona de Monumentos del Municipio de Puebla. En la Ilustración 4⁵⁸, se puede apreciar la ubicación de Zona de Monumentos sobre el centro de población.

⁵⁸ Imagen realizada con base de datos de GoogleMaps y anexo de Zona de Monumentos del municipio de Puebla, contenido en apartado de anexos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable.

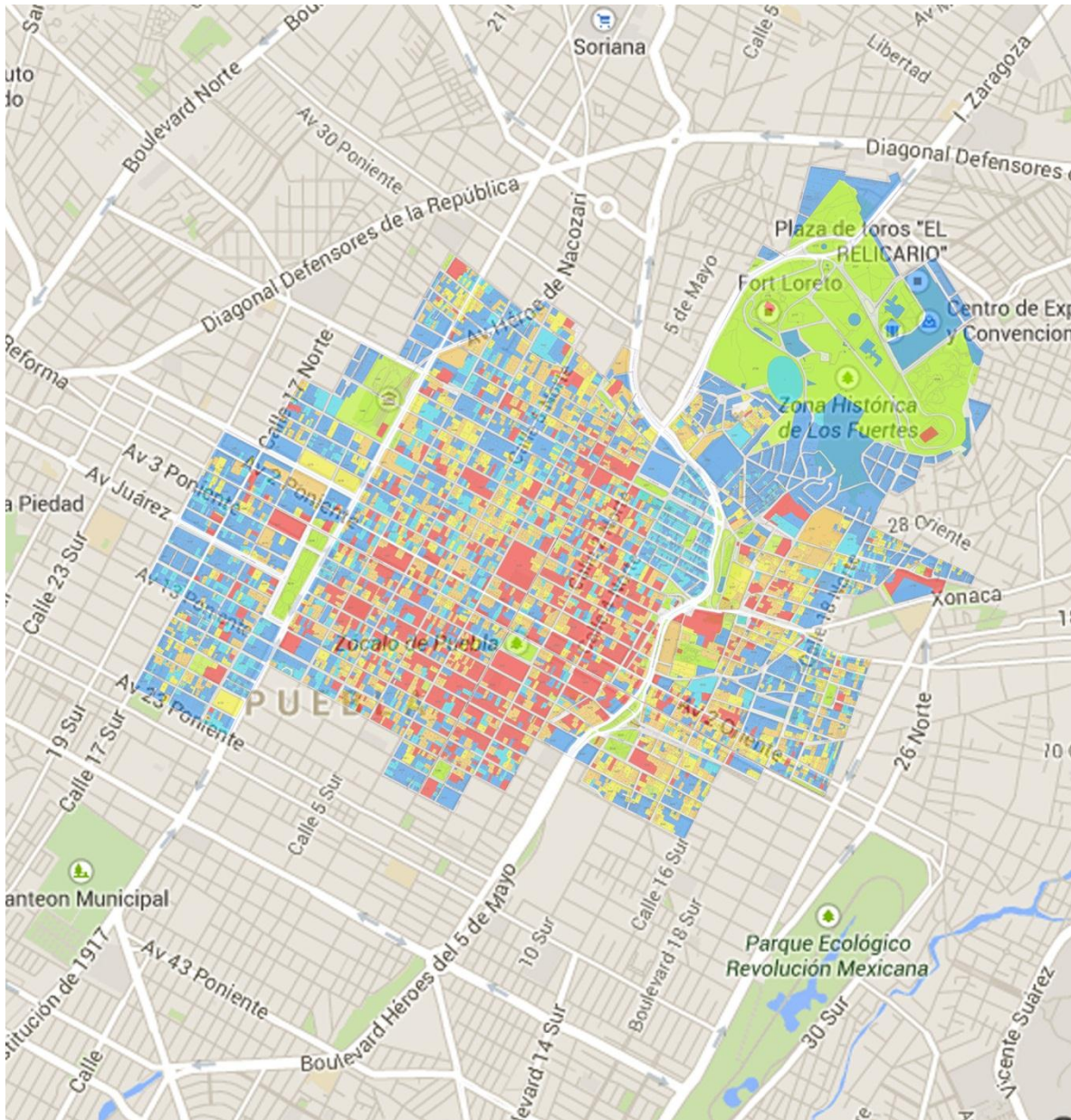


Ilustración 4.- Zona de Monumentos sobre mancha urbana.

Como se mencionó anteriormente, los inmuebles catalogados en la categoría de monumentos presentan diversidad de colores los cuales son:

- *Rojo corresponde a edificaciones del S. XVI.*
- *Naranja- corresponde a edificaciones del S. XVII.*
- *Amarillo- corresponde a edificaciones del S. XVIII.*
- *Azul Claro- corresponde a edificaciones del S.XIX.*

- *Azul Rey- corresponde a edificaciones del S. XX.*

Y de la misma manera, se puede observar la extensión total de la Zona de Monumentos que es de 698.17 Has. Para un mejor manejo de esta zona y de los inmuebles que contiene, se divide en 4 cuadrantes.

A continuación se muestra la Ilustración 5⁵⁹ correspondiente a la ubicación de las colonias existentes en el territorio a analizar.

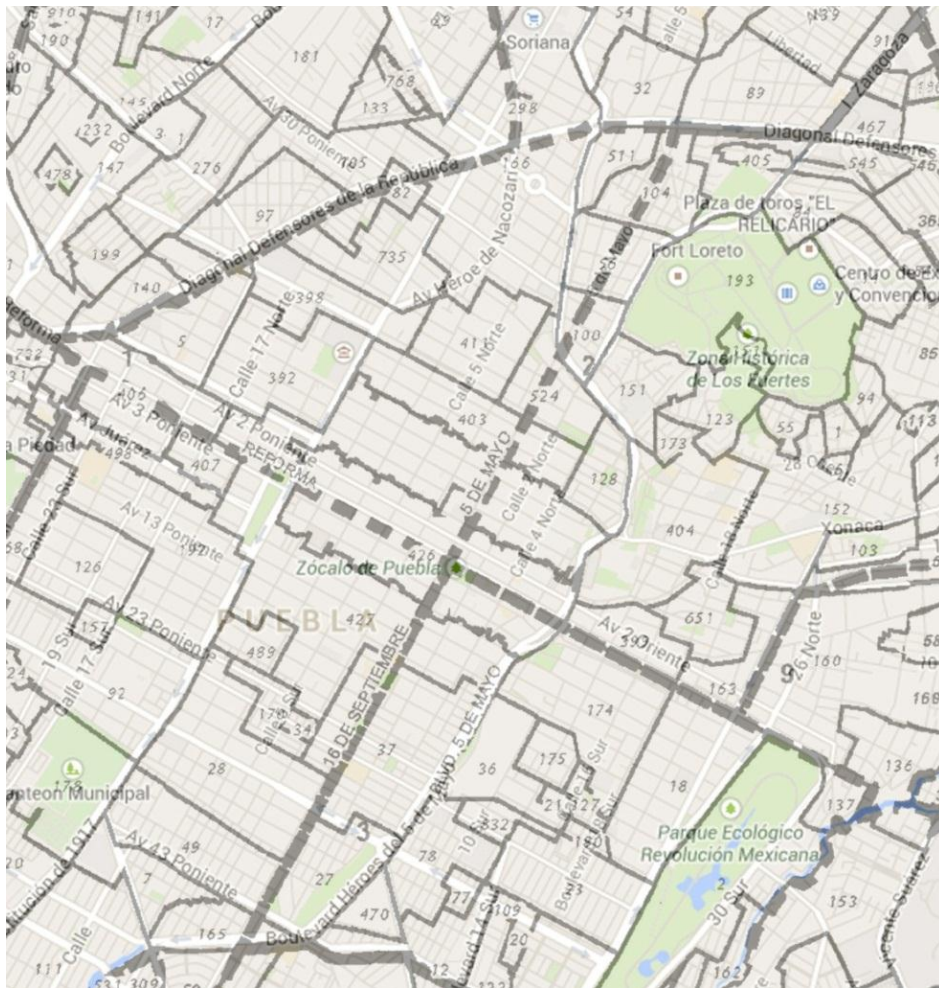


Ilustración 5.- División de colonias sobre mancha urbana.

⁵⁹ Imagen realizada con la base de datos de GoogleMaps y los planos contenidos en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, Decreto de H. Congreso del Estado por el cual expide la Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos, así como los valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla. Publicado el 16 de Diciembre 2013.

Como se mencionó en el capítulo 2, las regiones catastrales parten del centro de población. Siguiendo el trazo de las manecillas del reloj, por lo que encontramos que partiendo desde el centro de la ciudad, existen 4 regiones diferentes con sus colonias respectivas las cuales suman 123. La ilustración 6⁶⁰ muestra dichas regiones catastrales.

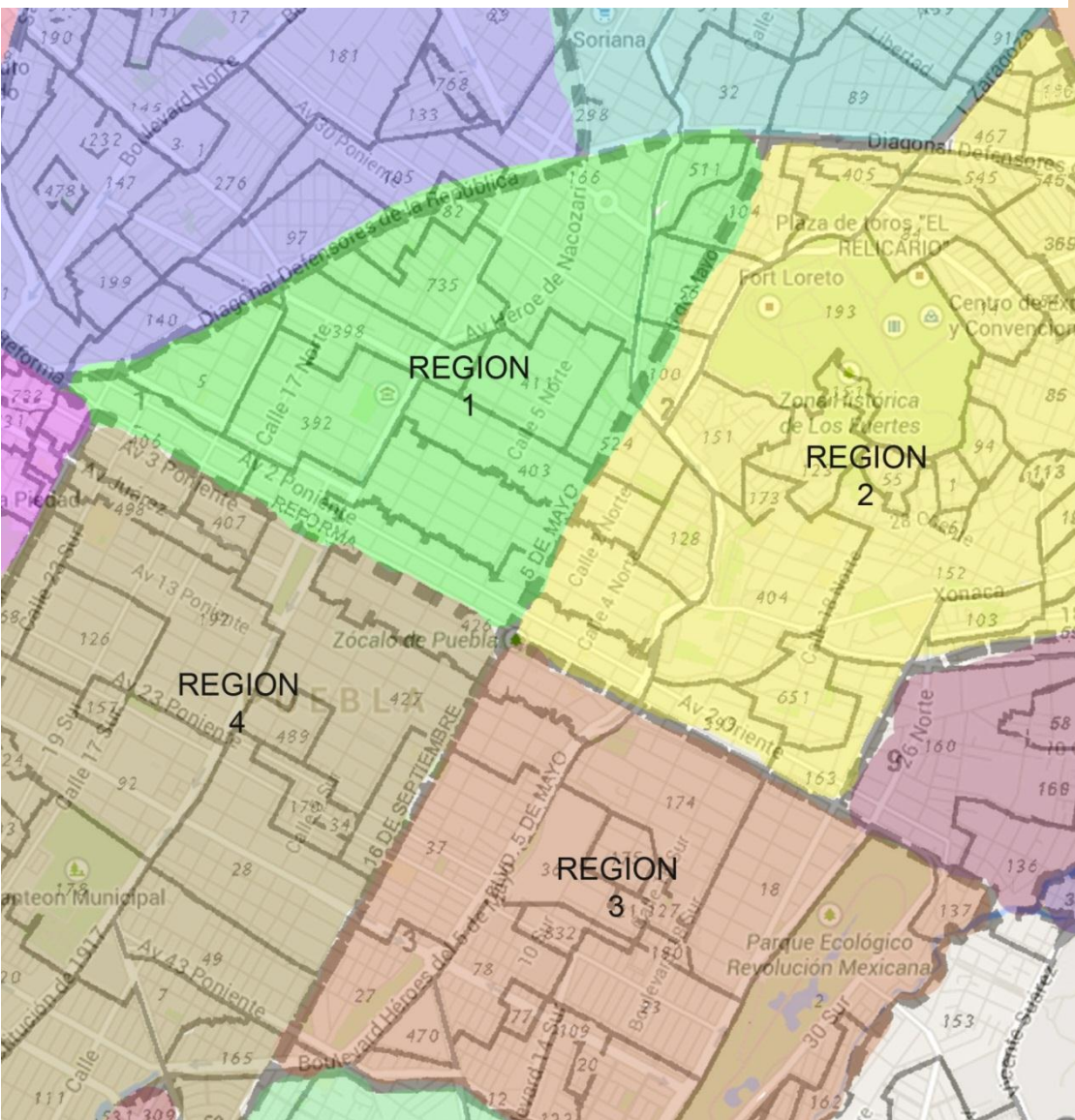


Ilustración 6.- División de Regiones Catastrales sobre mancha urbana.

⁶⁰ Ídem.

Finalmente, una vez ubicados físicamente la Zona de Monumentos como las Regiones Catastrales y las colonias que lo conforman, se procede a combinar estos criterios que dan como resultado la Ilustración 7⁶¹, que a continuación se muestra.

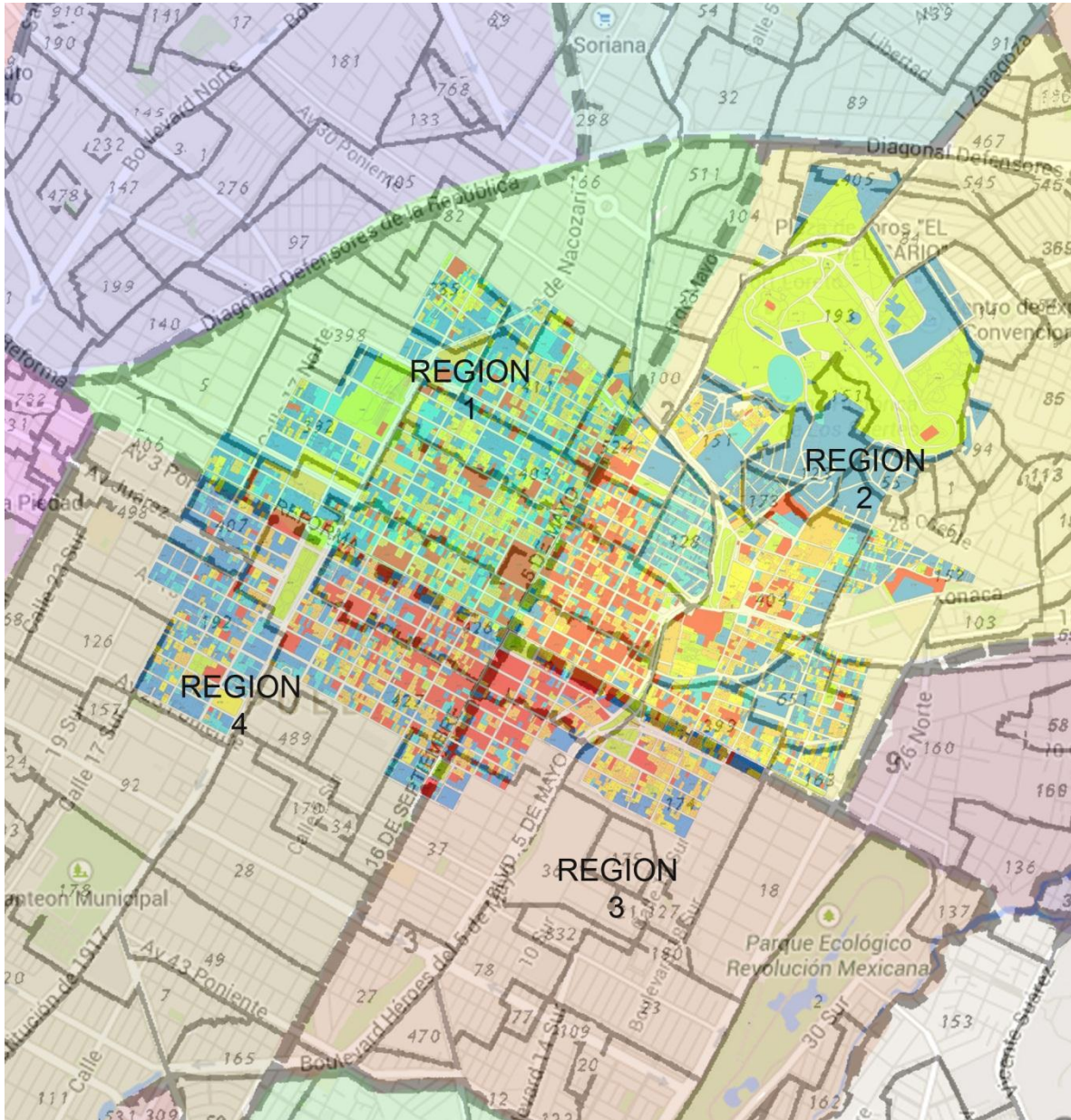


Ilustración 7.- Regiones Catastrales y Zona de Monumentos sobre mancha urbana.

Como se aprecia en la Ilustración 7, existe congruencia entre los cuadrantes de la Zona de Monumentos y las Regiones Catastrales.

⁶¹ Ídem. Adicionando y anexo de Zona de Monumentos del municipio de Puebla, contenido en apartado de anexos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable.

A continuación se expone Ilustración 8⁶² que muestra el área destinada para el Plan de Repoblamiento de la Zona de Monumentos y su entorno, con la finalidad de conocer su alcance y observar si está contenido en las Regiones Catastrales descritas anteriormente.

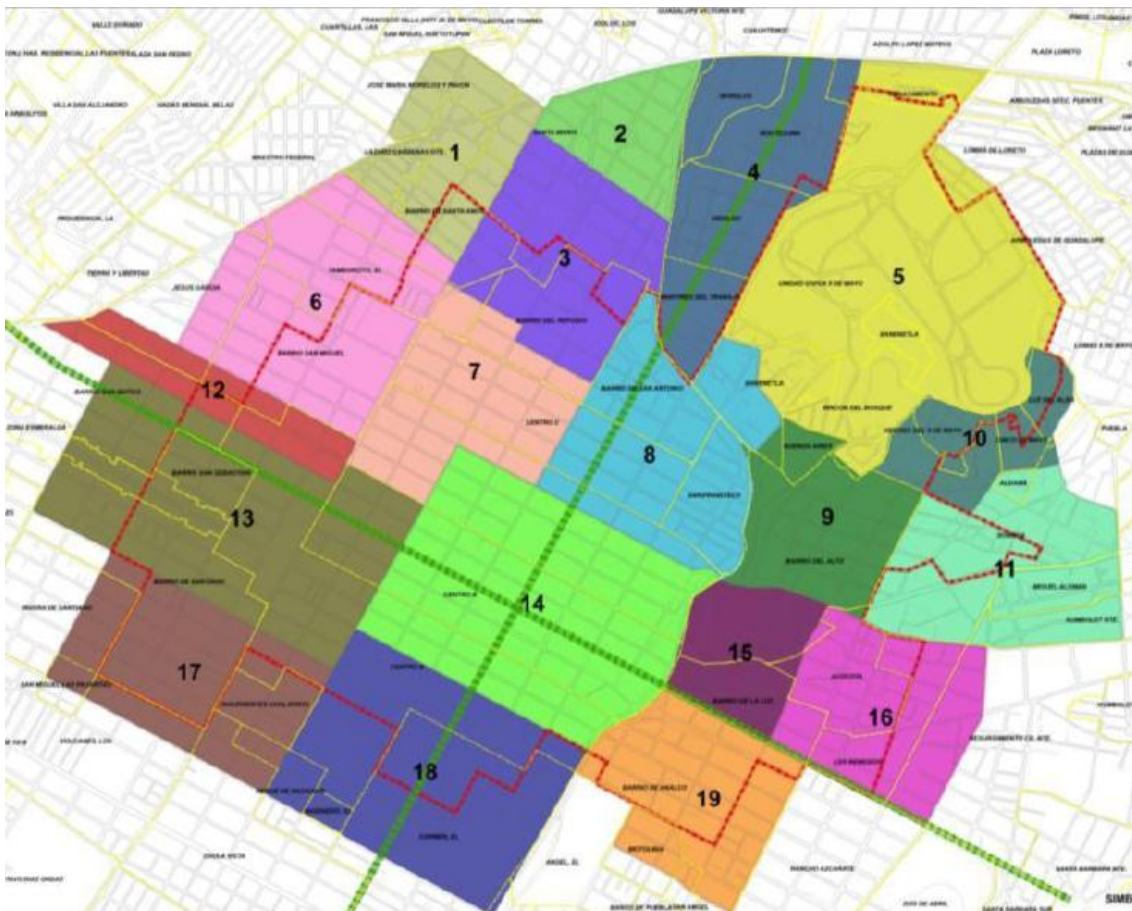


Ilustración 8.- Plan ed Repoblamiento de la Zona de Monumentos y su entorno.

En dicha ilustración se puede apreciar con una línea en color rojo la Zona de Monumentos, con línea color verde se muestra el cruce de las calles que se tomaron como punto de referencia y las líneas en color amarillo las colonias que están contenidas en el programa. De esta manera se puede ver que existe ahora una subdivisión de las regiones catastrales, las colonias y los polígonos propuestos

⁶² Imagen tomada de la presentación del Plan de Repoblamiento de la Zona de Monumentos y su entorno en la ciudad de Puebla; Polígonos de actuación.

para la ejecución del Plan anteriormente mencionado. La Ilustración 9⁶³ prueba lo previamente descrito.

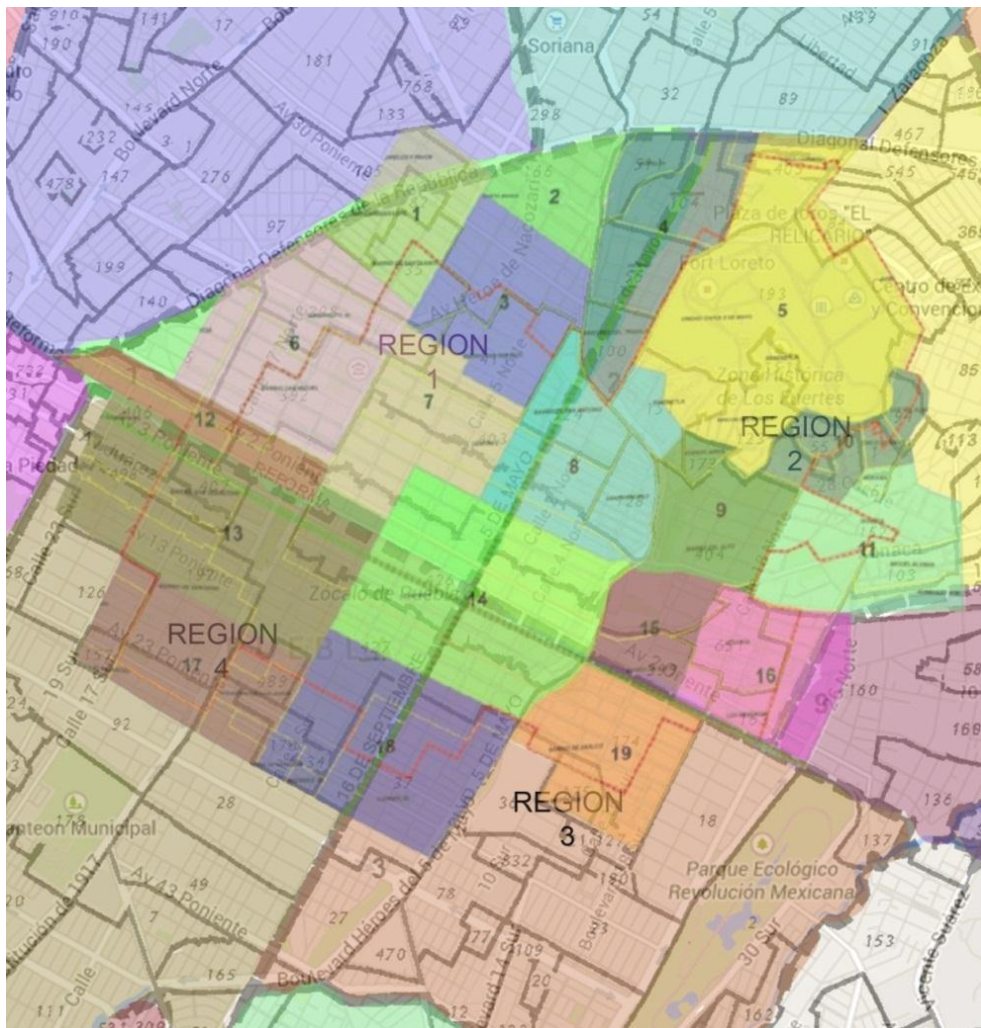


Ilustración 9.- Plan de Repoblamiento y regiones Catastrales.

Se puede apreciar que el Plan de Repoblamiento se encuentra contenido dentro de las Regiones Catastrales y que algunas de ellas comparten más de una de estas regiones.

⁶³ Imagen realizada con la base de datos de GoogleMaps y los planos contenidos en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, Decreto de H. Congreso del Estado por el cual expide la Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos, así como los valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla. Publicado el 16 de Diciembre 2013, e Imagen tomada de la presentación del Plan de Repoblamiento de la Zona de Monumentos y su entorno en la ciudad de Puebla; Polígonos de actuación.

Como una conclusión previa, hasta ahora se han expuesto diferentes criterios tanto del IRCEP y de la SDUOP para la determinación de Zonas y Proyectos, por lo que es necesario realizar un acotamiento para la identificación completa de la convergencia de las Regiones y Zonas Catastrales, la Zona de Monumentos y el Plan de Repoblamiento, de esta manera, se tomará la Región Catastral 1 para dicho proceso.

REGION CATASTRAL 1

La elección de la región catastral 1 se debe a las siguientes razones:

- La región contiene en sí misma una mayor cantidad de predios, al no contener una Zona Federal (zona de los fuertes) que ocupa un gran espacio territorial.
- Contiene en su interior la mayor área de las colonias del Centro A, B y C, así como colonias que contienen características diferentes y no netamente habitacionales.
- La Zona de Monumentos presenta una mezcla interesante de edificaciones catalogadas.
- En función de predios es en donde se presenta un mayor despoblamiento (de acuerdo al análisis del Plan de Repoblamiento). Además de contener una gran parte de la zona de monumentos.

La Ilustración 10⁶⁴ muestra la combinación de la Zona de Monumentos con la Región Catastral 1.

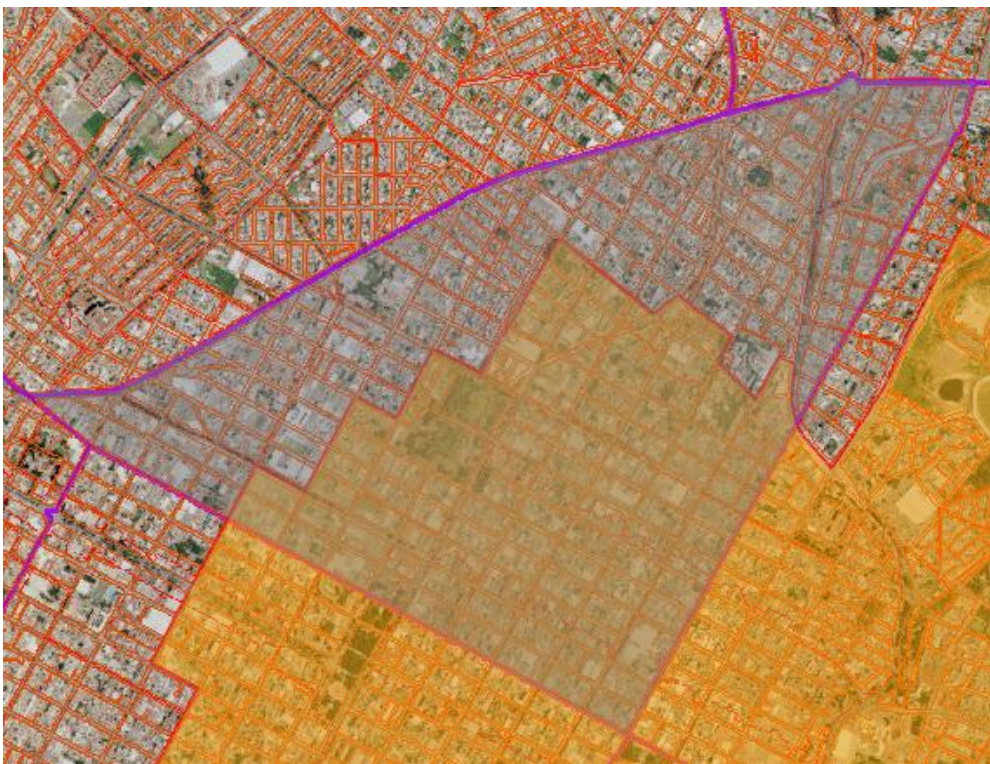


Ilustración 10.- Region Catastral 1 y Zona de Monumentos.

En base a los criterios mencionados anteriormente se procedió a la identificación de las colonias que conforman la Región Catastral 1 y las Zonas a los que pertenecen⁶⁵. Dichas colonias se encuentran en la Tabla 1 y son:

⁶⁴ Imagen tomada del Sistema Siccamp, visor catastral de Puebla.

⁶⁵ Periódico Oficial del Estado de Puebla, Decreto de H. Congreso del Estado por el cual expide la Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos, así como los valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla. Publicado el 16 de Diciembre 2013 para efectos fiscales del año 2014. Tabla de Valores Unitarios de Terreno.

	Colonia	Región	Zona	Valor por m.2 de terreno
A	Barrio de San Antonio	1 y 2	21	1,565.00
B	Barrio de Santa Anita	1	21	1,415.00
C	Barrio del Refugio	1	21	1,496.00
D	Barrio de San Matías	1	21	2,132.00
E	Barrio de San Miguel	1	21	1,496.00
F	Centro A	1,2,3,4	42	4,410.00
G	Centro B	1,2,3,4	33	2,983.00
H	Centro C	1 y 2	31	2,510.00
-	Conj. Habitacional Real de San Antonio.	1	22	1,196.00
I	Hidalgo	1 y 2	21	1,231.00
J	Jesús García	1 y 7	31	2,022.00
K	Lázaro Cárdenas Pte.	1 y 7	21	1,516.00
L	Maestro Federal	1 y 7	23	1,730.00
M	Mártires del Trabajo	1 y 2	21	973.00
N	Moctezuma	1 y 2	21	1,231.00
-	La Moderna	1	22	1,309.00
O	Morelos	1	21	1,064.00
P	Santa María	1,7 y 8	22	1,368.00
Q	El Tamborcito	1	21	1,386.00

Tabla 1.- Colonias de Región Catastral 1

Como se puede observar, la Región Catastral 1 se encuentran 9 colonias que están incluidas en la Zona de Monumentos, así como otras 9 que solamente comparten la Región Catastral y alguno de ellos más de una Región, además se puede ver que 2 colonias no se encuentran identificadas de acuerdo a la información del sistema Siccamp. La ilustración 11⁶⁶ muestra la identificación de las colonias en la Región 1.

⁶⁶ Imagen elaborada con información contenida en el sistema Siccamp.

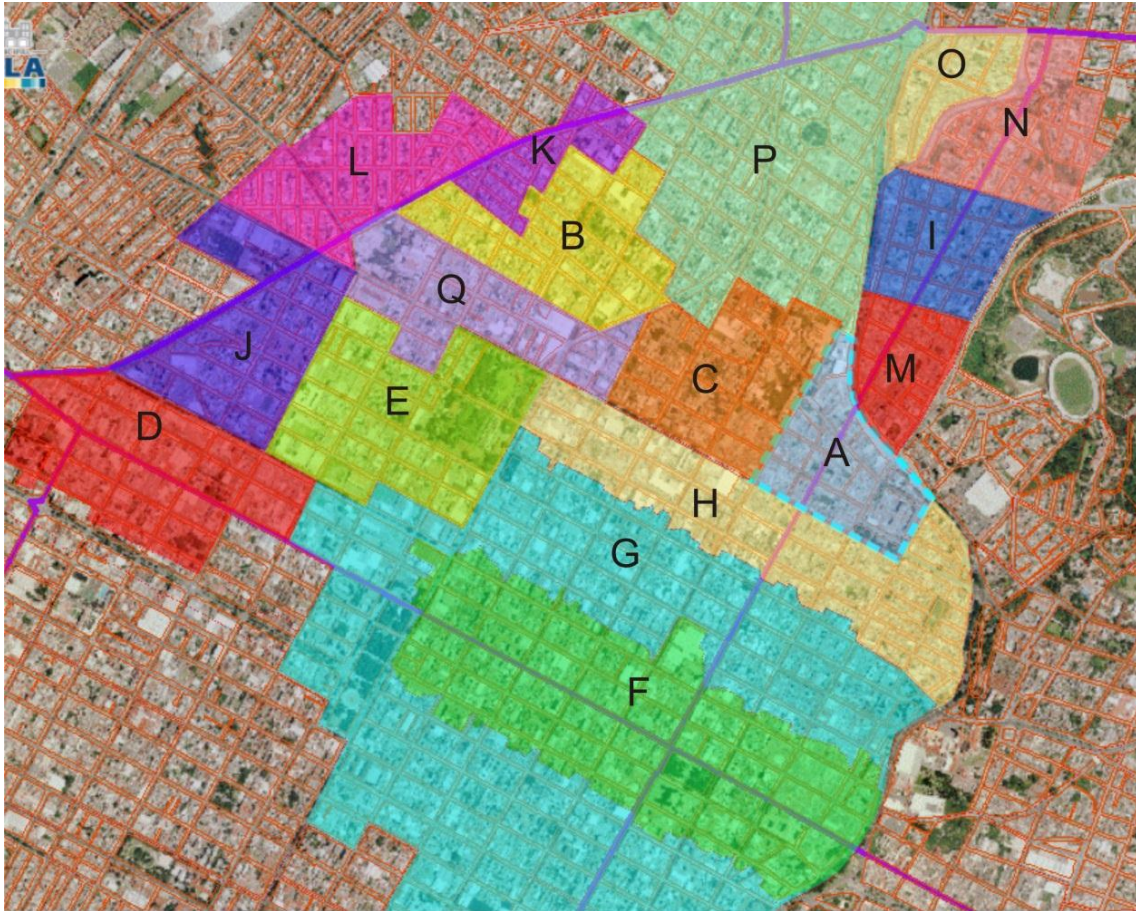


Ilustración 11.- Colonias Existentes en Region Catastral 1.

Como se puede notar en la Tabla 1, los valores catastrales de terreno tienen grandes diferencias entre ellos; A manera de ejemplo, se tomaron los valores extremos de la tabla mencionada, como valor más alto el de la colonia “Centro A” (**F**) con un valor de \$4,410.00 y en comparación con la colonia “Mártires del Trabajo” (**M**) con un valor de \$973.00, lo que muestra una disparidad considerable entre valores de terreno. La Ilustración 12⁶⁷ muestra los valores catastrales de terreno en todas las colonias mencionadas.

⁶⁷ Idem.

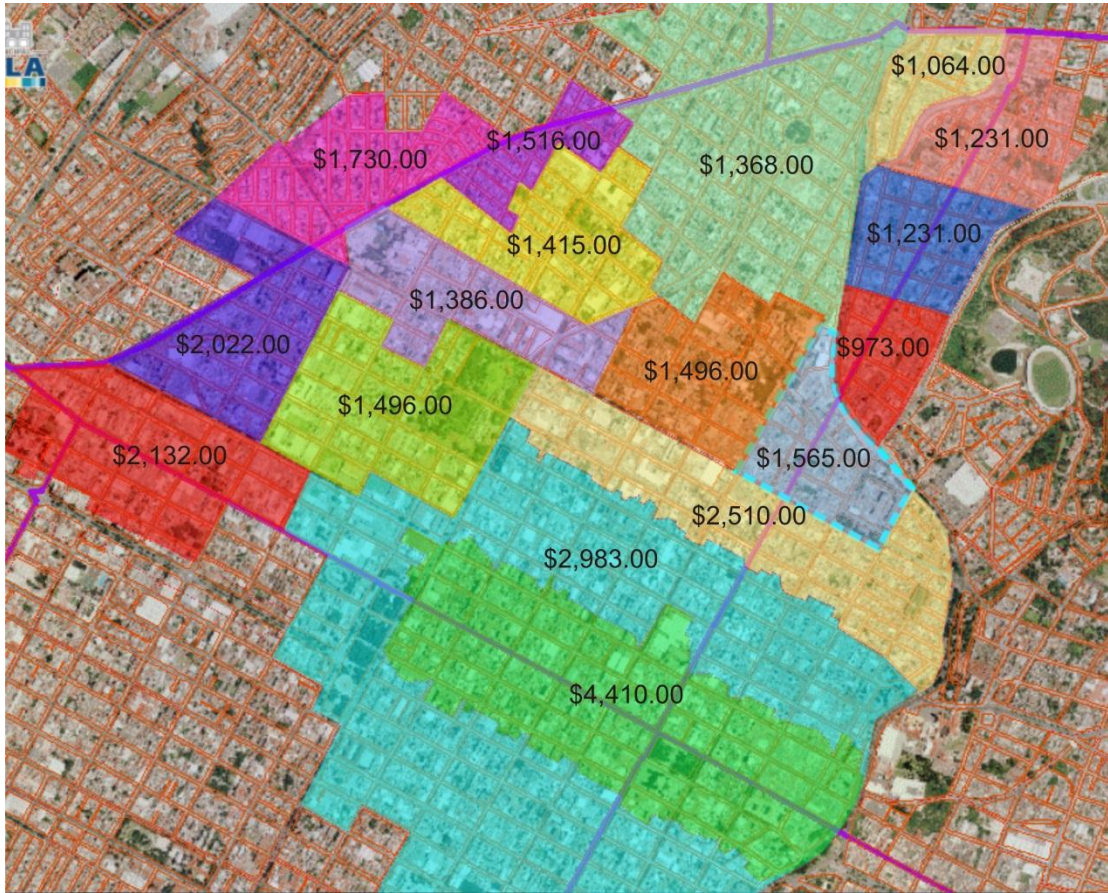


Ilustración 12.- Valor Catastral de Terreno en Colonias de Región Catastral 1.

En la ilustración se puede mostrar los valores catastrales más elevados que corresponde a una de las zonas comerciales más importante (Centro Urbano) y como los valores conforme se alejan de este centro comienzan a decrecer.

CONCLUSIONES PARTICULARES A CAPITULO 4

- Con lo anteriormente expuesto, los organismos del IRCEP y de la SDUOP, trabajan para definir sus Zonas y Regiones conforme a los factores Económicos, Sociales y Políticos, así como los usos y usos potenciales de los predios.
- Las Regiones Catastrales responden a agrupar las colonias para tener un mejor control y fácil identificación de predios.
- Las Zonas Catastrales están definidas por la infraestructura de la colonia además de los factores mencionados anteriormente (factores económicos, políticos y sociales), por lo que podemos tener combinaciones entre diferentes zonas, lo cual se ve reflejado en valor catastral de terreno.
- Así mismo, las colonias que están contenidas en la Zona de Monumentos, no reciben ningún incremento especial en su valor de terreno.
- Las ideas propuestas por la SDUOP mediante el Plan de Repoblamiento, pueden afectar de manera positiva al valor catastral de terreno, no solamente a las colonias de la Zona de Monumentos, se puede extender este beneficio a más colonias.
- Las posibilidades de inversión en las zonas vulnerables identificadas por el Plan de Repoblamiento, tanto para predios en Zona de Monumentos como en predios incluidos en este plan se puede reflejar en la adquisición de un bien inmueble e incrementar su valor catastral de terreno, mejorando las condiciones económicas, políticas y sociales, por lo que es necesario buscar un factor de incremento que se pueda aplicar a los predios beneficiados por el Plan y que cubran las características solicitadas por el mismo.
- Para el presente estudio valuatorio, se tomará un polígono de actuación elaborado por el Plan de Repoblamiento, para nuestro caso el sector 3, que corresponde al “Polígono del Refugio”.

CAPITULO 5 VALUACION DE **PREDIOS CON ENFOQUE** **COMERCIAL Y ENFOQUE** **CATASTRAL SOBRE PREDIOS** **SELECCIONADOS.**

En el desarrollo del siguiente capítulo se realizarán análisis de valor correspondientes entre diferentes predios ubicados en el Polígono 3 indicado por el Plan de Repoblamiento, tomando en cuenta el valor comercial y si es posible el valor residual de terreno para contrastarlo con el valor catastral de terreno de las colonias que lo forman.

No es objetivo del presente trabajo ni del presente capítulo, desarrollar un método alternativo a la valuación catastral de terreno existente y vigente, se trata más bien de tomar como base los valores establecidos y analizados por el IRCEP.

Así mismo, durante el desarrollo del presente apartado, se analizarán los factores Económicos, Políticos y Sociales que determinan los valores en la zona.

Por último, sin demeritar la importancia, se tomará en cuenta la categoría de los inmuebles, si es que la tienen, mediante el plano de Categorías contenido en el Plan Municipal de Desarrollo Vigente y determinar su posible influencia en la obtención de valor.

Para la realización de la investigación de los predios se tomaran en cuenta los siguientes puntos:

- *Los predios a investigar deberán estar en el Polígono 3 del Plan de Repoblamiento y en la Zona de Monumentos del Municipio de Puebla.*
- *Se investigará el valor de venta del inmueble.*
- *Se identificarán plenamente los predios con fotografía de la fachada o las fachadas, así como la ubicación del inmueble y si es posible el nombre de la o las personas que atendieron la llamada.*
- *Se tomarán en cuenta las condiciones dictadas por el Municipio de Puebla contenidas en la Carta Urbana y en las tablas de compatibilidad para los predios contenidos en la Zona de Monumentos.*
- *Finalmente se obtendrá el valor de terreno y se comparara con el valor catastral de terreno.*

POLIGONO 3 DEL PLAN DE REPOBLAMIENTO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y SU ENTORNO.⁶⁸

Uno de los Polígonos para la ejecución del Plan de Repoblamiento es el denominado “Polígono 3 o El Refugio” con una extensión aproximada de 473,231.56 m.2; Los límites físicos de este polígono son:

Al Norte: partiendo desde la 13 Norte y esquina con la 34 poniente, recorre esta calle en sentido sureste hasta llegar con el Blvd. Héroe del 5 de mayo.

Al Sur: en 3 tramos, el primero partiendo de la esquina formada por la calle 3 norte esquina con la 20 poniente recorre esta misma calle en sentido noroeste hasta la calle 7 norte, el segundo parte de la esquina formada por la calle 20 poniente y 7 norte recorre esta misma calle en sentido nororiental hasta la calle 22 poniente, y el tercer tramo parte de la esquina formada por las calle 7 norte y 22 poniente, recorre esta misma calle en sentido noroeste hasta la calle 13 norte.

⁶⁸ <http://www.oumpuebla.com.mx/documents/AVANCESPLANDEREPOBL28JUNIO.pdf>, Pg.62

Al Oriente: en 3 tramos, el primero partiendo de la esquina formada por la calle 34 poniente y Blvd. Héroe del 5 de mayo recorre el boulevard en sentido sureste hasta la calle Priv. De la 30 poniente, el segundo parte de la esquina formada por el Blvd. Héroe del 5 de mayo y la calle Priv. De la 30 poniente, recorre esta privada hasta la calle 3 norte, el tercer tramo, parte de la esquina formada por la calle Priv. De la 30 poniente y la 3 norte recorre esta misma calle en sentido suroeste hasta la calle 20 poniente.

Al Poniente: parte de la esquina formada por la calle 22 poniente y 13 norte, recorre esta misma calle en sentido noreste hasta la calle 34 poniente.

Incluye a 4 colonias, 3 de ellas están contenidas en la Zona de Monumentos del Municipio de Puebla, dichas colonias son: El Refugio, Santa Anita, El Tamborcito y Santa María.

De acuerdo con la investigación realizada por el Dr. Hugo Leitch en su libro denominado “Las Calles de Puebla”⁶⁹ cita como referente más antiguo a el Barrio de Santa Anita, cuya fundación data desde 1559; así mismo registra en sus páginas el Barrio del Refugio fundado aproximadamente en 1717, mientras que la calle del Tamborcito inicia sus registros desde 1791, siendo estas 3 colonias de las más antiguas en la ciudad de Puebla con asentamientos humanos de carácter humilde. En contraste, La colonia Santa María no presenta registros históricos antiguos de su fundación, puesto que esta colonia nos muestra su antigüedad a través de sus edificaciones con un estilo arquitectónico llamado “Art-Deco”⁷⁰; el cual se conserva a través de sus viviendas y sus “Quintas”⁷¹ en las cuales familias de gran opulencia buscaban “salir” de la ciudad para descansar, desarrollando de esta manera a una colonia con características arquitectónicas propias de un estilo del siglo pasado.

⁶⁹ Las Calles de Puebla. Hugo Leitch. Gobierno del Estado de Puebla/Secretaría de Cultura. Novena Reimpresión, 2008. Impreso y Hecho en México.

⁷⁰ Estilo propio de las artes decorativas desarrollado en el periodo de entreguerras, entre 1920 y 1939 en Europa y América. Alcanzó su máximo esplendor en la Exposición Internacional de Artes Decorativas de París de 1925. Se caracteriza por la profusión ornamental, el lujo de los materiales y el frecuente recurso a motivos geométricos y vegetales. Como síntesis se puede decir que el Art Déco ante todo buscó la decoración por encima de la funcionalidad. - <http://www.todacultura.com/movimientosartisticos/artdeco.htm>

⁷¹ Villa.- Diccionario de Arquitectura y Urbanismo. Mario Camacho Cardona. Ed. Trillas. Primera reimpresión agosto 2001. México. Pg. 576

La ilustración 13⁷² muestra la extensión del Polígono mencionado (en gris) con sus respectivas colonias además de la extensión de la Zona de Monumentos (rojo) delimitado por una línea en color gris.



Ilustración 13.- División de colonias sobre Polígono 3 El Refugio y Zona de Monumentos.

Hasta este momento se ha mencionado el Polígono 3 o del refugio de manera muy general, ahora es momento de realizar un análisis más profundo de la zona de estudio.

Para realizar el análisis, se basó en información contenida por el sistema “Siccamp” (Sistema de Información Catastral y Cartográfica del Municipio de Puebla) el cual concentra la información del IRCEP y de la SDUOP en sus usos de suelo, así como información estadística del INEGI en función con los habitantes de

⁷² Imagen realizada con información del sistema Siccamp.

la zona. Las imágenes aéreas fueron tomadas del sistema satelital GoogleMaps, además de realizar un recorrido físico por la zona.

ANALISIS GENERAL POR EL SISTEMA SICCAMP.

En primer lugar, tenemos la Ilustración 14⁷³, donde se muestran los predios separados y contenidos en el “Polígono 3 El Refugio”. Como se puede observar, de manera general, aproximadamente el 90% de los predios ya cuentan con Clave Catastral y Cuenta Predial (amarillo); el 10% restante (sin color) son predios que no tienen cuenta predial.

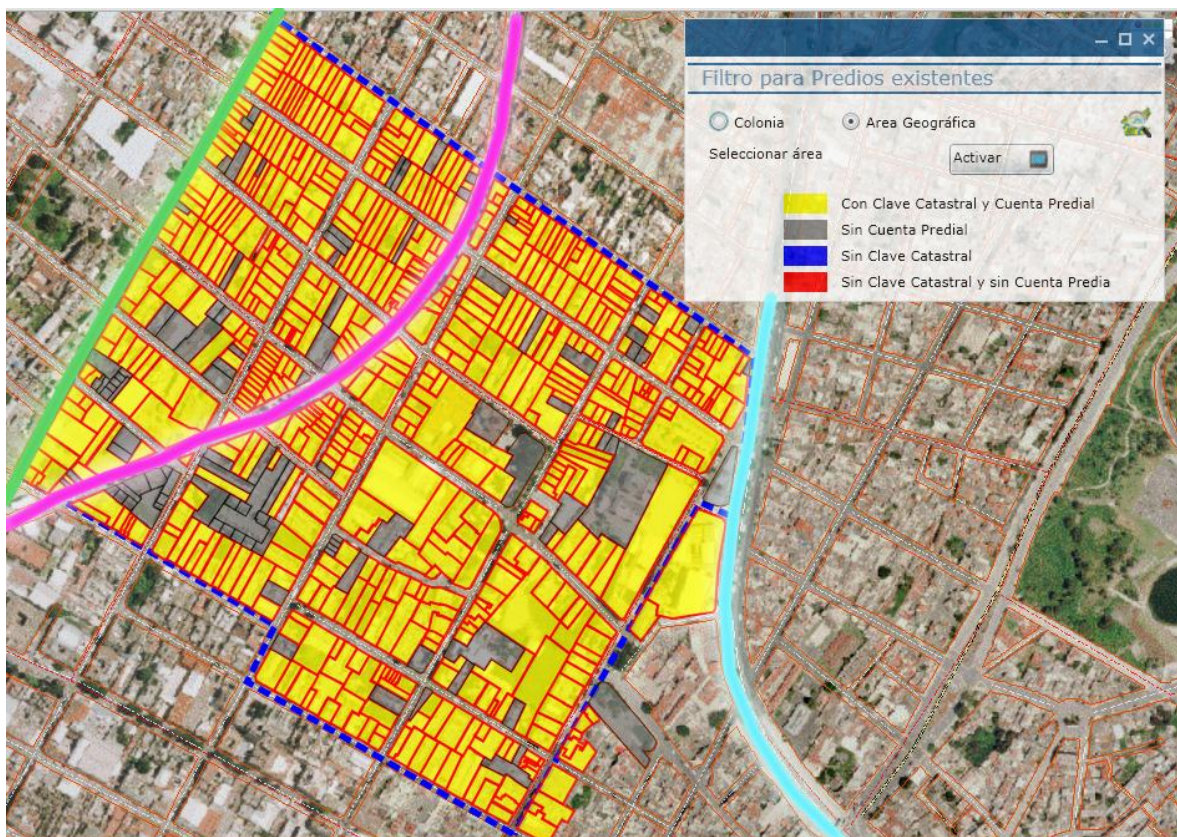


Ilustración 14.- Predios en Polígono 3 El Refugio.

Además se puede notar una diferencia importante en razón de las dimensiones de sus predios, mientras que en la parte norte son predios con una forma regular, (posiblemente subdivididos con el paso del tiempo), un frente pequeño y un fondo que llega a la mitad de la manzana, la parte sur muestra predios más

⁷³ Ídem.

amplios con diferentes dimensiones de frentes y fondos variables, lo que podrían indicar, en el momento de un análisis de valor, deméritos de valor de terreno ya sea por excesos de dimensiones y áreas en función de un lote tipo. Así mismo, se tienen 3 vialidades importantes que cruzan o están cerca del polígono, las cuales son Blvd. Héroe del 5 de Mayo (azul), Av. 11 Norte (verde) y Av. Héroe de Nacozari (rosa).

La Ilustración 15⁷⁴, indica la población existente en la zona. De acuerdo con el sistema Siccamp, radican una población de 4,958 habitantes, de los cuales, aproximadamente 2,340 son hombres y 2,620 son mujeres; además presenta un población mayor de 65 años de 444 habitantes. Es decir, que el 8.95% de la población en la zona cuenta con una mayoría de 65 años, muestra que el 91 % restante tiene menos de esta edad.

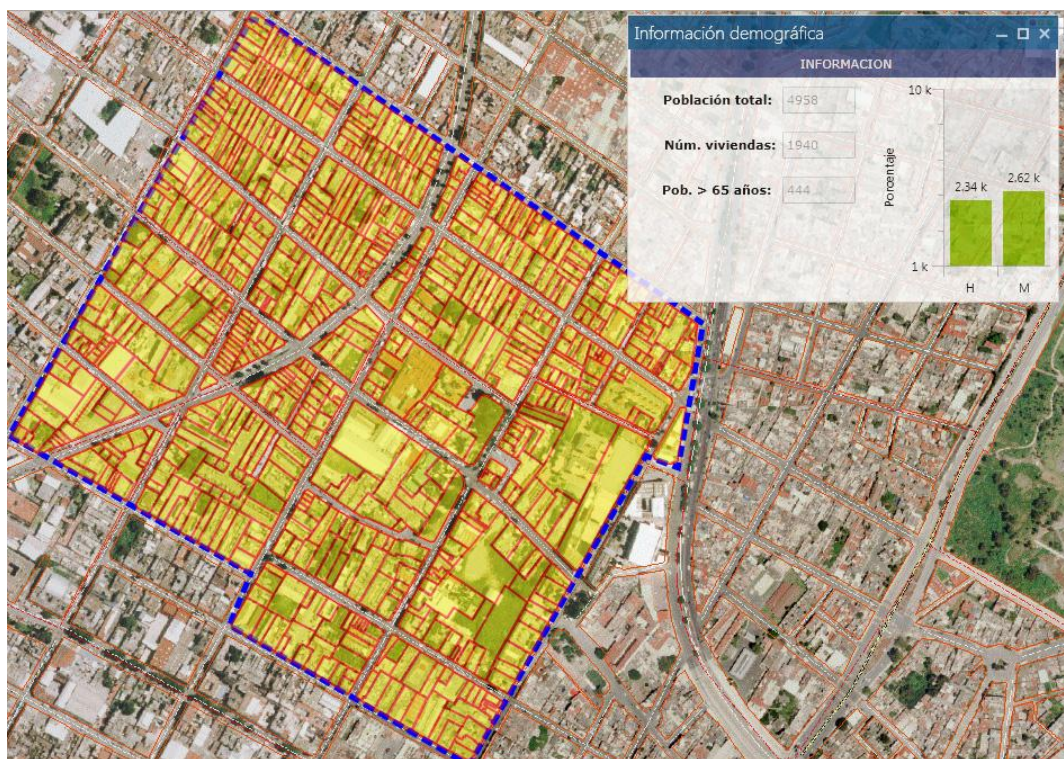


Ilustración 15.- Densidad Poblacional en Polígono 3 El Refugio.

⁷⁴ Ídem.

Lo que nos indica la estadística anteriormente expuesta, es que, la mayoría de la población residente en la zona, se puede encontrar en edad capaz de laborar⁷⁵, por lo tanto se trata de una población económicamente activa independientemente de la actividad a la que se dediquen y los ingresos que puedan percibir.

Adicionalmente la estadística arroja que se tienen registradas 1,940 viviendas en la zona, si se contraponen el número de viviendas con la superficie de la zona obtenemos la densidad habitacional mediante una regla de 3 simple.

Superficie : 473,231.56 m.2 – 47.32 Ha.

Habitantes : 4,958.00

Viviendas : 1,940.00

Mediante estos datos obtenemos que la densidad habitacional es de **104.77 Hab. X Ha** y una densidad de viviendas de **40.99 Viv. X Ha**. Si nosotros comparamos las densidades obtenidas con las propuestas en el por la SDUOP mediante la carta urbana encontramos lo siguiente:

⁷⁵ De acuerdo con la Ley del IMSS, en donde estipula que la edad máxima de jubilación es de 65 años. Cfr. <http://www.pensionesimss.com.mx/60o65.html>

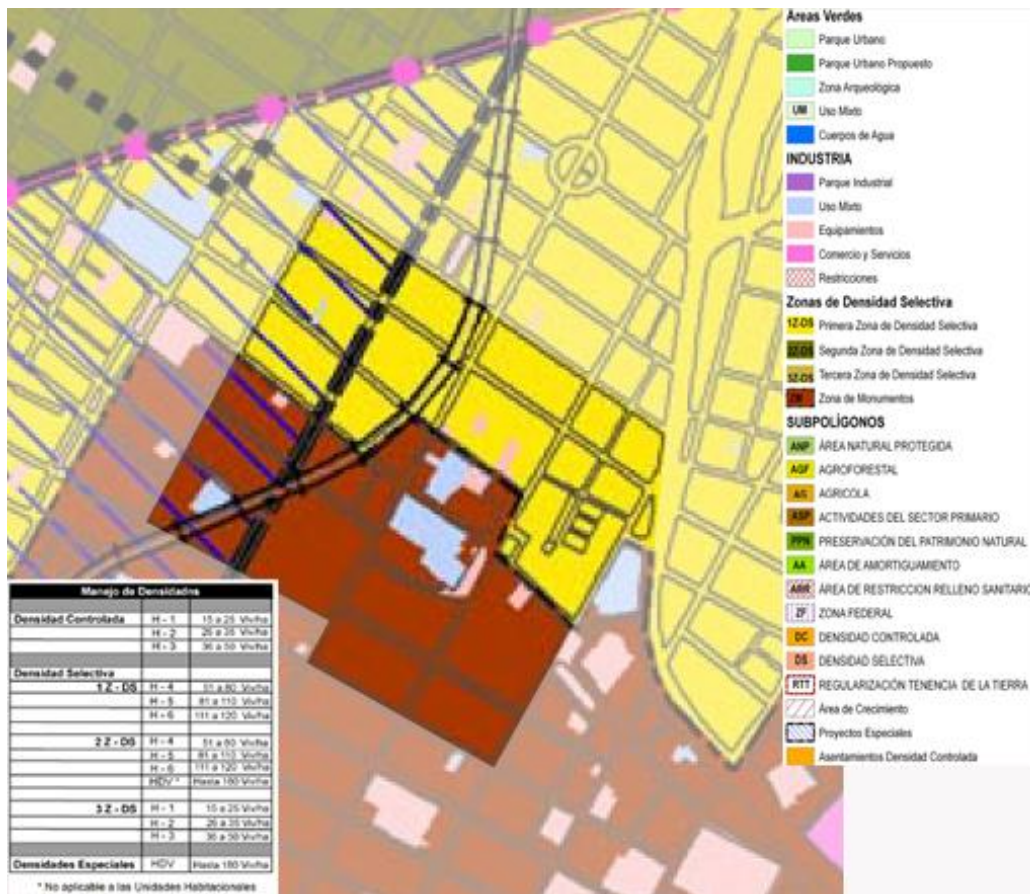


Ilustración 16.- Usos de Suelo según Carta Urbana sobre Polígono 3 el Refugio.

La Ilustración 16⁷⁶ muestra una imagen ampliada del Polígono 3 y su simbología correspondiente a la carta urbana, así como la tabla de densidad habitacional.

En nuestro caso en particular tenemos a la Zona de Monumentos y a la 1Z-DS (primera zona de densidad selectiva) la cual mediante los números mostrados por la carta urbana se trata de una densidad habitacional controlada **H-3 correspondiente a 36-50 Viv/Ha.**; así mismo, se muestra una sección importante que de acuerdo a la carta urbana que corresponde al desarrollo de proyectos especiales.

⁷⁶ Imagen realizada mediante información del Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2007.

Por último se mostrarán los usos de suelo actuales en el Polígono para identificar cual es la orientación con respecto al uso del suelo predominante. La ilustración 17⁷⁷ muestra los usos actuales del polígono.

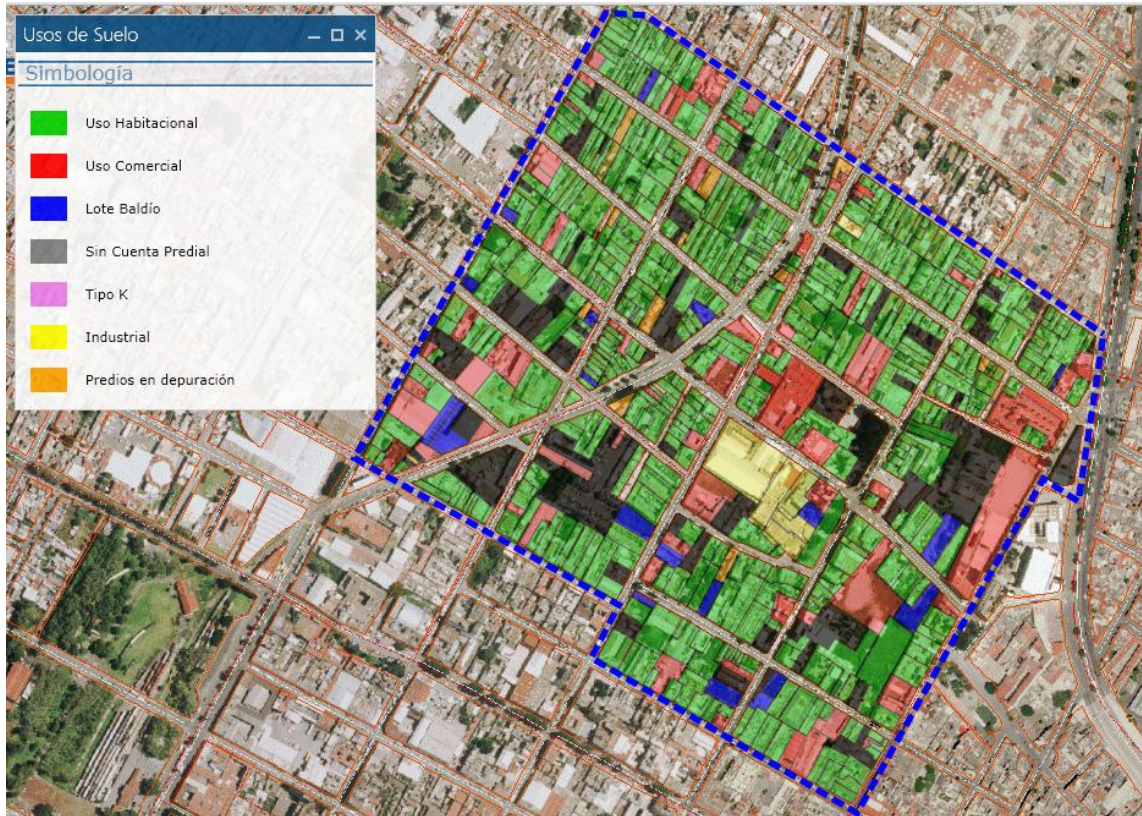


Ilustración 17.- Usos de Suelo actuales del Polígono 3 El Refugio, según sistema Siccamp.

Como se puede apreciar en la Ilustración, la vocación principal del polígono es habitacional, en segundo lugar tenemos con algunos predios identificados el uso comercial, así como algunos lotes baldíos. La presencia de uso de Suelo Industrial es escasa así como algunos predios en depuración.

De esta manera podemos afirmar que los desarrollos habitacionales tienen posibilidades crecimiento en la zona, mediante la modificación legal de los usos del suelo y que el incremento de desarrollos comerciales de la misma manera, beneficiaría al crecimiento del polígono.

⁷⁷ Imagen realizada con información del sistema Siccamp.

RECORRIDO DE POLÍGONO.

El recorrido del polígono se enfoca en observar los servicios municipales existentes, así como constatar su estado actual, con la finalidad de unificar el criterio y establecer los parámetros de valuación de los terrenos encontrados.

Así mismo, el recorrido servirá para ubicar inmuebles en la zona que estén en venta, con la finalidad de ubicar el valor de mercado de terreno y así obtener el valor comparable con el valor catastral de terreno.

Servicios Municipales Existentes:

Actualmente el área del Polígono se localiza al interior de la zona urbana, los servicios municipales encontrados son los siguientes:

- Calles Pavimentadas con asfalto y adoquín en algunos tramos al 100%.
- Servicio de Alcantarillado y Agua Potable al 100%.
- Red de energía eléctrica aérea con postes de concreto al 100%.
- Iluminación peatonal y vial al 100%.
- Red telefónica con postes de madera al 100%
- Sistema de televisión por cable al 100%.

Las siguientes ilustraciones muestran el estado actual del polígono.



Ilustración 18.- Vista de Calle sobre la 3 norte y 28 Pte.



Ilustración 19.- Vista de Calle sobre la 5 norte y 30 Pte.



Ilustración 20.- Vista sobre la calle 7 norte y 30 Pte.



Ilustración 21.- Vista sobre Blvd. Héroe del Nacozari y 30 Pte.

En resumen el polígono cuenta con servicios municipales completos.

Adicionalmente un servicio complementario en la zona es el Mercado Santa María, y el mercado de la 18 Pte. ó 5 de mayo; ambos están ubicados en las afueras de los límites del polígono, sin embargo el abasto que proporcionan a la zona es importante.



Ilustración 22.- Vista del Mercado Santa María ubicado entre 34 y 36 Pte., y Blvd. Héroe de Nacozari y 9 Norte.



Ilustración 23.-Mercado 5 de Mayo ubicado entre la 18 y 20 Pte. Entre las calles 3 y 5 Norte.

Los servicios complementarios que se encuentran en la zona son: hoteles de paso, gasolinera, servicio bancario, Jardín del Refugio, Parque Ángela Peralta, Comercios de diferentes giros (tiendas de abasto, servicios mecánicos y de reparación de automotores) Escuelas de servicio primaria, secundaria y bachillerato.

De la misma manera, la fábrica de Italtasta, aunque está fuera del polígono representa de la misma manera una industria importante, fuente de empleo y de un uso de suelo mixto.

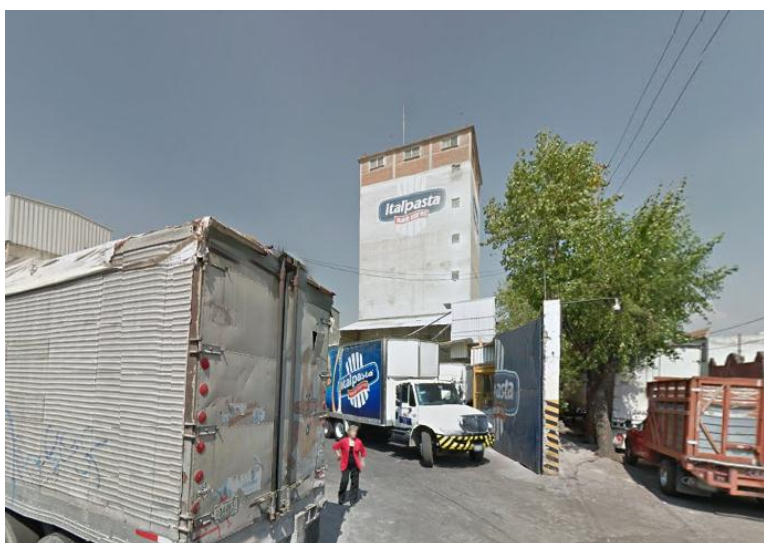


Ilustración 24.- Fabrica de Italtasta ubicada entre las calles 30 y 32 Pte. Entre el Blvd. Norte y 13 Norte.

ANALISIS ECÓNOMICO DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA ZONA.

Como se ha expuesto hasta el momento, el “Polígono El Refugio”, tiene en su mayoría un uso de suelo habitacional; los comercios ocupan el segundo lugar en grado de importancia y al final encontramos la industria.

De acuerdo con la estadística expuesta anteriormente se trata de una población que en su mayoría, puede estar en condiciones de laborar, lo que indica de esta manera que la mayoría de las personas en edad productiva se trasladan fuera de este polígono a ejercer sus actividades laborales o algunas de ellas se trasladan a la industria cercana, en este caso Italtasta.

Durante el recorrido del polígono, aparece a simple vista, un descuido importante en el mantenimiento de las casas; muchas de ellas se encuentran en un abandono total (ruinosas) en la parte sur del polígono, mientras que en la parte norte solo presentan algunos deterioros significativos o poco mantenimiento, salvo algunas excepciones de abandono. Lo que podría indicar en la parte norte del polígono los habitantes tienen un ingreso económico más fuerte ya que pueden invertir en el mantenimiento de sus viviendas mientras que en la parte sur los habitantes no ganan lo suficiente como para darle mantenimiento a estas, lo que representaría poca inversión económica de parte de los habitantes así como falta de ahorro para enfrentar esta situación y que el dinero producido se está trasladando a otros usos y destinos.

Así mismo, en el área correspondiente a la Zona de Monumentos, se pueden apreciar construcciones que están en abandono, algunas solo presentan la conservación de su fachada y unas escasas en que la restauración total del inmueble refleja una porción de la historia de Puebla contada a través de sus muros.

ANALISIS DEL CONTEXTO SOCIAL PREDOMINANTE.

Es bien conocido para los habitantes de la ciudad de Puebla, que los lugares más humildes dentro de la ciudad son los barrios, y este fenómeno social se originó desde la conformación y fundación misma de la ciudad al ubicar a los obreros, jornaleros y encomendados en los barrios originando con ello una división social muy marcada.

Para el “Polígono 3 el Refugio” no es una excepción, como se indicó al principio del presente capítulo, son 3 colonias que forman este polígono y a continuación se citan: “Barrio de Santa Anita, Barrio del Refugio y El Tamborcito”, siendo el primero de esta lista uno de los más antiguos y humildes de la ciudad.

Durante el recorrido del polígono se hace presente la división social existente entre la parte norte y la parte sur del polígono, mientras que en la parte norte se ubican viviendas unifamiliares, la partes sur se ubican viviendas multifamiliares tipo “vecindad”⁷⁸, que son reflejo de las viviendas populares de principios del siglo pasado, las cuales con el paso del tiempo algunas de ellas en fecha actual, se presentan abandonadas o con deterioros importantes haciéndolos inhabitables, provocando la migración de las personas a otros lugares.

Adicionalmente se tiene la presencia de “bandas locales”, siendo la más destacada en la zona la de “Los Pitufos”; este grupo social está conformado por personas que se dedican a asaltar y provocar inseguridad a los residentes de las zona y zonas cercanas, siendo de esta manera un problema social importante que se debe controlar.

El abandono de las construcciones sirve como refugio de éstas bandas, provocando a su vez centros de marginación y dan una imagen urbana de una zona en decadencia.

⁷⁸ 2. f. Conjunto de las personas que viven en las distintas viviendas de una misma casa, o en varias inmediatas las unas de las otras.- <http://lema.rae.es/drae/?val=vecindad>

ANALISIS DEL CONTEXTO LEGAL.

Las políticas existentes que pueden afectar al “Polígono 3 El Refugio” actualmente son:

Nivel Federal: *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. En sus artículos correspondientes anteriormente mencionados (Art. 27 y 115).

Ley Federal de Monumentos Históricos. Al estar hablando de que al interior del polígono se ubica una porción de la Zona de Monumentos del Municipio de Puebla, es por lo tanto que estos se verán afectados por las disposiciones que en ella contengan.

Ley del INAH. Para la intervención arquitectónica en inmuebles catalogados y de cómo debe ser el procedimiento de restauración de los elementos que lo componen.

Nivel Estatal: *Ley de Catastral del Estado de Puebla*. En donde se contiene los puntos esenciales para la valuación catastral de los predios contenidos en el estado.

Nivel Municipal: *Programa Municipal de Desarrollo*. Como se expuso anteriormente el programa tiene lineamientos específicos para el crecimiento óptimo del municipio.

Reglamento de Construcciones del Municipio de Puebla y Código Reglamentario para el Municipio de Puebla (COREMUN). En nuestro caso en particular, es donde se estipula los lineamientos para la fusión y división de predios, así como los lineamientos para la intervención de inmuebles históricos.

Así mismo, se debe considerar lo indicado en los lineamientos de la certificación DUIS®, con la finalidad de dar continuidad con el programa que está puesto en marcha.

CONCLUSIONES A LOS ANALISIS.

A través del análisis realizado en los factores Económico, Social y Político, se puede concluir lo siguiente:

Uno de los factores que llegan a influir con mayor importancia en el Polígono es en razón del contexto social, en función de la inseguridad predominante en la zona. Este factor de inseguridad llega a ser predominante conforme se acerca a la zona donde se ubican las “bandas” y provoca que las personas no puedan realizar sus actividades con certeza de seguridad y a ciertas horas del día.

Derivado de este problema, se llega a la conclusión de que la migración de las personas se debe a este contexto social, además que la actividad económica principal no se encuentra en las cercanías del polígono lo que provoca que las personas se deben trasladar grandes distancias a sus centros de trabajo, que generalmente se ubican al sur de la ciudad que es donde se presenta un mayor desarrollo tanto inmobiliario como económico.

Por lo tanto el desarrollo de actividades económicas importantes en la zona, no solo el desarrollo de viviendas, más bien de activar una economía sana mediante inversiones adecuadas y decisiones políticas acertadas, puede activar positivamente el repoblamiento del polígono y dar una nueva vida a la zona.

A manera de un ejemplo tenemos el del Famoso Museo Guggenheim de Bilbao en España; -...".***El Museo es una parte fundamental del proyecto en su conjunto para la revitalización económica y urbana del Bilbao Metropolitano....***"⁷⁹, en donde a través del desarrollo de este y otros proyectos, convirtió una zona abandonada y decadente en un referente cultural importante.

Así mismo la ciudad de Puebla ha tenido diferentes inversiones en proyectos magnos como lo fue en su momento el rescate del Paseo de San Francisco (Blvd 5 de Mayo entre 14 ote. Y 4 ote.) , en donde se realizó un rescate de una zona en estado de abandono y que mediante un proyecto de inversión considerable, es ahora un ícono distintivo y referente de la ciudad de Puebla, combinando la restauración arquitectónica del espacio, con la movilidad moderna.

En un contexto urbano a menor escala, se realizó la intervención del Jardín del Carmen (Calle 16 de Septiembre entre las calle 15 y 17 Poniente) aunque era una zona económica activa, el mantenimiento y arreglo del jardín al convertirlo en una plaza dura, lo hizo más atractivo y ahora es un referente de visita para propios y extraños.

Es por ello que, se deben considerar a futuro, un incremento en los valores catastrales de terreno, tanto para la Zona de Monumentos como para el área circundante de ellos, con la finalidad de otorgar el valor que se merecen y acercarlo a los valores comerciales actuales. Así mismo, otorgar las facilidades políticas y legales que hagan más atractiva la inversión en la zona.

⁷⁹ http://www.bm30.es/proyectos/quqgy_es.html

IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS.

Ahora se han conocido los aspectos y condiciones que rigen el valor de terreno en el “Polígono 3 El Refugio” y por lo tanto los valores catastrales de terreno en la zona. Como se mostró en su momento en la Ilustración 13, la Zona de Monumentos tiene gran injerencia en el polígono mencionado y ocupa una superficie considerable. En la Tabla 2 se muestran los valores catastrales de terreno en comparación con las colonias que forman el Polígono 3 y las 3 zonas del centro con sus respectivos valores.

Colonia	Valor por M.2
<i>Centro A.</i>	\$ 4,410.00
<i>Centro B.</i>	\$ 2,983.00
<i>Centro C.</i>	\$ 2,510.00
<i>Barrio del Refugio.</i>	\$ 1,496.00
<i>Barrio de Santa Anita.</i>	\$ 1,415.00
<i>El Tamborcito.</i>	\$ 1,386.00
<i>Santa María.</i>	\$ 1,368.00

Tabla 2.- Comparación de Valores.

Como se puede apreciar en la tabla anterior, existe una diferencia considerable de valor entre las colonias de la Zona Centro con el valor de las colonias del Polígono 3. Siendo el centro urbano (Centro A) en donde se presenta el mayor valor catastral de terreno. Una vez conocidos estos datos es necesario investigar el Valor Comercial de terreno en el Polígono 3 A continuación se mostrarán los predios identificados en venta de los cuales se puede obtener un valor comercial de terreno.

CASO 1

UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
Calle:	7 NORTE		
Número Oficial:	2213		
Colonia:	Barrio del Refugio.		
Categoría del Inmueble (Decreto Zona de Monumentos).	Categoría 2		
Estado Comercial del Inmueble.	Venta como terreno.		
DATOS FISICOS			
Superficie de Terreno	980.00		
Superficie Construida (según datos del Siccamp)	289.00	m.2	
			MONTO DE OPERACIÓN
			COSTO TOTAL / COSTO M.2 DE TERRENO
			\$ 2,058,000.00
			\$ 2,100.00



Ilustración 25.- Fachada Principal del Inmueble.

CASO 2

UBICACIÓN DEL INMUEBLE		
Calle:	7 NORTE	
Número Oficial:	2010	
Colonia:	Barrio del Refugio	
Categoría del Inmueble (Decreto Zona de Monumentos).	Categoría 3	
Estado Comercial del Inmueble.	Venta como terreno.	
Promovente del inmueble:	Andrea Gómez Condes	
DATOS FISICOS		
Superficie de Terreno	702.00 m.2	MONTO DE OPERACIÓN COSTO TOTAL / COSTO M.2 DE TERRENO
Superficie Construida (según datos del Siccamp)	231.70 m.2	
		\$ 1,250,000.00
		\$ 1,780.00



Ilustración 26.- Fachada Principal del Inmueble.

CASO 3

UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
Calle:	5 NORTE		
Número Oficial:	2405		
Colonia:	Barrio del Refugio		
Categoría del Inmueble (Decreto Zona de Monumentos).	Categoría 1		
Estado Comercial del Inmueble (Venta o Renta).	Venta como terreno.		
DATOS FISICOS			
Superficie de Terreno	544.98	m.2	
Superficie Construida (según datos del Siccamp)	0.00	m.2	MONTO DE OPERACIÓN COSTO TOTAL / COSTO M.2 DE TERRENO
			\$ 900,000.00
			\$ 1,651.00



Ilustración 27.- Fachada Principal del Inmueble.

CASO 4

UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
Calle:	30 PONIENTE		
Número Oficial:	907		
Colonia:	Santa Maria		
Categoría del Inmueble (Decreto Zona de Monumentos).	Sin categoría.		
Estado Comercial del Inmueble (Venta o Renta).	Venta de Inmueble.		
DATOS FISICOS			
Superficie de Terreno	785.00	m.2	
Superficie Construida (según datos del Siccamp)	527.00	m.2	MONTO DE OPERACIÓN COSTO TOTAL / COSTO M.2
			\$ 2,100,000.00
			\$ 2,675.00



Ilustración 28.- Fachada Principal del Inmueble.

En los casos del 1 al 3, el valor comercial ofertado representa únicamente el Valor de Terreno, y se traduce como un valor residual, puesto que los dueños están vendiendo y ofertando sin considerar las construcciones que tiene al interior, mientras que en el Caso 4, se trata de un inmueble que se realiza una oferta considerando la superficie de terreno y de área construida del inmueble.

ANALISIS DEL CASO 4.

La información obtenida del predio se basó en la proporcionada por el Promoviente del inmueble al llamar al número telefónico que aparece en la lona de venta, sosteniendo el precio de venta del inmueble así como los metros cuadrados ofertados y la edad de aproximada de la construcción (40 años). Sin embargo al momento de cotejarlo con la información contenida en el Sistema Siccamp, se obtiene lo siguiente:

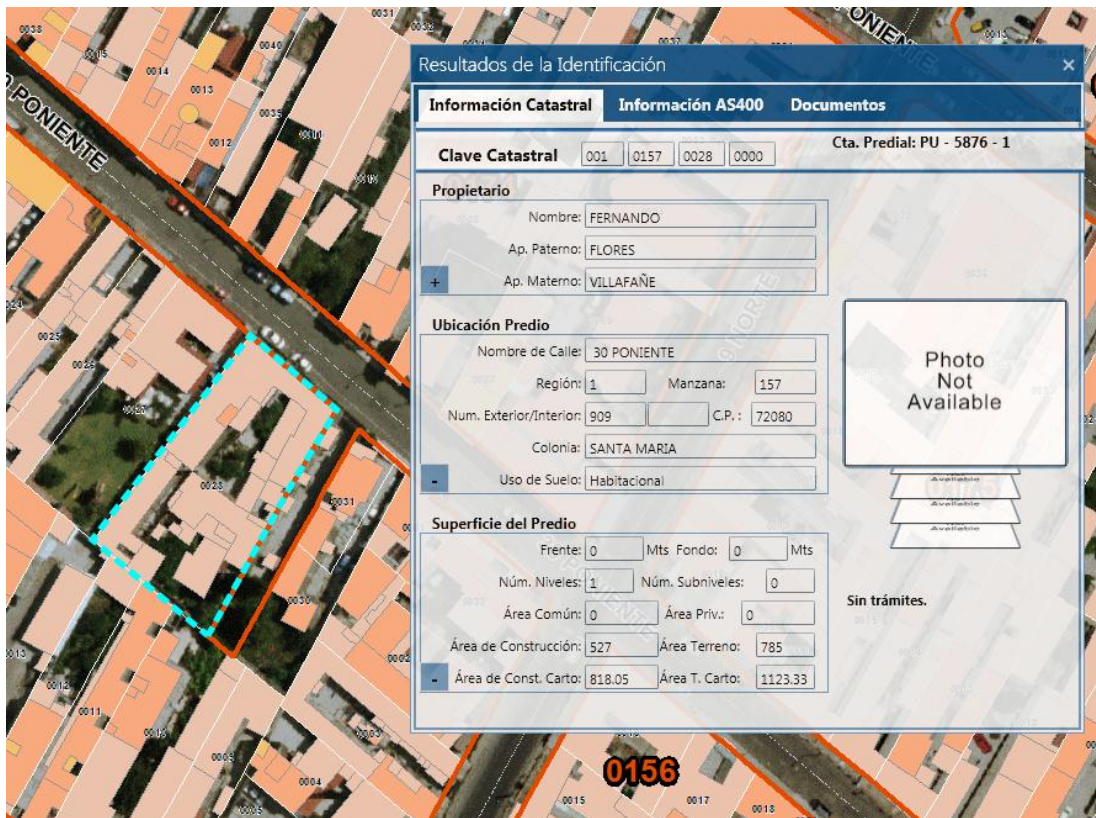


Ilustración 29.- Imagen de Identificación de predio.

Como se puede observar los metros ofertados no corresponden con la información contenida en el sistema Siccamp. Lo que puede indicar una falta de actualización de información. Por lo que podemos analizar 2 posibles superficies.

También es necesario referir que el sistema menciona que el inmueble esta desplantado en un solo nivel, constatado por la visita física por el exterior al inmueble (Ilustración 28) por lo que tomaremos como válida esta información.

Si tomamos el valor ofertado como el valor contenido en el sistema catastral tenemos los siguientes resultados:

Cantidad de M.2	Valor de Venta	Costo por M.2
935.00 (en lona)	\$ 2,100,000.00	\$ 2,246.00
527.00 (en sistema)	\$ 2,100,000.00	\$ 3,984.00
Diferencia	408.00 m.2	\$ 1,738.00

Como se puede apreciar la diferencia entre los valores no es muy significativa, sin embargo lo que llama la atención de los valores, está muy cercano al valor de terreno en el Caso 1, en donde el valor de terreno es de \$ 2,100.00 lo que podría a indicar que el valor ofertado en el Caso 4 es un valor de terreno residual al igual que los casos anteriores.

Se ubicó un inmueble adicional en venta en la Colonia Santa Maria, el cual se oferta una vivienda en una página de internet denominada "Viva Anuncios"⁸⁰, este inmueble está ubicado en las afueras del polígono estudiado sin embargo se encuentra en los límites del mismo y comparte condiciones similares al del Caso 4. En resumen la información proporcionada por la página de internet es la siguiente:

⁸⁰ <http://venta-casas.vivanuncios.com.mx/compra-casas+ciudad-puebla/zurco-vende-casa-en-col--santa-maria-7-norte-y-32-pte/54137332>



Precio	MX\$950,000
Ubicación	Puebla Puebla SANTA MARIA Ver en Mapas de Google
Tipo de vendedor	Inmobiliaria Oferta
Propiedad	Casa
Nº de recámaras	4
m²	140 m²
Precio/m²	6,786 MX\$/m²

Ilustración 30.- Información de vivienda ofertada en Internet.

Al comprarlo con la información del sistema Siccamp tenemos lo siguiente:

Resultados de la Identificación

Información Catastral **Información AS400** **Documentos**

Clave Catastral: 001 | 0177 | 0021 | 0000 Cta. Predial: PU - 498 - 1

Propietario

Nombre: ELFEGA Y COP
 Ap. Paterno: MARTINEZ
 Ap. Materno: PARIJAS
 Domicilio del Propietario
 Calle: 7 NORTE
 Núm. Exterior/Interior: 3014 / 00001 C.P.: 72080
 Colonia: SANTA MARIA

Ubicación Predio

Nombre de Calle: 7 NORTE
 Región: 1 Manzanita: 177
 Núm. Exterior/Interior: 3014 / 00001 C.P.: 72080
 Colonia: SANTA MARIA
 Uso de Suelo: Habitacional

Superficie del Predio

Frente: 0 Mts Fondo: 0 Mts
 Núm. Niveles: 1 Núm. Subniveles: 0
 Área Común: 0 Área Priv.: 0
 Área de Construcción: 157 Área Terreno: 150
 Área de Const. Carto: 363.31 Área T. Carto: 584.04

Photo Not Available

Trámites en proceso.

Ilustración 31.- Identificación de Predio en Colonia Santa María. 7 norte 3014.

Se puede observar, los datos en la oferta de la página de internet comparados con los datos del sistema de consulta catastral no coinciden; ya que presentan un diferencia mínima entre los datos del promovente y los datos de consulta, en este caso de 17.00 m.2

Para concretizar el análisis, se tomaran los valores residuales de terreno de los casos 1 al 3 y los compramos con el valor de la oferta por metro cuadrado realizando una sustracción del valor de la oferta con el valor de terreno de los casos expuestos y obtenemos los posibles valores de la construcción:

Tipo de Inmuebles	Valor de la Oferta	Valor por M.2	Valor Resultante de Construcción.
OFERTA- 140.00m.2	\$ 950,000.00	\$ 6,786.00	
Caso 1 (venta como terreno)	\$ 2,058,000.00	\$ 2,100.00	\$ 4,686.00
Caso 2 (venta como terreno)	\$ 1,250,000.00	\$ 1,780.00	\$ 5,006.00
Caso 3 (venta como terreno)	\$ 900,000.00	\$ 1,651.00	\$ 5,135.00

Si se realiza un promedio de valores de terreno de los 3 casos y el promedio obtenido de la resta de estos valores de construcción resultante con relación a la oferta realizada obtenemos lo siguiente:

Promedio de valor de terreno.	Promedio de Valor de Construcción.
\$ 1,844.00	\$ 4,942.00

Estos valores representan una base a la cual se le puede aplicar los incrementos o deméritos correspondientes en un avalúo comercial; sin embargo al tratarse de un análisis con valores catastrales se deben unificar los valores correspondientes bajo la suposición de que comparten las mismas condiciones. Por lo tanto si se trasladan estos valores al caso objetivo del análisis obtenemos los siguientes resultados:

M.2 de Estudio Caso 4	Valor Obtenido	Valor de Terreno Promediado	Valor de Construcción Resultante
935.00 (ofertado)	\$ 2,246.00	\$ 1,844.00	\$ 402.00
527.00 (en sistema)	\$ 3,984.00	\$ 1,844.00	\$ 2,140.00

Como se puede observar la diferencia entre los valores de la construcción son considerables, si tomamos en cuenta el valor proporcionado por el vendedor, el valor de la construcción tiende a ser mínimo y se puede tomar como si la construcción no tuviera valor alguno, mientras que si analiza la cantidad de construcción tomada del sistema de información catastral, el valor de la construcción tiende a incrementar y estabilizarse; por lo tanto al tratarse de un análisis de valor comercial tomaremos las cantidades ofrecidas por el vendedor del inmueble y por lo tanto su valor final por metro cuadrado como valor residual del inmueble es de : **\$ 2,246.00.**

COMPARACION DE VALORES COMERCIALES Y CATASTRALES.

A continuación se realiza la Tabla 3 en donde se muestran los valores de cada uno de los casos y al final el promedio obtenido de estos valores, con la finalidad de obtener un valor comercial de terreno base.

Casos Particulares	Costo de Terreno M.2
Caso 1	\$ 2,100.00
Caso 2	\$ 1,780.00
Caso 3	\$ 1,651.00
Caso 4	\$ 2,246.00
Valor Promedio	\$ 1,944.00

Tabla 3.- Valores de Terreno Promediado

Una vez obtenido este valor promedio de terreno, se puede realizar una nueva tabla comparativa de los valores catastrales de terreno con el valor comercial de terreno promedio obtenido; de la misma manera se buscará un valor promedio

entre los valores catastrales del “Polígono 3 el Refugio” con la finalidad de reducir las diferencias y encontrar una cantidad media entre las mismas.

La Tabla 4, contiene los valores catastrales de terreno de las Zonas Centro A, B y C, las cuales están contenidas en la Zona de Monumentos, así se realizará una comparación con las colonias del Polígono 3 que también están contenidas en la Zona de Monumentos y la colonia que forma parte integral del polígono, además del valor catastral promedio de dichas colonias y el valor comercial promedio encontrado en la zona.

Para realizar la comparación de valores se tomarán primer lugar el valor catastral promedio en las colonias y compararlo con los valores catastrales actuales y del valor comercial promedio, realizando una ecuación simple para obtener el porcentaje de diferencia entre los valores dando como resultado lo siguiente:

<i>Colonia</i>	<i>Valor Catastral por M.2</i>	<i>Diferencia con valor catastral promedio.</i>	<i>Porcentaje a diferencia de valor catastral promedio.</i>	<i>Porcentaje de Valor Catastral Promedio.</i>
Centro A.	\$ 4,410.00	\$ 2,994.00	67.89 %	32.11 %
Centro B.	\$ 2,983.00	\$ 1,567.00	52.53 %	47.47 %
Centro C.	\$ 2,510.00	\$ 1,094.00	43.58 %	56.42 %
Barrio del Refugio.	\$ 1,496.00	\$ 80.00	5.34 %	94.66 %
Barrio de Santa Anita.	\$ 1,415.00	\$ -1.00	-0.07 %	99.93 %
El Tamborcito.	\$ 1,386.00	\$ -30.00	-2.16 %	97.84 %
Santa María.	\$ 1,368.00	\$ -48.00	-3.50 %	96.50 %
Valor Comercial Promedio	\$ 1,944.00	\$ 528.00	27.16 %	72.84 %
Valor Catastral Promedio	\$ 1,416.00	---	---	---

Tabla 4.- Valores comparados con valor catastral promedio.

En la Tabla 4 anteriormente expuesta se puede notar en primer lugar la diferencia existente entre los Valores Catastrales del Centro (contenidos en Zona de Monumentos) y los valores de las colonias que también están en Zona de Monumentos (Refugio, Santa Anita, Tamborcito). Así mismo, en comparación con el valor catastral promedio, la diferencia entre valores se hace muy notable y representa una diferencia del 56% al 32% de los valores del centro. Sin embargo, la diferencia existente entre el Valor Catastral Promedio y el Valor Comercial Promedio es del 30%, lo que indica que el Valor Catastral Promedio representa el 70% del Valor Comercial Actual.

Se expondrá a continuación, la diferencia existente entre los valores catastrales del Centro (A, B y C) así como los valores catastrales de las colonias del Polígono 3 en comparación con el valor comercial promedio obtenido en la zona, a lo cual se origina la Tabla 5.

<i>Colonia</i>	<i>Valor Catastral por M.2</i>	<i>Diferencia con valor comercial promedio.</i>	<i>Porcentaje de Diferencia con valor comercial Promedio.</i>	<i>Porcentaje del Valor Comercial Promedio</i>
Centro A.	\$ 4,410.00	\$ 2,466.00	55.92%	44.08%
Centro B.	\$ 2,983.00	\$ 1,039.00	34.83 %	65.17 %
Centro C.	\$ 2,510.00	\$ 512.00	20.40 %	79.60 %
Barrio del Refugio.	\$ 1,496.00	\$ -448.00	-29.94 %	70.06 %
Barrio de Santa Anita.	\$ 1,415.00	\$ -529.00	-37.38%	62.62 %
El Tamborcito.	\$ 1,386.00	\$ -558.00	-40.26%	59.74 %
Santa María.	\$ 1,368.00	\$ -576.00	-42.10%	57.90 %
Valor Catastral Promedio (Polígono)	\$ 1,416.00	\$ -528.00	-37.28 %	62.72 %
Valor Comercial Promedio	\$ 1,944.00	---	---	---

Tabla 5.- Valores comparados con Valor Comercial Promedio.

Como se puede observar, los valores comparados del valor comercial promedio obtenido con los valores catastrales son significativos, produciendo una brecha importante entre ellos, tanto para valores superiores a este como por debajo del mismo.

En la propuesta contenida en el Periódico Oficial del Estado con la Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos; así como Valores Catastrales de Construcción para el Municipio de Puebla, en el apartado de la Propuesta para el Ejercicio Fiscal 2014 en el punto 4, en donde prevé incrementos en el valor catastral, indica un porcentaje de equiparación con el valor comercial que va en un rango del 80% a menos del 45%⁸¹; por lo que el Valor Comercial Promedio en relación con el Valor Catastral Promedio, este último debería representar el 80% del Valor Comercial Promedio y no el 72.84% como lo hemos analizado en la Tabla 4 anteriormente expuesta. Por lo tanto si aplicamos este factor representativo al Valor Comercial Promedio y obtenemos lo siguiente:

Valor Comercial Promedio Actual	Porcentaje de Ajuste a Valor Comercial Promedio	Valor Comercial resultante equiparado con Valor Catastral	Valor Catastral Promedio	Diferencia Final entre Valores.	Porcentaje de Ajuste Resultante
\$ 1,944.00	0.8000	\$ 1,555.00	\$1,416.00	\$ 139.00	8.951%

El resultado de porcentaje obtenido representa el factor de ajuste del Valor Comercial Promedio para aplicarse a los Valores Catastrales.

Ahora es necesario encontrar un factor que determine un posible acercamiento del valor catastral con el valor comercial, tomando en cuenta la relación que tiene la Zona de Monumentos con respecto a los predios.

Como se mencionó en el Capítulo 3, la Zona de Monumentos es un área decretada como patrimonio de la humanidad en función de la traza urbana y las

⁸¹ Cfr. Periódico Oficial del Estado de Puebla, Decreto de H. Congreso del Estado por el cual expide la Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos, así como los valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla. Publicado el 16 de Diciembre 2013. Pg. 70.

construcciones que en ella se encuentran., dichas construcciones están catalogadas por categorías de acuerdo a su época constructiva. Esto es un factor a tomar en cuenta, puesto que la intervención y el uso del inmueble estarán directamente ligados a la categoría del mismo.

A continuación se muestra en la Ilustración 32⁸² la ubicación del Polígono 3 con las construcciones catalogadas que en él se encuentran.

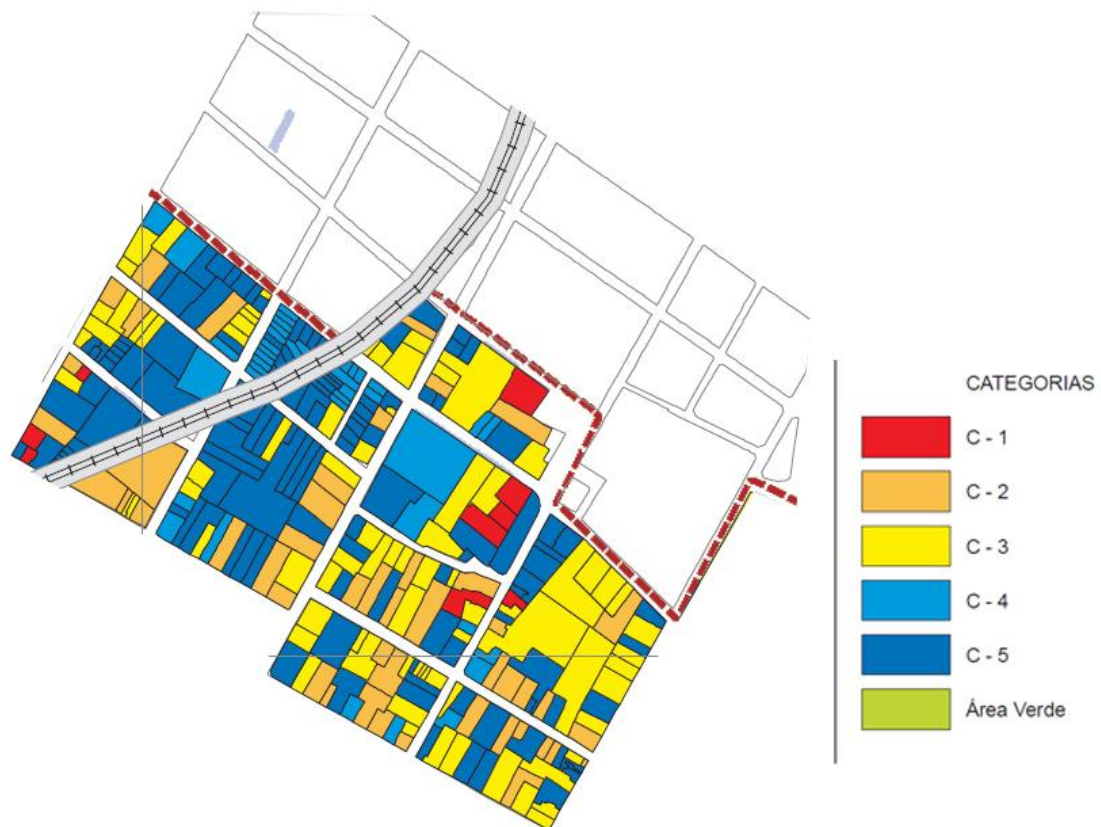


Ilustración 32.- Categorías de Zona de Monumentos en Polígono 3.

Siendo de esta manera el color Rojo las construcciones más antiguas (S. XVI), naranja (S. XVII), amarillo (S.XVIII), azul claro (S. XIX) y azul oscuro (S.XX) y en color blanco son de mediados del S. XX a nuestra fecha. De esta manera se puede saber cuáles son las construcciones y los predios que están dentro de la Zona de Monumentos.

⁸² Imagen realizada con el plano de decreto de Zona de Monumentos.

En los Valores Catastrales de Terreno no se considera la categoría del inmueble para la emisión del Valor Catastral y **solamente la categoría del inmueble afecta directamente a la construcción no al terreno.**

Al buscar un factor que incremente el valor catastral aplicado al terreno por ubicarse en Zona de Monumentos, podemos tomar los valores catastrales de terreno existentes y realizar una comparación entre ellos con la finalidad de obtener un porcentaje promedio de diferencia, tomando en cuenta que no se está teniendo en consideración ningún incremento por estar en esta zona.

Por lo que tenemos ahora la Tabla 6 que muestra los resultados obtenidos:

<i>Colonia</i>	<i>Valor Catastral por M.2</i>	<i>Diferencia con Barrio del Refugio (1,496.00)</i>	<i>Con Barrio de Santa Anita (1,415.00)</i>	<i>Diferencia con El Tamborcito (1,386.00)</i>	<i>Promedio de Diferencia de Valores</i>	<i>% de Diferencia de Valores.</i>
Centro A.	\$ 4,410.00	2914.00	2995.00	3,024.00	2,977.66	67.52
Centro B.	\$ 2,983.00	1487.00	1568.00	1,597.00	1,550.66	51.98
Centro C.	\$ 2,510.00	1,014.00	1,095.00	1,124.00	1,077.66	42.93
Barrio del Refugio.	\$ 1,496.00	---	81.00	110.00	63.66	4.25
Barrio de Santa Anita.	\$ 1,415.00	81.00	---	29.00	33.66	2.37
El Tamborcito.	\$ 1,386.00	110.00	29.00	---	46.33	3.34
Promedio Resultante						28.73

Tabla 6.- Comparación Catastral de Valores.

El promedio resultante obtenido representa el promedio de diferencia existente entre Valores Catastrales del centro y las colonias del Polígono 3 que están en Zona de Monumentos.

Este promedio resultante se puede tomar como base para igualar los Valores Catastrales del Polígono con los de la Zona Centro; si adicionalmente tomamos el Porcentaje de Ajuste Obtenido (que ahora denominaremos Factor de Ajuste de Valor Comercial) para igualar el Valor Comercial de Terreno con el Valor Catastral y multiplicamos ambos factores, sabiendo que el Factor de Ajuste de

Valor Comercial de Terreno se aplica a Valores Catastrales de Terreno obtendríamos un nuevo factor para ajustar el Valor Catastral de Terreno en Zona de Monumentos.

Factor Ajuste de Valor Comercial (FVC)	Diferencia de Valores en Zona de Monumentos	Factor Resultante para Zona de Monumentos. (FRZM)
0.08951-8.951%	0.2873---28.73%	0.02571-2.571%

Con el factor resultante obtenido, se puede adicionar al Factor de Valor Comercial para obtener el factor final de incremento a predios del Polígono 3 contenidos en Zona de Monumentos (FZM) ; es decir el Factor de Ajuste a Valor Comercial (FVC) se aplica a predios que no están en Zona de Monumentos y es universal para ajustar el Valor Catastral con el Valor Comercial, y la suma del Factor Resultante de Zona de Monumentos (FRZM) y Ajuste al Valor Comercial (FVC) para predios que están en Zona de Monumentos, dichos factores quedaría de la siguiente manera:

Factor Valor Comercial (FVC)	FVC + FRZM= Factor de Zona de Monumentos (FZM)
0.08951 -- 8.951%	0.1152 – 11.52%

En la Tabla 7, se ve aplicado Factor de Zona de Monumentos (FZM) obtenido a las colonias del Polígono 3 ubicadas en Zona de Monumentos.

Colonia	Valor Catastral por M.2	% de Incremento (0.1152)	Valor Resultante.
Barrio del Refugio.	\$ 1,496.00	\$ 172.33	\$ 1,668.33
Barrio de Santa Anita.	\$ 1,415.00	\$ 163.00	\$ 1,578.00
El Tamborcito.	\$ 1,386.00	\$ 159.66	\$ 1,545.66

Tabla 7.- Valores Catastrales aplicados con % de incremento FZM.

Ahora bien, los valores catastrales de la Zona Centro A, B, y C deben tener un estudio independiente para corroborar si este incremento lo acerca a la realidad del valor comercial existente en dicha zona. Por lo correspondiente al Polígono 3 se realiza la Tabla 8 en donde se comparan los resultados obtenidos con el Valor Comercial Promedio de la zona.

<i>Colonia</i>	<i>Valor Catastral por M.2</i>	<i>Valor Resultante.</i>	<i>Diferencia de Valores</i>	<i>% de Diferencia Anterior</i>	<i>% de Diferencia Resultante</i>
Barrio del Refugio.	\$ 1,496.00	\$ 1,668.33	\$ 275.67	-29.94	-16.52
Barrio de Santa Anita.	\$ 1,415.00	\$ 1,578.00	\$ 366.00	-37.38	-23.19
El Tamborcito.	\$ 1,386.00	\$ 1,545.66	\$ 398.34	-40.26	-25.77
Valor Comercial Promedio	\$ 1,944.00	---			

Tabla 8.- Comparación de Valores Resultantes con Valor Comercial Promedio.

Como se puede observar el porcentaje de incremento aplicado por Zona de Monumentos (FZM) acerca el Valor Catastral de Terreno en el Polígono 3 en referencia con el Valor Comercial Promedio Obtenido, la diferencia de valor se reduce entre ellos considerablemente.

Cabe mencionar que la Colonia Santa Maria no está contenida en la Zona de Monumentos, sin embargo esto no lo excluye de obtener este beneficio de incremento, puesto que el COREMUN, incluye a predios con características específicas en su apartado de Zona de Monumentos, el cual menciona:

DE LA ZONA DE MONUMENTOS DE LA CIUDAD DE PUEBLA

(REFORMADO PÁRRAFO PRIMERO, P.O. 04 DE JUNIO DE 2012)

Artículo 1185.- *Para efecto de protección, mejoramiento y custodia de la Zona de Monumentos de la Ciudad de Puebla, la Dirección deberá:*

...II. Preservar el patrimonio edificado arquitectónico y urbano dentro de la Zona, recuperando y mejorando los edificios con valor histórico, artístico y cultural y de conjunto dentro del ámbito de competencia municipal;

III. Establecer las regulaciones urbanísticas para el uso del suelo y las construcciones en la zona;

IV. Regular las obras de construcción, conservación, restauración, adecuación, integración, liberación y cualquier tipo de intervención que se realice en el ámbito urbano y en los inmuebles de propiedad pública o de particulares ubicados en la zona;...

Artículo 1188.- *El patrimonio cultural inmueble de la Zona de Monumentos, comprende, tanto a los monumentos catalogados como a los históricos no catalogados de los siglos XVI al XIX y los modelos arquitectónicos representativos de la arquitectura del siglo XX como son Art Nouveau, Art Decó, Neocolonial y Neocaliforniano, Funcionalista y Orgánico; en los que las intervenciones estarán determinadas por el estado de deterioro que presenten y sus posibilidades de uso, mismas que serán supervisadas y aprobadas por la Dirección con el objeto de conservarlos o recuperarlos con propuestas de actualización. Los criterios de intervención para cada uno de los inmuebles se establecerán sobre el plano base de unidades mínimas de intervención, asignando criterios para cada uno de los inmuebles.*

Por lo tanto, el incremento de Zona de Monumentos se aplicará y solo puede aplicarse a la superficie de terreno de los inmuebles que se encuentren dentro de la

categoría estilística que dicta el SDUOP. De la misma manera se realiza la comparación con el incremento al valor catastral de terreno.

<i>Colonia</i>	<i>Valor Catastral por M.2</i>	<i>Valor Resultante. (0.1152)</i>	<i>Diferencia de Valores</i>	<i>% de Diferencia Anterior</i>	<i>% de Diferencia Resultante</i>
Santa María. <i>(predios seleccionados)</i>	\$ 1,368.00	\$ 1,525.59	\$ 418.41	-42.10	-27.42
Valor Comercial Promedio	\$ 1,944.00	---			

Así mismo, el aplicar el Factor de Valor Comercial (FVC) para los predios de las colonias del Polígono 3 que no están incluidas en Zona de Monumentos obtenemos lo siguiente en la Tabla 9.

<i>Colonia</i>	<i>Valor Catastral por M.2</i>	<i>% de Incremento (0.0895)</i>	<i>Valor Resultante.</i>
Barrio del Refugio.	\$ 1,496.00	\$ 133.89	\$ 1,629.89
Barrio de Santa Anita.	\$ 1,415.00	\$ 126.64	\$ 1,541.64
El Tamborcito.	\$ 1,386.00	\$ 124.04	\$ 1,510.04
Santa María	\$ 1,368.00	\$ 122.43	\$ 1,490.43

Tabla 9.- Valores Catastrales aplicados con % de incremento FVC.

Y de la misma manera hacemos la comparativa de valores obtenidos con los actuales, la cual esta explicada en la Tabla 10.

<i>Colonia</i>	<i>Valor Catastral por M.2</i>	<i>Valor Resultante.</i>	<i>Diferencia de Valores</i>	<i>% de Diferencia Anterior</i>	<i>% de Diferencia Resultante</i>
Barrio del Refugio.	\$ 1,496.00	\$ 1,629.89	\$ 314.11	-29.94	-19.27
Barrio de Santa Anita.	\$ 1,415.00	\$ 1,541.64	\$ 402.36	-37.38	-26.09
El Tamborcito.	\$ 1,386.00	\$ 1,510.04	\$ 433.96	-40.26	-28.73
Santa María	\$ 1,368.00	\$ 1,490.43	\$ 453.57	-42.10	-30.43
Valor Comercial Promedio	\$ 1,944.00	---			

Tabla 10.- Comparación de Valores Resultantes con Valor Comercial Promedio.

De esta manera podemos observar que los factores aplicados para las colonias contenidas en el “Polígono 3 El Refugio” para predios ubicados en Zona de Monumentos como aquellos que no lo están, incrementan su valor acercándolo al Valor Comercial promedio actual, estando en la misma línea que la Propuesta para el Ejercicio Fiscal 2014 al incrementar los Valores Catastrales, solo que ahora se está agregando un porcentaje significativo a los predios que están contenidos en la Zona de Monumentos.

CAPITULO 6 CONCLUSIONES

FINALES.

El poder emitir un juicio de valuación, tanto los bienes muebles e inmuebles, debe de darse con pleno conocimiento de las circunstancias que lo rodean y sobre todo del estado actual de los bienes.

Al realizar el análisis de los valores catastrales desarrollado en el presente estudio y comprobar si estaban directamente ligados con los programas de desarrollo urbano del municipio para el incremento de dichos valores, me percaté de que esa relación entre el desarrollo del municipio y el valor directo de la tierra, está enfocado directamente a una demanda comercial, sin considerar un área significativa como lo es la Zona de Monumentos.

La Zona de Monumentos del Municipio de Puebla, debería ser una prioridad en los planes y programas de desarrollo urbano y por lo tanto la inversión que se realiza, obtenida de la recaudación catastral e inversiones estatales y federales, debería estar correctamente distribuida para mejorar las condiciones económicas, políticas y sociales no solo de la parte central de la Zona de Monumentos, si no que debería estar distribuida en toda la zona y de esta manera cambiar para bien las condiciones existentes.

Aunque el presente estudio se desarrolló en solo una fracción de la Zona de Monumentos, contemplando un área visiblemente decadente, la historia contenida en sus edificaciones y en el suelo que se desplantan, tiene la misma relevancia que el área central de la Zona de Monumentos.

Los factores encontrados para el incremento de los valores catastrales con la finalidad de acercarlos a la realidad comercial solamente van a poder ser aplicados si las condiciones de la zona de estudio mejoran, ya que un incremento al valor de sus propiedades se refleja en un incremento al pago del impuesto predial y por lo tanto se vería afectada la economía de sus habitantes.

Sin embargo, al realizar las inversiones adecuadas, mejorando las condiciones actuales y observando las necesidades directas de los habitantes de la zona, el incremento al valor de sus propiedades puede ser bien recibido y justificado.

Así mismo, a través de las instituciones competentes y amparadas bajo la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas y Artísticas, es posible obtener beneficios fiscales, puesto que en su Cap. 11, menciona lo siguiente:

...”Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos que los mantengan conservados y en su caso los restauren, en los términos de esta ley, podrán solicitar, la exención de impuestos prediales correspondientes, en la jurisdicción del Distrito Federal, con base en el dictamen técnico que expida en instituto competente, de conformidad con el reglamento. (Párrafo reformado DOF 23-12-1974)

Los Institutos promoverán ante los Gobiernos de los Estados la conveniencia de que se exima del impuesto predial, a los bienes inmuebles declarados monumentos, que no se exploten con fines de lucro...”.

De esta manera, poseer un bien inmueble en la Zona de Monumentos, restaurarlo y conservarlo significaría, independientemente adquirir un bien histórico, una inversión a largo plazo.

La certificación DUIS© para el municipio de Puebla a través del Plan de Repoblamiento de la Zona de Monumentos y su entorno, es un paso para mejorar las condiciones actuales de las diferentes zonas que lo componen y por lo tanto para poder realizar los análisis correspondientes que permitan el incremento al valor catastral de terreno.

Se podrían realizar estudios similares al aquí planteado con los demás polígonos que integran este plan y de esta manera encontrar los factores de incremento correspondientes en las zonas y unificar los criterios, sin embargo, la aplicación de los mismos y la ejecución de los análisis correspondientes, estará condicionado a las políticas de desarrollo urbano y de la actualización del sistema catastral de los Gobiernos Municipales futuros y de las instituciones competentes relacionados con el mismo.

BIBLIOGRAFIA.

“Método de Valuación Catastral en el Municipio de Puebla”. Tesis Profesional para obtener el título de Ingeniero Topógrafo Geodesta .Facultad de Ingeniería BUAP. Gelasio Corona Villaruel. Enero 2001.

“Programa de Actualización Catastral para el Municipio de Puebla”. Tesis para obtener el título de Maestría en Valuación. Facultad de Ingeniería BUAP. Arq. Sofía Fabiola Salado Mendoza. Mayo 2011.

“Análisis y propuesta de metodología para la valuación catastral de Inmuebles Urbanos en el Municipio de Córdoba”. Trabajo de Tesis para obtener el grado de Maestro en Valuación. Facultad de Ingeniería BUAP. Arq. Fernando Ramón Montiel Serna. Mayo 2011.

“El Catastro en México”; Trabajo elaborado en la Dirección General Adjunta de Hacienda Municipal del Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas, Organismo del Sistema Nacional de Coordinación Fiscal de México. La integración del documento estuvo a cargo del Mtro. Cesáreo Larios Contreras, de la L.C.P. Maria de los Ángeles Bolaños y del Mtro. Elías Alfonso Rea Azpeitia, La coordinación general del mismo estuvo a cargo del Lic. y C.P. Salvador Santana Loza, Director General Adjunto de Hacienda Municipal del INDETEC; Noviembre de 2006 ,Guadalajara, Jalisco, México.

“Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos; así como los Valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla”, Diario Oficial de la Federación de fecha lunes 16 de Diciembre del 2013.

“Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla para el ejercicio fiscal 2014”.

“Manual de Levantamiento del Catastro Municipal”, Banobras, Instituto Nacional de Administración Publica A.C., Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. México 1997.

“Consultor Larousse, Tomo 1; Conjugación, sinónimos y antónimos”, Primera Edición Tercera Reimpresión, México 1990.

“Diccionario de Arquitectura y Urbanismo”. Ed. Trillas. Impreso en México. Primera Edición 1998, primera reimpresión agosto 2001.

“Las Calles de Puebla”. Hugo Leitch. Gobierno del Estado de Puebla/Secretaria de Cultura. Novena Reimpresión, 2008. Impreso y Hecho en México.

BIBLIOGRAFIA DIGITAL.

Página Oficial de la Real Academia de la Lengua Española. <http://www.rae.es/>

Página de consulta sobre biografías de personajes ilustres. <http://www.biografiasyvidas.com/>

Página de consulta del gobierno Federal Mexicano. <http://www.presidencia.gob.mx/>

Página de consulta referente a los Presidentes de los Estados Unidos Mexicanos. <http://www.presidentes.mx>

Página de consulta del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla. <https://www.ircep.gob.mx/>

Página de Consulta del Instituto Nacional de Geografía e Informática INEGI. <http://www.inegi.org.mx/default.aspx>

Página de consulta del Municipio de Puebla. <http://www.pueblacapital.gob.mx>

Página de consulta de definiciones de terminología económica. <http://www.economic.es/programa/glosario/definicion-valor-residual>.

Página de consulta del Diario Oficial de la Federación. <http://www.dof.gob.mx/historia.php>

Página de consulta de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra Pública. <http://www.pueblacapital.gob.mx/iii-funciones-objetivos-y-actividades-relevantes/111-funciones-objetivos-y-actividades-relevantes/451-secretaria-de-desarrollo-urbano-y-obras-publicas>.

Página de consulta del Gobierno del Estado de México, definición de Programa Municipales de Desarrollo. http://portal2.edomex.gob.mx/sedur/planes_de_desarrollo/planes_municipales/index.html

Definición de Carta Urbana por el Gobierno del Estado de Yucatán. <http://www.seduma.yucatan.gob.mx/desarrollo-urbano/cartas-urbanas.php>. Actualizada a l 31 de mayo del 2014.

Página de consulta del Gobierno Municipal de Puebla, Programa de Desarrollo Urbano. <http://www.pueblacapital.gob.mx/vi-planes-municipales-de-desarrollo/programa-municipal-de-desarrollo-urbano-sustentable-de-puebla>

Página principal del Instituto Nacional de Antropología e Historia. <http://www.inah.gob.mx/>

Página de consulta de la Historia de la fundación de la ciudad de Puebla. <http://pueblavirtual.galeon.com/historia.html>

Página de revista Virtual, artículo relacionado con la Certificación DUIS® para el Municipio de Puebla.
http://www.quintacolumna.com.mx/2007/mayo/cultura/cult_240507_fed_inah_monumentos.html

Presentación en documento PDF del Plan de Repoblamiento de la Zona de Monumentos y su entorno en la ciudad de Puebla.

<http://www.oumpuebla.com.mx/documents/AVANCESPLANDEREPOBL28JUNIO.pdf>

Página de consulta DUIS® <http://www.duis.gob.mx>

Página de definición de consulta de estilos arquitectónicos.
<http://www.todacultura.com/movimientosartisticos/artdeco.htm>

Página de consulta del Instituto Mexicano del Seguro Social.

<http://www.pensionesimss.com.mx/60o65.html>

Página con artículo referente al Museo Guggenheim de Bilbao, España.

http://www.bm30.es/proyectos/quqgy_es.html

Página de consulta de venta de casas. <http://venta-casas.vivanuncios.com.mx>

Página de consulta de Sistema de Información Catastral.

<http://sicampp.pueblacapital.gob.mx/visorpueblav1/>