

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

BENEMERITA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

TEMA

“VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO - ECONOMICO DE
BIENES INMUEBLES CATALOGADOS
EN LA BUAP”

CATALOGO DE BIENES INMUEBLES ESPECIALES

PRESENTA: ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

ASESOR:

*MAESTRA EN VALUACION ARQ. MARIA DE LOS ANGELES DIAZ DE LEON
FLORES*

ASESOR EXTERNO:

ARQ. AMBROSIO GUZMAN ALVAREZ

PUEBLA, ABRIL DE 2014.

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

La suscrita **MTRA. MARIA DE LOS ANGELES DIAZ DE LEON FLORES**, Directora del tema de tesis denominado: **"VALUACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO – ECONOMICO DE BIENES INMUEBLES CATALOGADOS EN LA BUAP"**, presentado por el **C. ARQ. PEDRO LORA TELLEZ**, pasante de la Maestría en Valuación; se permite informar a Usted que después de haber revisado la tesis correspondiente, no existe inconveniente en **autorizar la impresión** de la misma ya que cumple con el formato establecido en el reglamento de titulación de la Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado.

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

ATENTAMENTE
Puebla, Pue., a 4 de Abril de 2014



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

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

INDICE

CAPITULO I.

PROTOCOLO DEL PROYECTO DE TESIS

PRIMERA PARTE: PROTOCOLO

1.1.ELECCION DEL TEMA.....	8
1.2.DELIMITACION DEL TEMA.....	8
1.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	9
1.4. DESCRIPCION DEL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	9
1.5. HIPOTESIS.....	9
1.6. JUSTIFICACION.....	10
1.7. OBJETIVO GENERAL.....	11
1.8. OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	11
1.9. METODOLOGIA.....	12
1.10. MARCO TEORICO.....	12

INTRODUCCION

CAPITULO II.

ANTECEDENTES HISTORICOS Y DIAGNOSTICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

PRIMERA PARTE: ANTECEDENTES

2.1.1. FUNDACION DE LA CIUDAD DE PUEBLA.....	14
2.1.2. ESCUDO DE ARMAS.....	15
2.1.3. UBICACIÓN EN PLANO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA CENTRO HISTORICO....	16

SEGUNDA PARTE: DIAGNOSTICO EN EL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

2.2.1. ANTECEDENTES.....	19
2.2.2. SITUACION ACTUAL.....	22
2.2.3. INTERESES CULTURALES.....	23
2.2.4. INTERESES VIVIENDISTAS.....	26
2.2.5. INTERESES COMERCIALES.....	29
2.2.6. CONCLUSION FINAL	33

CAPITULO III.

POLITICAS GOBIERNO SOBRE EL RESCATE Y ESTIMULOS DE LOS BIENES INMUEBLES CATALOGADOS EN EL MUNICIPIO DE PUEBLA.

PRIMERA PARTE: REGLAS Y TRÁMITES PARA RESTAURAR UN EDIFICIO CATALOGADO

- 3.1. REGLAS DE OPERACIÓN PARA LOS ESTIMULOS FISCALES Y FACILIDADES
 - ADMINISTRATIVAS PARA EL CENTRO HISTORICO.....36
- 3.2. TRAMITES ANTE LA SECRETARIA DE GESTION URBANA Y OBRA PUBLICA PARA DESARROLLO SUSTENTABLE.....39
- 3.3. TRAMITES QUE SE PUEDEN REALIZAR EN LA S.G.U.O.D.S./D.G.D.U.S./D.I.E.U.P.
 - FACTIBLES DE APLICACIÓN DE CONDONACION DE PAGOS DE DERECHOS.....42

CAPITULO IV.

IDENTIFICAR Y CATEGORIZAR LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA BUAP.

PRIMERA PARTE: ANTECEDENTES HISTORICOS SOBRE RESCATE DE EDIFICIOS BUAP

- 4.1.1. INTERVENCION DE LA BUAP EN EL RESCATE DE EDIFICIOS EN EL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA.....45
- 4.1.2. CITAR LOS LINEAMIENTOS PRINCIPALES DEL INDAABIN E ICOMOS.....45
- 4.1.3. LOS PRIMEROS RESCATES DE INMUEBLES CATALOGADOS EN LA BUAP.....47

SEGUNDA PARTE: IDENTIFICAR LOS BIENES INMUEBLES CATALOGADOS PROPIEDAD DE LA BUAP.

- 4.2.1. PLANTA FISICA DE LOS INMUEBLES EN EL AREA CENTRO DE LA BUAP.....48
- 4.2.2. LISTA DE ESPACIOS UNIVERSITARIOS EN EL AREA CENTRO BUAP.....50
- 4.2.3. PLANO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA CARTA URBANA (CENTRO HISTORICO)...53
- 4.2.4. IDENTIFICACION DE LO CONSTRUIDO DENTRO DEL PERIMETRO DE LA ZONA DE MONUMENTOS EN LA CIUDAD DE PUEBLA.....54
- 4.2.5. CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE PUEBLA ENTRE 1900 Y 1950.....55

4.2.6. CATEGORIAS DEL CENTRO HISTORICO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA.....	56
4.2.7. TABLA DE URBANIZACION DE PRESERVACION O CONSERVACION DEL. PATRIMONIO EDIFICADO.....	57
4.2.8. LISTADO DE INMUEBLES Y PLANO DE UBICACIÓN DE LOS EDIFICIOS HISTORICOS PROPIEDAD DE LA BUAP EN EL CENTRO DE PUEBLA.....	58

CAPITULO V.

MODELO COMPARATIVO DE U.S.A. CON RESPECTO A LA FORMA DE RESCATAR Y VALUAR SUS INMUEBLES HISTORICOS

PRIMERA PARTE: PRESERVACION HISTORICA, VALUCION DE PROPIEDADES, INDICES E IMPUESTOS.

5.1. ANALISIS A NIVEL MUNICIPAL EN “NEW JERSEY” U.S.A.....	60
5.2. INTRODUCCION.....	60
5.3. TASAS DE IMPUESTOS, BASE DE IMPUESTOS Y PRESERVACION HISTORICA...	64
5.4. METODO EMPIRICO Y DATOS.....	67
5.5. CONCLUSION.....	71

CAPITULO VI.

SUSTENTAR EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES CATALOGADOS EN LA BUAP

PRIMERA PARTE: LO QUE DEBE UNO SABER PARA SUSTENTAR EL VALOR DE BIEN INMUEBLE CATALOGADO

6.1.1. SUSTENTAR EL AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE CATALOGADO.....	72
6.1.2. EVALUAR LOS EDIFICIOS HISTORICOS.....	73
6.1.3. FUNDAMENTAR EL AVALUO DE INMUEBLES HISTORICOS.....	73
6.1.4. MANEJAR LOS ASPECTOS LEGALES.....	74
6.1.5. DEFINIR LAS VARIABLES EN LA PROPIEDAD.....	75

SEGUNDA PARTE: ESTRUCTURAR EL VALOR DE UN EDIFICIO CATALOGADO EN LA BUAP

6.2.1. ESTRUCTURAR LOS BIENES DEL DOMINIO UNIVERSITARIO.....	75
6.2.2. DEFINIR LA CONSERVACION DE MONUMENTOS EN LA BUAP.....	76
6.2.3. CITAR CORRIENTES DE RESTAURACION.....	77
6.2.4. CALIFICAR “LA PUESTA EN VALOR” DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTORICO	78
6.2.5. VALORAR LOS MONUMENTOS EN FUNCION DEL TURISMO.....	79
6.2.6. SAÑALAR RECOMENDACIONES.....	79
6.2.7. FUNDAMENTAR LA RESTAURACION.....	80
6.2.8. UBICACIÓN DE INMUEBLES PROPIEDAD DE LA BUAP ZONIFICACION CATASTRAL.....	81
6.2.9. ZONIFICACION CATASTRAL VALORES UNITARIOS DE SUELOS URBANOS Y RUSTICOS EN EL MUNICIPIO DE PUEBLA.....	82
6.2.10. VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCION POR M2 PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA.....	83

TERCERA PARTE: INFLUENCIA DE LA ARQUITECTURA COLONIAL EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS DE LA BUAP

6.3.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS EN EL PERIODO DE LA CONQUISTA.....	84
6.3.2. PERIODO BARROCO SOBRIO.....	85
6.3.3. PERIODO ULTRABARROCO.....	87
6.3.4. PERIODO NEOCLASICO.....	87
6.3.5. PRINCIPALES ELEMENTOS ARQUITECTONICOS EN LOS INMUEBLES CATALOGADOS EN LA BUAP (ARCOS, BOVEDAS, COLUMNAS).....	87

CAPITULO VII.

PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL MONTO DE LAS RENTAS (JUSTIPRECIACION DE RENTAS) DE EDIFICACIONES URBANAS.

PRIMERA PARTE: INTRODUCCION

7.1.1. GENERALIDADES.....	91
7.1.2. CRITERIO TECNICO EN QUE APLICA.....	91
7.1.3. PREMISAS A LA JUSTIFICACION DE RENTAS DE EDIFICACIONES URBANAS.....	91
7.1.4. CONCEPTOS Y DEFINICIONES A USAR EN ESTE PROCEDIMIENTO TECNICO....	93

SEGUNDA PARTE: PROCEDIMIENTO TECNICO

7.2.1. IDENTIFICACION DEL ARRENDAMIENTO DE EDIFICACIONES URBANAS.....	96
7.2.2. INSPECCION FISICA Y DESCRIPCION DE LAS EDIFICACIONES URBANAS Y SU ENTORNO.....	98
7.2.3. RECOPIACION DE INFORMACION (DATOS DE MERCADO INMOBILIARIO).....	99
7.2.4. SELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO TECNICO (METODO DE VALUACION).....	100
7.2.5. CÁLCULO Y PONDERACION DE INDICADORES DE VALOR.....	105
7.2.6. OBTENCION DEL MONTO CONCLUSIVO (ESTIMACION FINAL DEL MONTO DE RENTA.....	106
7.2.7. ELABORACION DEL DOCUMENTO VALUATORIO CORRESPONDIENTE.....	106
7.2.8. TABLA DE INVESTIGACION DE MERCADO.....	107
7.2.9. TABLA DE HOMOLOGACION.....	108

TERCERA PARTE: EJERCICIO ILUSTRATIVO

7.3.1. PROCEDIMIENTO TECNICO PARA ESTIMAR EL MONTO DE RENTA.....	109
--	-----

CAPITULO VIII.

METODO PROPUESTO PARA VALUAR LOS BIENES INMUEBLES CATALOGADOS EN EL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA Y EN LA BUAP.

CONCLUSIONES.....136

PROPUESTAS.....138

BIBLIOGRAFIA.....139

CAPITULO I.

PROTOCOLO DEL PROYECTO DE TESIS

PRIMERA PARTE: PROTOCOLO

1.1. ELECCION DEL TEMA

Reafirmar la necesidad de estructurar un catalogo de valuación patrimonial, de los bienes inmuebles catalogados propiedad de la BUAP. Dentro del centro histórico de la ciudad de Puebla.

Sirviendo este trabajo principalmente a la BUAP, a la sociedad de Puebla y a la humanidad. Reconociendo el valor histórico y patrimonial de los inmuebles catalogados en Puebla.

1.2. DELIMITACION DEL TEMA

- a) Identificar el patrimonio histórico.
- b) Registrar cada inmueble valuado, en base a sus características históricas y de uso actual.
- c) Considerar el resultado del avalúo como parte del activo fijo propiedad de la BUAP.
- d) Señalar los inmuebles catalogados del siglo XVI al XX, adquiridos desde los inicios de la BUAP hasta el año 2012.
- e) Citar a otras comunidades como puntos comparativos, respecto a la valuación de su patrimonio histórico.

El tipo de trabajo a realizar será descriptivo y documental clasificando cada inmueble, con su respectivo avalúo catastral, incluyendo la rentabilidad actual, utilizándolos como referencia para sus activos fijos documentados.

1.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Este trabajo se origina de una necesidad por describir, el tipo y uso que se le da a los bienes inmuebles catalogados en la BUAP.

Considerando el valor económico que representa cada bien inmueble y describiendo sus características propias. Ya que no existe un catalogo real y actualizado de los inmuebles especiales en la universidad, los cuales, describan sus características arquitectónicas, históricas y de uso. Con la finalidad de difundirlas en México.

Otro elemento del problema será realizar una avalúo integral de cada inmueble catalogado, para darle un valor histórico y económico al activo fijo de la BUAP.

1.4. DESCRIPCION DEL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Se requiere identificar y clasificar por categorías los inmuebles especiales, para definir el patrimonio histórico y económico de la BUAP, reconociendo los inmuebles, como parte histórica de la ciudad de Puebla y de la Universidad. Empleando una metodología de conocimiento científico de lo universal a lo particular, por medio de un control de confiabilidad y verificación de datos, en base a fechas y características propias del inmueble.

Analizando y catalogando cada edificio para emitir un resultado económico, reflejando la potencialidad del inmueble con respecto a la rentabilidad del mismo. Estableciendo un sistema de capitalización de rentas que clasifique y valore los inmuebles especiales propiedad de la BUAP.

1.5. HIPOTESIS

Mientras no exista un catalogo actualizado que ordene, identifique y clasifique los bienes inmuebles antiguos propiedad de la BUAP, no se podrá valorar el patrimonio universitario existente, como parte del activo fijo.

Demostrar por medio de la potencialidad de los inmuebles catalogados, el valor de mercado en base a la capitalización de rentas, por el uso y la rentabilidad que se le da a los espacios educativos.

Si se concientiza a los propietarios de inmuebles catalogados ubicados en el centro histórico de la ciudad de Puebla, a rescatar sus propiedades por medio de una restauración ordenada y económicamente viable, realizando esta, por medio de un avalúo especializado obtenido de la rentabilidad del inmueble, en base al uso comercial de la zona. Tendremos más inmuebles rescatados en Puebla.

Si se quiere rescatar el patrimonio histórico de la ciudad de Puebla debemos concientizar a los propietarios de los bienes inmuebles abandonados, enseñándoles lo que está realizando la BUAP en el rescate y restauración de dichos edificios realizando un álbum público que proponga los usos que se le pueden dar a dichos inmuebles.

1.6. JUSTIFICACION

Falta de una clasificación y un catálogo de los bienes inmuebles especiales para fundamentar el patrimonio histórico y económico de la universidad. Demostrando la aplicación y el uso que tienen estos inmuebles en la actualidad, rescatándolos de la indiferencia de sus propietarios. Aplicando el método de capitalización de rentas para darle el valor adecuado a cada uno de los inmuebles.

Haciendo partícipes a la comunidad por medio de un álbum público del patrimonio histórico, que representan estos inmuebles.

Otorgando educación y cultura a todos los niveles de la sociedad creando interés de los propietarios de los bienes inmuebles catalogados.

1.7. OBJETIVO GENERAL

El objetivo general será el dar el valor histórico y económico a los bienes inmuebles catalogados propiedad de la BUAP, y el crear un catalogo o álbum que valore el contenido histórico y económico del patrimonio universitario, (fundamentado en la valuación de inmuebles catalogados de la BUAP). Comparar este, con otros estudios realizados en las diferentes comunidades de U.S.A. Por medio de un factor ponderado, que sea el indicador de los inmuebles restaurados valuados, contra los no valuados existentes en la zona monumental de la ciudad de Puebla y de la BUAP.

1.8. OBJETIVOS ESPECIFICOS

Demostrar el valor económico del patrimonio universitario como parte de un activo fijo por medio de un avalúo actualizado, en base a la rentabilidad actual de los inmuebles referidos. Mediante el análisis y cálculo del avalúo respectivo

Ordenar y clasificar por medio de un catalogo, el patrimonio universitario basado en un proceso sistemático (fechas, época, características, tipo de arquitectura, historia, referencias, etc.) el cual sea un ejemplo representativo de la BUAP hacia la sociedad en relación al rescate de monumentos históricos.

PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS SE PROCEDERA A:

Ordenar el patrimonio histórico universitario identificando y clasificando cada bien inmueble especial, en un periodo del siglo XVI al XIX por medio de marco de rentabilidad

Catalogar los edificios adquiridos recientemente, identificando el uso actual, y valuando los edificios por el método de capitalización de rentas.

Realizar una reseña histórica de cada inmueble catalogado propiedad de la BUAP identificando su historia, propietarios, usos, costumbres, fechas de construcción y restauración, etc.

1.9. METODOLOGIA

Identificar y clasificar los bienes inmuebles catalogados por medio de la técnica de observación y recolección de datos históricos y arquitectónicos, realizando un archivo fotográfico de cada edificio, mostrando sus características individuales y el valor que tiene cada inmueble, actualizándolo por medio de un avalúo con la información directa de la BUAP.

Referir los preceptos del INDAABIN e ICOMOS y otras instituciones, con respecto a los inmuebles patrimonio de la BUAP.

En la reseña histórica se consultaran historiadores de la ciudad de Puebla y libros que describan e interpreten la arquitectura de cada inmueble catalogado.

Se le dará el valor de rentabilidad a cada uno de los inmuebles catalogados, utilizando los tres métodos de valuación: físico o directo, de mercado, y de capitalización de rentas. Obteniendo el resultado final de todos los inmuebles dando el valor actualizado del activo fijo.

1.10 MARCO TEORICO

Identificar y clasificar por categorías los inmuebles especiales para definir el patrimonio histórico y económico de la BUAP. Reconociendo los inmuebles como parte de la historia de la Ciudad de Puebla y de la Universidad. Empleando una metodología de conocimiento científico, en base a fechas y características propias de los inmuebles. Analizando y catalogando cada edificio, para emitir un resultado económico. Estableciendo un sistema que clasifique y valore los inmuebles especiales. Con un marco de rentabilidad que refleje la potencialidad del uso de los inmuebles. Evaluando el patrimonio histórico y económico de la BUAP. Con las siguientes variables de catalogación:

Valor Arquitectónico – Valor Histórico – Valor Artístico – Valor de Integración –
Valor del suelo – Valor de Rentabilidad – Estado de Conservación.

.

INTRODUCCION

La ciudad de Puebla, considerada por el ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, Organismo “A” de la UNESCO) en el año de 1986, “ Patrimonio Histórico de la Humanidad “, la convierte a esta y a sus habitantes, responsables directos de conservar dicho patrimonio, por lo que, la BUAP, realizando su papel de rescate de monumentos históricos, adquiere tal compromiso , el cual empezó a partir del año de 1981, con las adquisiciones de los edificios PRESNO, ARRONTE, CASA DE LOS MUÑECOS, CASA DEL ALGUACIL MAYOR, CASA DE LA REINA, etc., espacios destinados para la educación, otorgándoles un uso específico a los edificios restaurados, y un valor, tanto económico, como histórico. Convirtiendo de esta manera a la BUAP, en una de las principales universidades comprometidas con el rescate de edificios históricos.

La universidad a través del tiempo ha sufrido toda clase de cambios: sociales, económicos y políticos, siendo estos cambios, parte de la historia universitaria. En esta época la actual administración, se enfrenta a una demanda enorme de espacios físicos, los cuales son adquiridos o construidos con recursos propios, o por medio de créditos hipotecarios, destinados para la construcción de nuevos edificios y rescate de otros. Siendo necesarios por la creciente demanda de más espacios destinados a la educación, investigación y socialización, requiriendo para estos, créditos hipotecarios, en donde se requiere de avalúos de los bienes inmuebles que garanticen el crédito otorgado, convirtiéndose dichos inmuebles, en parte del activo fijo de la BUAP.

El rescate de los edificios históricos otorgan un doble beneficio, 1° Aportar patrimonio histórico restaurado para la humanidad y 2° El uso rentable para la educación, reafirmando con esto la BUAP, el compromiso adquirido con la sociedad.

Siendo necesaria una clasificación ordenada de los bienes inmuebles catalogados propiedad de la BUAP, Identificándolos y valorándolos por medio del uso que tienen actualmente, por medio de su capitalización de rentas. Todo esto con el fin de darle un soporte económico y financiero a la universidad, realizado mediante una metodología científica, que nos ayude a clasificar, analizar y valorar el patrimonio universitario.

CAPITULO II.

ANTECEDENTES HISTORICOS Y DIAGNOSTICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

PRIMERA PARTE: ANTECEDENTES.

Identificar el bien inmueble, es uno de los factores principales para poder realizar un avalúo catalogado, ya que de alguna manera, por medio de la vista, nosotros podemos reconocer que tipo de inmueble estamos por valorar. Si no es así se requiere de la ayuda adecuada para identificar el inmueble y los elementos que son significativos del siglo, época, y estructura social y económica de dicho inmueble.

Todo inmueble catalogado tiene una presencia significativa dentro de la sociedad y dentro de su comunidad o área de influencia urbana que lo rodea, además de una historia ilustrativa del nivel socio-económico de esa época en especial

2.1.1. FUNDACION DE PUEBLA

Tres fueron las causas principales para la fundación de la ciudad de Puebla. La primera consistía en que al repartirse las encomiendas de la nueva España, entre los primeros colonizadores españoles y los soldados conquistadores, hubo algunos que no recibieron tierras. Para solucionar este problema se pensó en la fundación de nuevos poblados y ciudades, en donde los españoles trabajaran sin requerir de mano de obra indígena.

Otra causa fue que, si bien habían sido aprobadas las encomiendas fundadas en el territorio conquistado, este sistema no era bien visto por el monarca español. El tributo indígena dado al conquistador mermaba en gran parte, lo que el rey de España podía percibir si los indígenas trabajaban la tierra y entregaban tributo directamente al rey. Por esta razón la corona inicio su plan para combatir el sistema de encomienda. Este consistía en la fundación de nuevas ciudades y en la paulatina prohibición de la encomiendas por medio de leyes.

Finalmente entre las ciudades de Veracruz y México no había ninguna ciudad donde los viajeros y comerciantes se detuvieran a descansar, revisar su mercancía y proveerse de lo necesario para continuar el viaje. Así se pensó en fundar una población entre el puerto de Veracruz y la capital de la nueva España, en tierras que no hubieran sido otorgadas a algún español, ni que fueran posiciones de los indígena, ni tampoco en las que hubieran algún asentamiento prehispánico.

Las tres razones anteriores fueron la causa de que el gobierno de la nueva España desde 1530. Pusiera en práctica lo planeado. Así se dieron facilidades a españoles para poblar la tierra conquistada, para que por medio de su trabajo, principalmente el agrícola, pudieran subsistir, además de generar más cultivos para la economía nueva hispana, las tierras que se escogieron y que tenían las características de cultivo fueron las situadas entre las ciudades de Tlaxcala y Cholula.

Para fundar la nueva ciudad se reunió a un grupo de españoles que no tenían posesiones y se les traslado a un sitio entre la ladera sur de la colina, a la que se le llamo cerro de san. Cristóbal (hoy cerros de Loreto y Guadalupe), y la parte oriente del arroyo hoy llamado de san francisco. Estos fueron acompañados por los frailes Toribio de Benavente Motolinia, Jacobo de Testera, Luis de Fuensalida, Alonso Juárez y Diego de la Cruz.

Se había escogido un punto del valle poblano-tlaxcalteca situado entre varias poblaciones importantes ya, como Cholula, Tlaxcala, Cuauhtinchan, Huaquechula, Tepeaca y Calpan, en las márgenes del rio atoyac, lugar exelente por ser un paso natural del altiplano, puerta de entrada a la mixteca, y de unión a la vez entre el golfo y el pacifico. El lugar elegido se llamaba Cueltlaxcoapan (lugar donde se despellejan las culebras), en la ribera oriental del arroyuelo llamado san francisco o almoloya .

2.1.2. ESCUDO DE ARMAS

Por cedula real expedida el 20 de julio de 1538 en Valladolid, Carlos V, y su madre la reina Juana, otorgaron a puebla un escudo de armas en el que se contempla una ciudad con cinco torres de oro asentadas sobre un campo verde y dos ángeles, uno a cada lado vestidos de blanco, realizados de purpura y oro asidos a la propia ciudad.

Encima a mano derecha hay una K y a la izquierda una V, que quieren decir “KarolusQuintus”.

Las dos letras son de oro y en la parte baja de la ciudad, bajo el campo verde un rio de agua en campo celeste y una orla en torno de dicha escudo unas letras de oro en campo colorado que dicen “AngelisSuis Deus de te ut custodiant te in ómnibus viis tuis” (Dios ordeno a sus ángeles que te guardasen en todos tus caminos).

PUEBLA quiere decir población o acto de poblar, y de los ángeles por la devoción de los franciscanos a los santos ángeles.

2.1.3. UBICACIÓN EN PLANO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA CENTRO HISTORICO



Figura 2. 1698, Ciudad de los Ángeles de la Nueva España por Cristóbal de Guadalajara. Este plano,

Figura 2. 1698, Ciudad de los Ángeles de la Nueva España por Cristóbal de Guadalajara. Este plano, extraordinario, da cuenta de una ciudad a finales del siglo XVII que coincide casi con el actual Centro Histórico y muestra una compleja periferia.

1 El espacio protegido, perteneciente al Patrimonio Cultural de la Humanidad, incluye, tras diferentes ajustes, 6,99 Km², de los cuales 1,02 Km² configuran un espacio especialmente protegido y una zona monumental en torno de 5,97 Km², se trata de 391 manzanas con 2.619 edificios catalogados.

En cualquier caso, ya en el plano de 1698 –ver Figura 2- reconocemos lo esencial del actual Centro Histórico poblano, dominado por la cuadrícula trazada, ligeramente girada de la dirección norte-sur por la estructura agraria preexistente. La trama está formada por manzanas de 83,5 m. (norte/sur) por 167 m. (este/oeste). Se trata de manzanas muy grandes, de 1,4 Has.

Figura 3. Panorámica aérea de la ciudad entre 1910 y 1920. Puebla pre-metropolitana. La ciudad es lo que hoy es su Centro Histórico.



Aunque algunos autores atribuyen “la traza” de la Puebla a “Motolinia”, nos parece fehaciente el informe de la audiencia. Por otra parte, la traza no ofreció mayores dificultades, ya que se utilizó el famoso “Trazado a Damero” (como un tablero para juego de damas). Procedimiento traído por los españoles, y que ya había sido usado

en la isla La española. El caso es que Elgueta fue nombrado justicia mayor con el título de Corregidor y presidió el ayuntamiento de la “Puebla de los Ángeles” hasta 1534 año en que se retiró. El día de la fundación con la presencia del obispo Fray Julián Garcés, el guardián del convento de Tlaxcala Fray Toribio de Benavente “Motolinia” y del Corregidor Hernando de Elgueta acompañado de 33 vecinos españoles y de algunos vecinos huejotzinca, tlaxcalteca y cholulteca, se procedió a la edificación de las primeras casas hechas de madera y paja mezclada con barro, pero lluvias abundantes provocaron inundaciones y destruyeron lo construido, por lo que el lugar de la edificación fue trasladado a la ribera occidental del río que era más alta y segura y tenía la inclinación deseada para un desagüe natural, inicialmente se delimitaron 50 solares para iglesia y casas.

El 16 de abril de 1531 se ofició la primera misa según refiere “Motolinia” quien además escribió algún tiempo después, que hubo ocasiones en que parecía que la población iba a desaparecer a causa de las inundaciones provocadas por las lluvias torrenciales, la escasez de alimento y otras calamidades... “Después estuvo esta ciudad tan desfavorecida, que estuvo a punto de despoblarse, ahora ha vuelto en sí y es la mejor ciudad de la nueva España después de México...”.

En agosto de 1531, la corona española determinó conceder el título de ciudad a la “PUEBLA DE LOS ANGELES”. Se dieron a los pobladores tierras a perpetuidad, granos para siembra y otras ayudas y, así fue el principio de la que es hoy, una gran metrópoli.

En 1552 una cédula real, firmada por el rey Felipe II ordena en Monzon, la construcción de una nueva catedral, en la ciudad de Puebla, y como obrero mayor a don Francisco Becerra, la monumental obra avanza lentamente y se suspende entre los años de 1618 y 1640 terminándose en el año de 1649. El obispo había conseguido la cédula real que le permitía continuar la obra; así mismo el prelado se encargaba de visitar cada semana a los 1500 oficiales y peones ocupados en la magna construcción. Finalmente el templo se consagró el 18 de abril de 1649, aunque no se hubiese terminado aun las torres y la fachada.

SEGUNDA PARTE: DIAGNOSTICO EN EL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperar el espacio público de interés arquitectónico o cultural como parte de los bienes patrimoniales colectivos es un tema que levanta pasiones, particularmente cuando se trata de centros históricos de características monumentales que además albergan una complejidad económica y social muy amplia y juegan un papel importante dentro de una gran metrópoli como es el caso del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.

2.2.1. ANTECEDENTES

México es uno de los países más importantes en un nivel mundial en lo que se refiere a patrimonio cultural. En efecto, México ocupa el séptimo lugar como país con el mayor número de zonas patrimoniales declaradas por la UNESCO; dentro de ellas se encuentra el Centro Histórico de la Ciudad de Puebla declarado como tal el 8 de Diciembre de 1987.

PUEBLA quiere decir población o acto de poblar, y de los ángeles por la devoción de los franciscanos a los santos ángeles.

Para fundar la nueva ciudad se reunió a un grupo de españoles que no tenían posesiones y se les traslado a un sitio entre la ladera sur de una colina, a la que se le llamo Cerro de San Cristóbal (hoy cerros de Loreto y Guadalupe), y al parte oriente del arroyo hoy llamado de San Francisco.

El plano de la ciudad de Puebla, aunque algunos autores atribuyen “la traza” de la Puebla a “Motolinia”, nos parece fehaciente el informe de la Audiencia. Por otra parte, la traza no ofreció mayores dificultades, ya que se utilizo el famoso “Trazado a Damero” (como un tablero para juego de damas). La edificación de las primeras casas, fueron hechas de madera y paja mezcladas con barro, pero las lluvias abundantes provocaron inundaciones y destruyeron lo construido, por lo que el lugar de la edificación fue trasladado a la ribera occidental del rio, que era más alta y segura y tenía la inclinación deseada para un desagüe natural, inicialmente se delimitaron 50 solares para iglesias y casas.

“Hubo ocasiones en que parecía que la población iba a desaparecer a causa de las inundaciones provocadas por las lluvias torrenciales, la escases de alimento y otras calamidades...Después estuvo esta ciudad tan desfavorecida, que estuvo a punto de despoblarse, ahora ha vuelto en sí, y es la mejor ciudad que hay en la Nueva España después de México...”.

En agosto de 1532 La Corona Española determino concederle el titulo de ciudad a la “PUEBLA DE LOS ANGELES”.

De 1850-1900 la desamortización de los bienes de las corporaciones, incluyendo los edificios de las distintas organizaciones religiosas, llevó a la destrucción de muchos templos y conventos de la Ciudad y a su transformación en vecindades, talleres y locales comerciales. La desamortización también preparó el camino para la apertura de calles e introducción de edificios eclécticos de la época porfirista que albergaron oficinas públicas, tiendas departamentales y pasajes comerciales. Posterior a la Revolución de 1910, se inicia la transformación económica del país y con ella la Ciudad que además de iniciar su expansión se transforma con edificios modernos incluso dentro del centro histórico particularmente incorporando edificios para oficinas y mercados públicos.

Para mediados del siglo XX la Ciudad de Puebla se erige como un asentamiento con un centro al que no le discuten su supremacía las nuevas áreas en expansión, pues sigue manteniendo una cornucopia de actividades que incluyen: las de gobierno local; las de los servicios financieros y de empresas con todo tipo de oficinas desde las corporativas hasta las que se resuelven en pequeños despachos que densifican la ciudad histórica; la turística con hoteles que se mantienen en el centro con restaurantes y tiendas de calidad; el comercio tanto básico como especializado a menudeo y a mayoreo se mantiene también; los principales equipamientos públicos de salud y educación se erigen en sus inmediaciones; la vivienda si bien se expande entorno al centro mantiene un importante número de residentes en la ciudad antigua; incluso las actividades industriales se resisten a salir, particularmente los talleres artesanales que se mantienen en lo que después se denominará el Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.

A partir de la segunda mitad del siglo XX, la Ciudad se expande aceleradamente para formar una metrópoli reconocida. Este proceso se acompañó de una descentralización que incluyó a muchos de los grandes usuarios del Centro Histórico.

- La industria que consume mayores superficies de terreno sale concentrándose en nuevos distritos industriales sobre todo en la zona nor-oriental de la ciudad. A lo largo de la carretera que lleva a la ciudad de México o dispersándose en varios puntos por toda la Metrópoli.
- Los grandes equipamientos de salud y educación fundamentalmente públicos que se modernizan y amplían y de cualquier manera requieren grandes espacios van saliendo paulatinamente hacia las sucesivas periferias de la creciente Metrópoli fundamentalmente hacia el Sur y el Norte.

- El distrito financiero y de negocios se va desplazando del centro hacia el Sur-poniente de la Ciudad primero por la avenida Juárez, en un proceso modernizador de corredores anteriormente residenciales, y después hacia nuevos polos periféricos impulsados por obras gubernamentales, como La Diagonal Defensores de la República. Detrás de las oficinas corporativas salen muchos despachos que les siguen acomodándose en las colonias vecinas a los nuevos corredores y distritos prestigiados.
- El centro de poder político sobre todo estatal se va descentralizando en el entorno inmediato del Centro Histórico y en otros puntos de la Ciudad, aun y cuando se mantienen los símbolos supremos como el Palacio Municipal en dicho centro, el Gobernador despacha en Casa Aguayo en Analco y en Casa Puebla junto a la Histórica zona de los Fuertes de “Loreto y Guadalupe”. Se mantiene sin embargo el Gobierno de la Ciudad en el Centro Histórico como su guardián simbólico más importante.
- El abasto alimentario que se concentraba en la zona del mercado de la Victoria dentro del Centro Histórico es descentralizado con la construcción de una nueva Central de Abastos en una zona intermedia al Nor-poniente de la Ciudad en 1982.
- La vivienda de todos los estratos sociales también va abandonando el centro seguido del comercio minorista básico que le sirve. Cada estrato se acomoda segregadamente formando la Metrópoli y adoptando nuevos modos de producción y circulación de vivienda muy distintos de los que formaron el inventario de viviendas del Centro Histórico.

Así surgen fraccionamientos residenciales con viviendas a la medida para población de ingresos altos hacia el Poniente Fraccionamiento. “La Paz” y el Oriente el Fraccionamiento El Mirador; promociones comerciales para la población de ingresos medios hacia el Sur y Nororiente y grandes extensiones de terrenos irregulares con autoconstrucción para ingresos bajos hacia el Norte, el Oriente y el Suroriente.

Al momento del inicio del éxodo, la vivienda del Centro Histórico era predominantemente de promociones comerciales en renta de altas densidades para una amplia gama de estratos económicos, denominadas genéricamente vecindades; esquema que sólo alcanzó a reproducirse durante las primeras expansiones entorno del Centro Histórico pero abandonada a partir de la década de los sesentas.

2.2.2. SITUACION ACTUAL

El resultado del proceso que se ha descrito es la formación de nuevas centralidades en la metrópoli con funciones especializadas, unas financiero-corporativas, otras industriales y otras de abasto básico, en torno a las cuales se acomoda la vivienda y se dispersan los equipamientos de salud, educación y gobierno.

Esta descentralización paulatina con nuevos centros y la formación de una gran metrópoli disminuye no sólo la importancia relativa del Centro Histórico sino la de una amplia zona central que abarca cuatro demarcaciones de las que constituyen la Zona Metropolitana de Puebla

Sin embargo, no nos enfrentamos a un Centro Histórico vacío o inactivo. Si bien las cuatro demarcaciones centrales han perdido importancia, el fenómeno presenta diferencias a su interior. Una de las características principales ha sido la de la formación de sectores especializados dentro del centro de la Ciudad y ciertamente el Centro Histórico es uno de ellos.

En efecto, el Centro Histórico no se encuentra abandonado, no estamos hablando de una zona patrimonial que haya perdido valor, no se trata de un centro que haya perdido importancia, sino que se ha transformado manteniendo con importantes valores de uso que son clave para el funcionamiento de la metrópoli. Muestras de que no está abandonado están en los siguientes indicadores:

- La población residente estimada es de 25,414 habitantes que ocupa sólo 176.9 ha, es decir el 1.65% de la población vive en 1.60% del área urbanizada de la ZMVP. Ello resulta en una densidad promedio de 143 hab/ha superior a la media de 122 hab/ha de la Metrópoli.
- Más significativo que la concentración de población está el hecho de que solamente el Zócalo y las manzanas que lo rodean atraen más de cincuenta mil de los viajes que se generan en la ZMVP.
- Si consideramos todo el centro histórico, se estima que la población flotante asciende a 120 mil de personas al día, es decir que por cada residente hay 5 no residentes en la zona. Ello representa el 2.2% de los viajes persona que se generan diariamente en la ZMVP.
- Lo anterior también implica una densidad de 678 personas/ha adicionales a los que residen en la zona, equivalentes a 1.1 m² por persona circulando por las plazas y calles u 11m² por persona en el interior de los edificios

- Su radio de influencia lo representa el hecho de que el 41.0% de los visitantes del Centro Histórico provienen del Estado de Puebla, Tlaxcala, Oaxaca y Veracruz y el 3.8% del resto del país.
- La zona alberga al 16.7% de los establecimientos mercantiles y emplea al 2% de la población económicamente activa, ello representa 0.5 empleos por cada residente.
- Una prueba adicional de actividad la representa la generación de basura y que es una de las más altas de la Ciudad, a razón de 1.2 Kg por visitante (población flotante).

Es evidente que el Centro Histórico mantiene atractivos que generan esos movimientos de personas y toda esa actividad. En efecto, mantiene atributos que siguen siendo muy valorados, al menos tres pueden distinguirse: el valor histórico cultural de los edificios, la superficie construida que aunque esté deteriorada está plenamente servida y la accesibilidad que su ubicación central y el transporte público le provee.

Estos atributos son valorados por tres conjuntos principales de interesados que compiten por apropiarse del espacio mismo. Podemos denominar estos como los intereses culturales, los viviendistas y los comerciales. Cada conjunto de intereses usa reglas propias que no han podido conciliarse a pesar de que unas aprovechan a otras para potenciar sus intereses. Así, en el Centro Histórico interactúan: por un lado, la regulación estricta que dificulta la remodelación de los monumentos históricos; por otro lado, las políticas públicas del gobierno local actual que impulsan la vivienda popular; y, finalmente, las reglas del libre mercado inmobiliario con las cuales operan los propietarios, los locatarios y los bodegueros de la zona. Nos explicaremos mejor abordando sucesivamente cada grupo de intereses.

2.2.3. LOS INTERESES CULTURALES

Estos intereses buscan que el uso preeminente del Centro Histórico sea el que aproveche sus valores culturales, que se reflejan en museos, monumentos, edificios antiguos, calles y plazas que encierran símbolos históricos, políticos y artísticos de importancia incluso internacional. Estos intereses con frecuencia enfatizan la visión escenográfica del Centro Histórico y logran que documentos de política pública la adopten de manera preeminente al dedicarse más a establecer reglas de diseño que un conjunto más amplio de normas y acciones integrales para la zona.

Para el cálculo del área pública por población flotante se considero que la zona tiene un 30% de la superficie dedicada a calles, plazas y jardines y para el cálculo del área construida por población flotante se considero un COS de 2.0.

Dentro de los intereses culturales quedan comprendidos los intereses del turismo y otras formas de recreación que se asocian con el atractivo visual que proveen los edificios, plazas y zonas antiguas. Estos intereses internalizan valores de uso de los inmuebles del entorno para traducirlos en valores de cambio mediante edificios dedicados básicamente a hoteles y restaurantes.

La importancia inmobiliaria del interés cultural es innegable pues el Centro Histórico concentra 2619 inmuebles históricos, que significan el 57.3% de los predios de la zona y en términos de superficie posiblemente un porcentaje muy superior pues en ella están incluidos los edificios de mayor tamaño como son la Catedral, el Palacio Municipal, El Convento de San Francisco, el Palacio de Arte Virreinal, El Edificio Carolino BUAP y el Convento de Santo Domingo que por sí solos abarcan una manzana entera cada uno.

Sin embargo, la importancia innegable de estos valores de uso no se traduce en valores de cambio equiparables a los de otros intereses y ello los pone en desventaja cuando imperan las reglas del mercado incluso por encima de las regulaciones estéticas. Una prueba lo constituye el hecho de que en 1970 el Centro Histórico contaba con mas inmuebles catalogados y casi 20 años después en 1990, muchos de ellos ya se habían perdido (Sanbors, Woolworth etc.) y habían sido sustituidos por nuevos edificios más rentables.

Debe destacarse que a esa fecha aún no se había tenido la pérdida de más edificios con valor arquitectónico debido al catastrófico sismo de 1991. Este sismo bien dañó 270 inmuebles, pero 261 de ellos fueron rescatados total o parcialmente (al menos la primer crujía o la fachada) y los 9 que se tuvieron que demolerse fueron reconstruidos con reglas de diseño que armonizaran con el contexto eminentemente colonial. Sin embargo, dichos inmuebles, casi todos habitacionales, fueron parcialmente rescatados mediante la intervención del Gobierno Federal y Estatal.

De cualquier manera, sea por la vía de las medidas proteccionistas o del subsidio, el mantenimiento de estos valores no encuentra muchas fuentes propias para preservarse y se rinde a las fuerzas del mercado. Los usos que así tienen acceso no necesariamente se establecen con conciencia y pueden perjudicar a los edificios; tal es el caso de comercios y bodegas que trataremos más adelante.

El centro histórico poblano ofrece 2,619.00 monumentos Históricos Registrados en 391 manzanas de ellos el 57.3% están conformados por oficinas, residencias del S. XIX; Los inmuebles de las centurias XVI-XVII-XVIII representan respectivamente 1.1%, 23.4%, 18.2%, patrimonio conservado por más de 4 siglos, y que le ha merecido a Puebla ser nombrada "Relicario de América"

Se incluye aquí solamente aquellas reconstrucciones de inmuebles en las que se requirió la intervención del INAH y no otros inmuebles reconstruidos sin el valor patrimonial.

Coulomb (2000, p. 538); INAH; FEECM (2000, P. 51).

Hay interés por establecer más museos en el Centro Histórico pero difícilmente pueden ser autofinanciables y requieren subsidios o patronatos altruistas que los sostengan. Las pocas fuentes propias se encuentran en tres mecanismos que las autoridades han experimentado, mismos que evaluaremos brevemente:

- El primero es el de los incentivos fiscales que se han introducido bajo la forma de reducciones de los impuestos locales, fundamentalmente al impuesto predial y al pago de derechos por permisos y licencias asociados a obras de rescate de los edificios, todos ellos dentro de la hégira del gobierno local. Estos estímulos han sido llevados casi a sus Límites y sin embargo son limitados.

Estos estímulos representan sólo el 3.8% de las inversiones y han beneficiado a propietario e inversionistas que los habrían rehabilitado de cualquier manera por la alta rentabilidad que esos caso específicos ello significaban. Para una mayor efectividad se requeriría adicionar otros estímulos fiscales provenientes de la Federación, con ellos se podría marcar una diferencia importante. En efecto, de la masa fiscal recaudada en el Estado de Puebla, el 50.7% es recolectado por la Federación y el 49.3%% restante por el Gobierno del Estado de Puebla, es decir que el estímulo se duplicaría.

- Otro más que se debería intentar es la transferencia de potenciales de desarrollo, consistente en la venta de derechos para desarrollar un volumen determinado de construcción por parte de los propietarios de los inmuebles del Centro Histórico por encima de lo que actualmente tienen construido. El excedente de construcción puede ser comprado por propietarios de edificios en otras partes de la ciudad, donde existe una importante demanda de espacio, a los que se les autoriza un incremento de la densidad permitida para que puedan aplicar dichos derechos adicionales. El esquema permite que los recursos sean depositados en un fideicomiso que los aplica a la restauración y mantenimiento del inmueble del centro histórico tanto en su interior como en su entorno inmediato. Sin, embargo el esquema ha sido ignorado.
- El mecanismo más evidente de recursos proviene de dedicar los edificios a actividades turísticas, estas pueden pagar rentas altas y llegar a competir frente a los comercios y las bodegas. Ello encuentra cierta lógica en el hecho de que el Centro Histórico ya es el primer lugar de preferencia de los visitantes nacionales y extranjeros que llegan a la ciudad, en efecto culminan allí el 58.8% de las visitas. Además el Centro Histórico concentra el 16.4% de los hoteles y restaurantes. y el 23.0% de los cuartos de la ZMVP.

Sin embargo, estas cifras no son suficientes para basar un rescate de una zona tan amplia en la reutilización de los edificios con usos turísticos. En efecto los visitantes representan una fracción muy menor de la población flotante (posiblemente el 2.1%) y los empleados de tiendas de artesanías, restaurantes y hoteles representan sólo el 0.8% de la población flotante y el 11.2% del total de empleos en el Centro Histórico; en suma los intereses culturales generan sólo el 2.9% del movimiento de esa zona. En complemento, los hoteles sólo representan el 2.0% de los predios del polígono en que estamos estudiando.

Como se puede ver, los intereses culturales si bien son válidos no pueden por sí sólo constituir la estrategia de rescate del Centro Histórico. La tendencia que en el nivel mundial aun persiste de confiar en el turismo como motor del rescate de zonas patrimoniales tiene limites estrechos pues aun y cuando se duplicase la actividad turística en la zona, quedaría un espacio importante donde las reglas con las que operan otros intereses podrían imponerse y seguir afectando los valores de uso de tipo cultural.

2.2.4. LOS INTERESES VIVIENDISTAS

Este interés se engloba dentro de una preocupación más general de expansión de la mancha urbana de la ZMVP que ha conllevado la pérdida de población de las demarcaciones centrales. Ello implica la subutilización de la infraestructura de las áreas centrales y altos costos de la extensión de los servicios en la periferia, además de otros efectos en cuanto a la reducción de áreas naturales, largos recorridos, segregación socioespacial, excesiva especialización de zonas, centro vacío de noche con delincuencia y demás.

La preocupación es más notoria en el Centro Histórico y ello se refleja en los siguientes indicadores:

- La población residente ascendía en 1970 a 297,257 hab y en 40 años ha bajado a la quinta parte, contando en 2010 con 54,475 hab, es decir que se redujo al 18%.
- El proceso ha ido acompañado tanto por el empuje de otras actividades como bodegas y talleres, como por el abandono de viviendas pues en 1970 éstas eran 59,451 y en 2010 se redujeron a 10,895, es decir al 18.32%.

- Después del sismo de 1999 hubo un importante fomento a la reconstrucción y rehabilitación de vivienda; el balance del quinquenio que siguió registró la menor pérdida de viviendas, sólo el 5% de las que se perdieron entre 1970 y 2010; sin embargo, sucedió lo contrario en cuanto a habitantes pues ese mismo quinquenio registró una pérdida de población del 15.4%.
- Después de ese período no han existido programas significativos de recuperación de población y vivienda, aun y cuando se buscó fomentarlo a través de promociones privadas.

El problema es complejo pues estamos hablando de vivienda en condiciones deterioradas, con complejos problemas de tenencia, habitada por población de bajos ingresos y hacinados, incluso por grupos en pobreza extrema apoyada con asistencia social o lumpen asociado a actividades ilícitas. La vivienda en peores condiciones se concentra en el Norte y Oriente del Centro Histórico.

Contrasta el hecho de que también hay vivienda abandonada y desocupada, al menos 458 inmuebles, es decir el 4.7% del total concentradas en la zona que alguna vez albergó a la población rica en el Poniente y el Sur del Centro Histórico.

Para el Centro Histórico, y de hecho para casi toda el área central, esto implica que la construcción de dichas viviendas tiene que hacerse a través de proyectos gubernamentales o a través de promotores privados, para lograr las densidades inherentes a los espacios centrales. Las viviendas producidas de esta manera implican la introducción de crédito formal, el uso de constructoras y labores de corretaje que implican modos de producción y acceso a la vivienda ajenos a la mayoría de la población, la humilde, sea por las dificultades históricas para que accedan a crédito o por el nivel de ingreso que ello les requiere pues el 69.6% de tendría que dedicar entre el 50% y el 100% de su ingreso para pagar las mensualidades correspondientes.

En efecto, no resultará factible y menos en un espacio con tanto patrimonio histórico impulsar programas de autoconstrucción que es la forma como esta población resuelven su carencia de vivienda. Tampoco es factible que el 40% de los residentes puedan costear por sí mismos la rehabilitación de sus viviendas, particularmente si aproximadamente un tercio accedió a ellas mediante la invasión directa o aprovechando intestados, huelga de renta o subarriendos ilícitos.

Para el Centro Histórico, el Gobierno de la Ciudad pretende detener la pérdida de viviendas prevista para los siguientes 10 años (1,067 viv entre 2010 y 2020) y

recuperar al menos una cantidad de viviendas similar (3,266 viv) a la que se ha perdido en la última década (2,775 entre 1990 y 2000). Sin embargo lo anterior implica tener que adoptar cualquiera o varias de las siguientes medidas, dentro del sector de la vivienda:

- Que los promotores de vivienda rehabiliten y/o construyan vivienda en renta. Los inversionistas inmobiliarios se han ido retirando de la vivienda en renta en la ciudad de Puebla. a lo largo de la segunda mitad del siglo XX por el alto impuesto predial que ella paga, las protecciones legales a favor del inquilino, el subsidio que ha habido al crédito hipotecario y por la baja rentabilidad frente a otras formas de inversión. Si el centro histórico ha mantenido un alto porcentaje relativo de vivienda en renta, 41.6%, es porque allí se han acumulado con el tiempo inquilinatos protegidos, por que el crédito para adquisición de vivienda de segunda mano ha sido escaso y por que el deterioro ha desvalorización el ciertos nichos del mercado.
- Que el gobierno rehabilite y/o construya vivienda en renta. El Estado mexicano se ha resistido en volverse arrendador y sólo se han presentado casos aislados que sobreviven de los primeros proyectos de vivienda que construyó en la primera mitad del siglo XX. Desde la década de los 60's el mayor impulso ha sido para la vivienda en propiedad apoyada con diversos esquemas de crédito.
- Que se subsidie la rehabilitación de la vivienda que en muchos de los casos será necesario por los altos costos que implica el reacondicionar inmuebles viejos y adjudicarlos a población de altos ingresos. Por el contrario se podría dirigir la vivienda a estratos superiores de ingresos que sí podrían absorber los altos costos de la rehabilitación; para ello se requerirá eliminar del Centro Histórico de inseguridad y de comercio ambulante, fomentar el establecimiento de escuelas y comercios propios de dichos estratos e impulsar que la banca comercial abra crédito a vivienda de segunda mano en zonas históricas. Sin embargo, esto contradiría la política de apoyar a la gente humilde con vivienda central.

Pero más importante aun que dichas acciones, se requiere resolver la confrontación que se presenta contra los intereses comerciales. La presión es fuerte por parte de los comercios, así como las bodegas y los talleres que se le vinculan. Abordaremos esta cuestión a continuación.

2.2.5. LOS INTERESES COMERCIALES

Es evidente que la actividad comercial paga rentas de niveles tales que deben permitir su aplicación a la rehabilitación y mantenimiento de edificios patrimoniales. Sin embargo, la morfología de las edificaciones históricas no necesariamente se presta para que la actividad comercial se desarrolle como pretende, las normas que establecen los organismos protectores del patrimonio dificultan esto aun más y los diseñadores que formulan proyectos de reglamentos para regular la preservación no logran plantear normas flexibles que acomoden adecuadamente nuevos usos manteniendo la esencia de los viejos edificios.

A pesar de lo anterior el comercio ha ido ganando espacio en el Centro Histórico, a veces cumpliendo normas de diseño y rescatando edificios catalogados, otras violentando las normas y las más acomodándose a los edificios tal y como se encuentran. La actividad comercial en la zona es de tal magnitud que los espacios que le impone lo antiguo de los edificios no le hacen mella alguna y los tolera sin mucho detrimento de su actividad.

Hay innumerables evidencias de la arrasadora importancia del comercio en el Centro Histórico, así como de los servicios y talleres asociados a ella; analicemos varias de ellas:

- El empleo en comercio, servicio e industria representa el 7.2% de la población flotante, es decir más del triple de los turistas que se estima visitan la zona. Entre ellos destacan el 64.8% correspondiente a la actividad comercial, le siguen los servicios con el 25.3% y la industria con el 9.9%; sólo 11.2% está asociado con el turismo.
- El Centro Histórico abastece de productos eminentemente especializados a una población mayoritaria de la Metrópoli. El 19.0% de los empleos son empleos en giros asociados con ropa y calzado que además representan el 44.5% del valor agregado; los giros de plata y relojes, electrónica, papelería, libros y perfumes representan el 9.7% de los empleos y el 30.9% del valor agregado; y el resto de los giros también significan comercio especializado (anteojos, juguetes, plantas artificiales, artículos para el hogar, muebles, cristalería, etc.). Los giros relacionados con consumo básico están prácticamente ausentes pues ellos se encuentran descentralizados en múltiples zonas de la ZMVP.
- La población que consume estos productos es mayoritariamente de los sectores de bajos ingresos proveniente de las demarcaciones del Norte y del Oriente de la ZMVP que encuentran opciones para este tipo de comercio. Estamos hablando de aproximadamente el 50% de los habitantes con ingresos promedio de 11.7 USD diarios por hogar. En cambio, la población de ingresos superiores (promedio de 42.44 USD diario por hogar) ha dejado de acudir al centro pues a lo largo de los últimos 40 años se han establecido 26 centros

comerciales especializados hacia las zonas residenciales y de clase media en las demarcaciones del Sur y Poniente de la ZMVP.

- Existe una alta accesibilidad que permite que la población de bajos ingresos llegue a la zona.
- Aun y cuando en 1986 se reubicó el abasto y la venta de mayoreo de alimentos, del mercado de la Victoria, la zona central ha mantenido la venta a mayoreo de productos especializados identificados arriba; si bien esto representa sólo 16.7% de los empleos en el Centro Histórico, el registrado como venta a menudeo realiza también ventas a medio mayoreo.
- Hay una importante concentración de comercio en inmuebles históricos. El 57.3% de los inmuebles históricos, es decir 1,500, contienen comercios, la gran mayoría ocupando las plantas bajas. Además, el 59.0% de los empleos del comercio de mayoreo se concentran en la zona con los inmuebles de mayor valor patrimonial. Respecto del total de predios, el comercio se encuentra presente en el 42.7% de ellos y el 19.8% está ocupado exclusivamente por esta actividad
- El comercio ambulante en la zona fue de proporciones muy grandes; entre los ambulantes de la ZMVP los del centro Histórico son considerados como la aristocracia por sus altos volúmenes de venta; en época navideña pueden llegar a agregar hasta el 28.5% adicional a los establecimientos formales. Entre 1995 y 2000 se construyeron 12 plazas comerciales para reubicar a varios grupos de ambulantes, lo que sólo ha venido a anclar aun más a la actividad comercial en la zona.
- Los servicios que se prestan en el Centro Histórico se concentran en hoteles y restaurantes, con sólo el 10.9% de los empleos totales pero 48.4% del sector servicios, no obstante sólo representan el 28.4% del valor agregado: En cambio los servicios de otras ramas que representan actividades también muy especializados de contaduría, jurídicos, consultoría, notaría y demás, representan el 51.6% de los empleos y el 71.6% del valor agregado, la mayoría organizados en microempresas que ocupan básicamente despachos en planta alta.
- La industria consiste fundamentalmente en talleres vinculados con el comercio de la zona o la maquila vinculada a otras industrias en la ZMVP. Al igual que el comercio, el giro textil es el más importante representando el 63% del empleo y el 72.1% del valor agregado.

La actividad comercial y de servicios junto con los talleres asociados al mismo, han encontrado en las reglas del mercado inmobiliario la mejor manera de asegurar una presencia tan apabullante. En efecto su capacidad de pago superior a la de los intereses culturales y viviendistas le ha permitido pagar alquileres superiores que no podrán alcanzar los otros usuarios salvo de manera marginal. Como indicadores generales que demuestran lo anterior tenemos los siguientes promedios ponderados de rentas mensuales por m² de los distintos demandantes de espacio:

- El arrendamiento promedio de departamentos habitacionales se encuentra en el nivel de 4.17 USD por m² al mes, en términos de recámaras equivalen a 139 USD cada una al mes. Las familias constituyen al demandante con una de las menores capacidades de pago, no sólo reflejado en el promedio de las ofertas sino particularmente por el nivel de ingresos predominante. En efecto, el 24.0% de la población activa en la zona gana menos de 129 USD al mes y el 45.6% gana entre esa cantidad y 258 USD al mes.

Estos altos precios hacen inalcanzable la vivienda para la mayoría de la población residente y, por un lado hace notar que muchos no cuentan con el excedente suficiente para competir con otros usuarios y por ello pierden frente a ellos, y por el otro lado, explica la alta incidencia en vivienda ocupada irregularmente como defensa operativa para contrarrestar la agresividad de las rentas diferenciales de la zona. Adicionalmente, confirman los planteamientos que hacemos en la sección correspondiente a los intereses de vivienda, en cuanto a subsidios o en cuanto a apuntar a proyectos a población más solvente con la inherente “gentrificación” del Centro Histórico.

- Para talleres y bodegas tenemos un nivel de 5.79 USD m² al mes. Es decir 14.9% superior a la demanda habitacional. Se puede considerar que estos precios son altos respecto de bodegas en otras partes de la ZMVP. Nos indica que la fuerte conexión con la actividad comercial hará que la demanda para bodegas y talleres siga presionando a la vivienda de manera ventajosa.

Es probable que como aun existe espacio en plantas altas en ciertas zonas, los bodegueros y artesanos no se hayan visto en la necesidad de presionar con precios más altos; es evidente que cuando tengan que hacerlo podrán ofrecer mayores precios que la gran mayoría de las familias de escasos recursos que predominan en la zona. También podemos pensar que no renunciarán a la zona pues se encuentran estrechamente vinculados con el comercio especializado que domina la actividad del Centro Histórico.

- En el caso del espacio para despachos, este se ofrece a 6.75 USD m² al mes, es decir 37.9% por encima de las viviendas y 20.0% por encima de los talleres y bodegas.

Este uso, evidentemente compite mejor por el espacio, sin embargo a diferencia de las bodegas y talleres no se encuentra vinculado con el comercio y ello le permite una mayor libertad de ubicación, hay evidencias de casos específicos en que calles con un giro muy predominante como el de las ópticas sobre la calle 3 ote, están articuladas con talleres de anteojos en las plantas altas y que el crecimiento de estos giros están permitiendo competir frente a despachos que se ven desplazados hacia otras colonias de la ciudad.

De hecho ya esta tendencia ya es vieja, la salida de oficinas corporativas de instituciones financieras desde que el sismo de 1999 que pegó duramente a este sector se ha acompañado de la salida de pequeños despachos. Hoy en día en materia de grandes usuarios de oficinas sólo quedan las de dependencias gubernamentales; sin embargo también han iniciado una marcha fuerte hacia los corredores y centros corporativos de prestigio. Esta tendencia se demuestra con la existencia de edificios de oficina que anteriormente albergaban a empresas importantes y que hoy se encuentran vacías pero no son ofrecidas en el mercado.

- En el nivel de precios más alto encontramos a los comercios, el arrendamiento se encuentra en promedio a 11.49 USD m² al mes, es decir a 2.8 veces el nivel de la vivienda, 2.4 veces del nivel de las bodegas y talleres y 2.0 del nivel de las oficinas. Es evidente que el demandante con mayor capacidad de pago está constituido por el grupo de los locatarios y es el que está dispuesto a pagar los mayores precios por ubicaciones específicas.

Este promedio es general y sobre un conjunto limitado de ofertas, sin embargo se tiene conocimiento de que hay variaciones muy importantes en determinadas calles o plazas que concentran giros específicos. En efecto dos de ellos son los que concentran la venta de equipos de computación y la de joyas tantos auténticos como de fantasía: allí los precios pueden llegar a ser varias veces superior a la mayoría de los locales comerciales del Centro Histórico.

Desde luego que los precios del arrendamiento de las plantas altas son menores que los de las plantas bajas y ello hace suponer la posibilidad de repartir el espacio del Centro Histórico de manera vertical entre usos con distintas capacidades de pago. Sin embargo, en determinadas zonas se dan círculos de interrelación con bodegas y talleres asociados a estos locales, por consiguiente es difícil asegurar que por la vía del mercado vayan a ganar el espacio las viviendas que como se ha visto no tiene margen para competir adecuadamente.

2.2.6. CONCLUSION FINAL

Los intereses comerciales valoran mucho el Centro Histórico. La amplísima población flotante que llega a él, propiciada por la centralidad y el transporte público más la escasa oferta alternativa a la que se enfrentan millones de personas de la Metrópoli, establece las rentas diferenciales suficientes para que el comercio y sus bodegas y talleres compitan con las reglas del mercado y ganen el espacio de la zona.

Esto no es sorprendente, la literatura especializada ya ha señalado la manera como el comercio gana el lugar en condiciones como las descritas; lo sorprendente es que se pretenda buscar la revitalización de patrimonios colectivos eliminando al comercio y querer con ello valorizar la zona. Desde luego que esto nos lleva a la discusión de lo que se entiende por valorización y por revitalización; en ese momento surgen las pasiones a las que nos referíamos al principio; en términos de lo que hemos planteado en este análisis al menos tendríamos tres concepciones, cada una abanderada por cada grupo de interés.

Con las reglas del juego que actualmente imperan en Puebla, el mercado es el que al final del día señalará lo que se debe entender por estos dos conceptos. El argumento más contundente del mercado se apoyará en las evidencias ofrecidas, por un lado, una vitalidad de 120,000 visitantes al día y, por el otro, los comercios que valoran ese tipo de vitalidad al grado de ofrecer precios casi tres veces (2.8) por encima de su competidor la vivienda y aun más por encima de su “no competidor” (al menos en términos de mercado inmobiliario) la cultura.

Los mecanismos externos al mercado, es decir el control de usos del suelo o las normas de preservación de los edificios, no han podido contrarrestar lo anterior, tampoco han podido hacerlo los subsidios que por diversas vías se han otorgado a la vivienda y a la cultura.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico que tiene por propósito establecer la política pública para la zona, es cauteloso y evita plantear la revitalización y la revalorización, antes bien propone una serie de lineamientos generales y específicos en los que no subyace una resolución del conflicto de intereses que hemos planteado aquí, sino más bien una coexistencia de los mismos. En efecto, establece mezcladamente el rescate de la centralidad simbólica de la ciudad, la regeneración de las condiciones de habitabilidad en la vivienda y en los espacios públicos y el desarrollo económico ordenado sin reducir en nada el tamaño del la actividad comercial.

Cabe pensar, qué sucedería si se tomase un enfoque opuesto, qué pasaría si para que se mantengan y renueven las cualidades históricas, artísticas y culturales del Centro Histórico se desvaloriza y se le quita algo de su vitalidad excesiva. Simplificando la teoría de la renta urbana encontramos que es la demanda la que

mayormente determina la renta del suelo y al eliminar a uno de los actores que puján por un precio alto la renta del suelo disminuirá. Esto nos lleva a pensar que los precios bajarán si se logra plantear la salida al menos de algunos de los giros comerciales para que puedan acceder a mejores espacios los siguientes usuarios. Estamos conscientes que esto tiene muchas implicaciones, aquí sólo planteamos algunas, no pretendemos agotar la discusión sino apenas iniciarla:

- Para hacer que salgan ciertos giros habrá que crear centros alternativos en las zonas intermedias de la parte Norte y Oriente de la ZMVP y redirigir hacia allá las inversiones en transporte público para que lleven hacia esos nuevos centros. Esto implica un esfuerzo muy importante pero que tiene antecedentes con la descentralización del abasto básico que se dio en 1992 por el gobierno y la propia descentralización del comercio especializado de la población de mayores ingresos por inversionistas privados. Incluso ya hay indicios de unas primeras descentralizaciones de comercio especializado hacia las zonas de menores ingresos organizados con inversiones privadas.
- Los giros a descentralizar deberían ser preferentemente aquellos que tengan asociados bodegas y talleres, como es el caso del sector textil que presenta una de las mayores integraciones espaciales en el Centro Histórico. La acción tendría que hacerse con cautela para no romper los círculos virtuosos de vivienda-taller-bodega-comercio, lo que implica un diseño cuidadoso de nuevos centros integrados en el sentido de “hacer ciudad” y no de segregarla por usos. Para ello se requiere también flexibilizar la política actual que prioriza la centralidad histórica a ultranza en lugar de formar nuevas centralidades más integradas que las que se han dado hasta el momento.
- Al descentralizar giros clave con sus actividades conexas, se reduciría la presión de la población flotante, pues si bien ella es la que le da vitalidad, es evidente que también le da congestionamiento y la expone a riesgos importantes. A su vez los precios de los arrendamientos se moderarían y se reduciría la competencia de talleres y bodegas frente a la vivienda en las plantas altas. Desde luego que la vivienda requerirá de cualquier manera subsidio si se mantiene la prioridad de repoblar el centro con la gente humilde; sin embargo tendríamos al menos una reducción de los costos al reducirse la presión de la renta del suelo.
- Por otro lado, la reducción de población flotante reduciría el ambulante y el Centro Histórico volvería a ser atractivo para población de ingresos superiores. El espacio es suficiente para acomodar a varios grupos sociales y se lograría una mayor integración de los mismos o al menos un menor distanciamiento que aquel que la metrópoli ofrece hoy al conjunto de las clases sociales. Es probable que el centro mantenga su subdivisión interna que históricamente ha tenido con el

Oriente y Norte alojando a los pobres y el Sur y Oriente a los ricos; menos habrá proximidad, es decir estarán “juntos pero no revueltos”.

- Finalmente, todo lo anterior establecería condiciones mejores para que el patrimonio construido pueda rescatarse sin la presión excesiva de giros comerciales poderosos. Desde luego que al igual que con la vivienda popular, se seguirán requiriendo estímulos sean fiscales u otros como los que permiten vender derechos de desarrollo a otras zonas de la ciudad. Debe contemplarse que hasta la expropiación en casos especiales comenzaría a ser factible pues las indemnizaciones se reducirían al valuarse con un entorno de mercado sin tanta presencia del competidor más agresivo, es decir el comercio. Pero también, una vez llegado a este punto, nos encontraríamos que los valores de cambio de algunas zonas del Centro Histórico comenzarían a subir por el regreso de usos que los abandonaron como podría ser el de las oficinas corporativas.
- En ese momento convendrá a todos respetar normas de diseño para el rescate del patrimonio colectivo; de todas maneras estas normas tendrán que ser más sensibles a las necesidades de los usuarios factibles de establecerse en la zona y no insistir en una preservación a ultranza. Es curioso como el fundamentalismo que en ocasiones invade a los encargados de custodiar patrimonios colectivos pretenden ignorar que dicho patrimonio es de por sí muy ecléctico y combina lo barroco con lo neoclásico, lo porfirista, el art nouveau y el art déco.

Con este estudio, hemos querido hacer un planteamiento en sentido contrario del que ha imperado en muchos medios al discutirse el rescate del patrimonio colectivo. Hemos planteado desvalorizar y desvitalizar para poder contar con una plataforma de arranque mejor para reordenar los intereses en juego y dar cabida a aquellos que la fiera del mercado no ha permitido que subsistan.

Al mercado hay que conocerlo bien para saber mediatizarlo cuando sea necesario, la regulación de usos urbanos y del diseño urbano y arquitectónico no sobrevivirá si no se reconocen estas fuerzas, sino reconoce los intereses en juego y sino analiza las reglas con las que operan.

El patrimonio cultural de una colectividad simboliza entre otras cosas la acumulación y articulación de conocimiento y entendimiento y este debe articularse con el entendimiento y el conocimiento de los actores y sus intereses en juego, sólo así sobrevivirá, cuando no lo hace, el patrimonio colectivo habrá muerto.

Hay reportes que en el corazón de la zona de venta de computadoras, los locales se llegan a cotizar en 150usd/m²

Garza, Gustavo, y Fajardo, Daniel (2000); Topalov, Cristian (1984); Rojas, Eduardo (2000); POZMVM (1997); STGP (2001) Secretaría de Turismo del Gobierno de Puebla.

CAPITULO III.

POLITICAS GOBIERNO SOBRE EL RESCATE Y ESTIMULOS DE LOS BIENES INMUEBLES CATALOGADOS EN EL MUNICIPIO DE PUEBLA.

PRIMERA PARTE: REGLAS Y TRÁMITES PARA RESTAURAR UN EDIFICIO

3.1. REGLAS DE OPERACIÓN PARA LOS ESTIMULOS FISCALES Y FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CENTRO HISTORICO

1. Diagnostico

Contexto general

El centro histórico de la ciudad de Puebla, es uno de los más importantes del mundo, por el valor histórico que representa y constituir una de las sedes de las principales actividades sociales, culturales, políticas y económicas del país. En él se ubican numerosos inmuebles, plazas, templos, museos, parques, colegios, institutos y monumentos de incalculable valor histórico y cultural. Es prioridad de la actual administración del municipio de Puebla el rescate y recuperación de los inmuebles y espacios públicos del Centro Histórico para el goce y disfrute de sus habitantes y visitantes.

2. Objetivo General

En el presente ejercicio se continuara con acciones de mejoramiento del marco institucional en el que se despeña la economía para impulsar motivar e incentivar a los actores que participen en las nuevas inversiones, dotación de servicios públicos, fortalecimiento de capital humano, de cultura y el desarrollo empresarial del Centro Histórico.

3. Estímulos fiscales y facilidades administrativas del Gobierno Municipal para el desarrollo del centro histórico

ESTIMULOS FISCALES Y FACILIDADES ADMINISTRATIVAS

Condonación de impuestos de los últimos tres años

En inmuebles catalogados o declarados monumentos históricos por el INHA

Condonación del pago a las personas que desarrollen nuevos proyectos inmobiliarios dentro del centro histórico preponderantemente de servicios o comercios, de los derechos correspondientes a:

Asignación de clave catastral (régimen de propiedad en condominio, segregación o fusión)

CRITERIOS DE OPERACION

Queda sujeta a la ratificación del acuerdo que lo otorga por el Honorable ayuntamiento del municipio de Puebla en cada ejercicio fiscal

1. El certificado de restauración será emitido por la secretaria de gestión urbana y obra pública para el desarrollo sustentable dirección de gestión y desarrollo urbano sustentable departamento de imagen equipamiento urbano y patrimonio
2. la reducción que se otorgué no excederá la tercera parte de la inversión realizada y tendrá efectos provisionales hasta en tanto el contribuyente exhiba el certificado definitivo de restauración
3. Será de hasta el 50% para los propietarios que habiten los inmuebles
4. Será hasta un 80% para las personas que desarrollen nuevos proyectos inmobiliarios preponderantemente de servicios o comercios respecto de los derechos que se incluyen en la ley de ingresos vigentes
5. El monto a pagar no podrá ser inferior a la cuota bimestral mínima que corresponda a este impuesto
6. Deberá solicitarse por escrito a la tesorería municipal para su aprobación respectiva
7. El trámite es personal y se podrá gestionar con carta poder simple y copia de las identificaciones oficiales.
8. Los documentos originales deberán presentarse para su cotejo, las copias fotostáticas serán legibles
9. Todos los trámites a gestionar ante la SGDUS/DGDUS/DIEUP y la dirección de catastro seguirán el tiempo establecido en el manual de procedimientos internos
10. Dependiendo del tipo de proyecto a ejecutar se le solicitará al propietario los dictámenes correspondientes de los departamentos involucrados así como de los corresponsables que se requieran

Deberá de solicitarse por escrito a la dirección de catastro, adjuntando

1. Documento que acredite la propiedad
2. Identificación oficial con fotografía

	3. Alineamiento y numero oficial 4. Boleta predial 5. Dictamen técnico expedido por el centro INAH 6. Deberán presentarse los documentos que se requieran en la sección de depuración de la dirección de catastro Deberá de solicitarse por escrito a la dirección de catastro, adjuntando
Asignación de número de cuenta predial a condominios, notificaciones, re notificaciones o inmuebles sustraídos de la acción fiscal	1. Documento que acredite la propiedad 2. Identificación oficial con fotografía 3. Alineamiento y numero oficial 4. Boleta predial 5. Dictamen técnico expedido por el centro INAH 6. Deberán presentarse los documentos que se requieran en la sección de depuración de la dirección de catastro
Avaluó que se revise para efectos fiscales municipales	Deberá de solicitarse por escrito a la dirección de catastro, adjuntando 1. Documento que acredite la propiedad 2. Identificación oficial con fotografía 3. Alineamiento y numero oficial 4. Boleta predial 5. Dictamen técnico expedido por el centro INAH 6. Deberán presentarse los documentos que se requieran en la sección de valuación de la dirección de catastro
Costo administrativo por la tramitación de operación de traslado de dominio que no generen impuesto sobre adquisiciones de inmuebles de conformidad con las leyes fiscales	Deberá de solicitarse por escrito a la dirección de catastro, adjuntando 1. Documento que acredite la propiedad 2. Identificación oficial con fotografía 3. Alineamiento y numero oficial 4. Boleta predial 5. Dictamen técnico expedido por el centro INAH 6. Deberán presentarse los documentos que se requieran en el departamento de impuestos inmobiliarios de la dirección de catastro

Inspección ocular para la verificación de datos catastrales a solicitud del contribuyente o en rebeldía del mismo o cuando sea necesario	Deberá de solicitarse por escrito a la dirección de catastro, adjuntando 1. Documento que acredite la propiedad 2. Identificación oficial con fotografía 3. Alineamiento y numero oficial 4. Boleta predial 5. Dictamen técnico expedido por el centro INAH 6. Deberán presentarse los documentos que se requieran en la sección de valuación de la dirección de catastro
Expedición de registro catastral por predio	Deberá de solicitarse por escrito a la dirección de catastro, adjuntando 1. Documento que acredite la propiedad 2. Identificación oficial con fotografía 3. Alineamiento y numero oficial 4. Boleta predial 5. Dictamen técnico expedido por el centro INAH 6. Deberán presentarse los documentos que se requieran en la sección de productos catastrales de la dirección de catastro
Trámites ante la secretaria de gestión urbana y obra pública para el desarrollo sustentable	

3.2. TRAMITES ANTE LA SECRETARIA DE GESTION URBANA Y OBRA PÚBLICA PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE.

En base a ley de ingresos. Capitulo 3, Artículo 12, fracción V, cuadro 1, inciso Z. Obras de Revitalización, restauración, reintegración, reconstrucción, rehabilitación, y mantenimiento en la zona de monumentos o cualquier tipo de intervención encaminada a la conservación de inmuebles con valor histórico artístico o arqueológico, catalogados por el INAH o el INBA dentro de La Zona de Monumentos o fuera de la misma independientemente el trámite de las licencias correspondientes, el costo será de \$0.00 (cero pesos 00/100m.n.).

Nota: Las construcciones nuevas adicionales en inmuebles clasificados pagaran de acuerdo a lo clasificado en el Capítulo III, V y XVI de la ley de ingresos vigente.

En base al Código Reglamentario para el municipio de Puebla, Capitulo 17 Beneficios Fiscales-Articulo 1241 – 1245.

Articulo 1241 – Los propietarios o poseedores de inmuebles en la zona que decidan realizar obras de revitalización, restauración, reintegración, reconstrucción, para

acceder a los beneficios fiscales establecidos en este apartado, deberá acreditar los siguientes puntos. I.I Contar con toda la documentación, permisos y licencias requeridos por la normatividad aplicable.

II.II Cumplir con las disposiciones señaladas en la ley federal cuando:

- a).- El inmueble de referencia sea un monumento histórico o artístico.
- b).- Sea un inmueble colindante a cualquiera de lo señalado en el inciso anterior.
- c).- Se encuentre localizado dentro de la zona.

Artículo 1242.- El ayuntamiento promoverá el otorgamiento a los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles en la zona que realice las obras descritas en el artículo anterior de los siguientes beneficios fiscales.

I.I Exención del 100% del importe de los derechos derivados de la tramitación de las tramitaciones de las licencias y autorizaciones de construcción y.

II.II Exención del 50% del importe de los demás derechos y contribuciones, que se deriven del uso de dichos inmuebles que le correspondan cobrar a las autoridades municipales.

Artículo 1243. En caso de incumplimiento por parte de el interesado a cualesquiera de las disposiciones relativas a la zona de monumentos en ayuntamiento podrá revocar los beneficios otorgados procediéndose en consecuencia a la determinación de los créditos fiscales a que alla lugar.

Toda resolución de revocación de beneficios fiscales deberá notificarse por escrito al propietario o poseedor.

Tabla 1.- Estímulos fiscales y facilidades administrativas.

LINEAMIENTOS PARA ESTIMULOS

FISCALES

PASO 1.- Tramites de alineamiento y No. Oficial

(Condonación Automática del 50% tramite indisp. para gestionar ante la SGUOPDS e INAH)

REQUISITOS

- 1.- Formato de alineamiento y No. Oficial debidamente lleno.
- 2.- Copia de escrituras con el sello del registro público de la propiedad
- 3.- Pago predial actualizado
- 4.- Copia de credencial del IFE
- 5.- En caso de ser gestor carta poder (el alineamiento se entregara en un término de tres días hábiles en la SGUOPDS/DGDUS/Área de alineamiento y No. Oficial.

**PASO 2.- Validación de Planos
Arquitectónicos ante la
SGUOPDS/DGDUS/DIEUP.**

- 1.- Solicitud por escrito dirigida al Director de gestión y desarrollo urbano sustentable
- 2.- Planos Arquitectónicos del estado actual l(impreso y digital)
- 3.- Planos Arquitectónicos de la propuesta (impreso y digital)
- 4.- Plano de acabados
- 5.- Plano estructural
- 6.- Investigación histórica y memoria descriptiva
- 7.- Reporte fotográfico de interiores, exteriores y entorno
- 8.-Escritura del predio y copia de identificación oficial
- 9.- Boleta predial
- 10.- Alineamiento y No. Oficial

Nota: Los planos deberán presentar cotas, ejes, escala grafica, cortes, fachada y nombre de los espacios, cuadro de áreas, planta de azoteas, achurar las áreas a intervenir (ampliaciones, demoliciones, cambios de losa)

**PASO 3.- Licencia expedida por el
INAH y plano arquitectónico sellado**

- 1.- Solicitud por escrito dirigida al Director del centro INAH Puebla (original y dos copias)
- 2.- Dictamen de prefactibilidad emitida por el departamento de imagen, equipamiento urbano y patrimonio.
- 3.- Planos Arquitectónicos del estado actual l(impreso y digital)
- 4.- Planos Arquitectónicos de la propuesta (impreso y digital)
- 5.- Plano de acabados
- 6.- Plano estructural
- 7.- Investigación histórica y memoria descriptiva
- 8.- Reporte fotográfico de interiores, exteriores y entorno
- 9.-Escritura del predio y copia de identificación oficial
- 10.- Boleta predial
- 11.- Alineamiento y No. Oficial

Nota: Los planos deberán presentar cotas, ejes, escala grafica, cortes, fachada y nombre de los espacios, cuadro de áreas, planta de azoteas, achurar las áreas a intervenir (ampliaciones, demoliciones, cambios de losa).

**PASO 4.- Certificado de Restauración
Emitido por la dirección de gestión y
desarrollo urbano sust.**

- 1.- Pre factibilidad emitida por la DGDUS
 - 2.-Expediente valorado por la DIEUP
 - 3.- Licencia de autorización emitida por el INAH
 - 4.- Plano sellados por el INAH
- Nota:Se expedirá en 2 días hábiles

PASO 5.- Oficio de condonación de derechos por intervenciones en el Centro Histórico

1.- Oficio de autorización de condonación en el centro histórico dirigido al Director de Gestión y Desarrollo Urbano Sustentable del H. ayunt. de Puebla.

Nota: El Trámite es personal y se podrá gestionar con carta poder simple y copia de las identificaciones oficiales.

Los documentos originales deberán presentarse para su cotejo.

La determinación del porcentaje de condonación se sujetará a la SGUOPDS/DGDUS y se notificará en un plazo de dos días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud.

Todos los trámites a gestionar ante la SGUOPDS seguirán el tiempo establecido en el manual de procedimientos interno.

Dependiendo del tipo de proyecto a ejecutar se le solicitará al propietario los dictámenes correspondientes de los departamentos involucrados en el paso 1 así como de los corresponsables que se requieran.

3.3. TRAMITES QUE SE PUEDEN REALIZAR EN LA S.G.U.O.P.D.S. /D.G.D.U.S. /D.I.E.U.P. FACTIBLES DE APLICACIÓN DE CONDONACION DE PAGO DE DERECHOS.

CONCEPTO	PORCENTAJE DE CONDONACION
Licencia de construcción para ampliación de casa habitación hasta 50m ²	80%
Licencia de ocupación de vía pública para la instalación, arreglo y tendido de líneas subterráneas en vía pública de gas L.P., gas natural, fibra óptica para usos telefónicos, energía eléctrica, agua, drenaje sanitario y pluvial etc.	80%
Licencia de ocupación de vía pública para obras de demolición y reparación de banquetas, conexión o desazolve de drenaje (hasta 8.00ml)	80%
Licencia de construcción para ampliación de casa habitación en régimen de propiedad en condominio hasta de 50 m ²	80%
Licencia de construcción para ampliación de local comercial hasta 50 m ²	80%
Licencia de construcción de bardas perimetrales	80%

y/o cisterna

Licencia de construcción para estructura de anuncio espectacular.	NO APLICA
Demolición y/o cambio de losas	80%
Remodelación y/o adecuación de construcciones existentes siempre y cuando no se cambie el uso de suelo, aplicaciones (hasta 50m2 demoliciones o cambio de losas.	80%
Alineamiento y No. Oficial (nuevo, actualización o derivadas)	80%
Alineamiento y No. Oficial para giro comercial.	80%
Licencia de uso de suelo para construcción	80%
Factibilidad de uso de suelo para vivienda	80%
Factibilidad para industria, comercio y servicios o cambio de régimen	80%
Factibilidad para fraccionamientos y centros comerciales	80%
Licencia de uso de suelo específico para empadronamiento comercial	80%
Sistema de apertura rápida de empresas (SARE)	80%
Apoyo al ciudadano para su regularización de obras en proceso sin permiso	80%
Autorización para división, subdivisión, segregación, y fusión de predios.	80%
Aprobación de fraccionamientos y conjuntos de régimen de propiedad en condominio	80%
Prefactibilidad para uso y destino de suelo	80%
Factibilidad para uso y destino del suelo	80%
Constancia de cambio de régimen de propiedad por m2 o fracción, de propiedad individual a condominios o viceversa	80%
Constancia de uso de suelo para efectos de escrituración, aprobación de planos y trámites oficiales	80%
Redencificación o aumento de densidad	80%
Placa de nomenclatura para calles	80%
Factibilidad de anuncios	80%
Licencia para refrendo de anuncios	80%
Licencia para anuncios nuevos	80%
Regularización de anuncios	80%
Licencia para la colocación de anuncios temporales autorizados	80%

Dictamen para otorgar licencias de derribo de arboles en propiedad privada	80%
Recepción de solicitudes en materia de poda, derribo despunte de arboles.	80%
Evaluación de impacto ambiental	80%
Por asignación de banco de material	80%
Levantamiento topográfico	80%
Corrección de medidas y colindancias	80%
Licencia de construcción para local de servicios o edificios de uso mixto	80%
Licencia de construcción para casa habitación unifamiliar o ampliación	80%
Licencia de construcción para casa habitación en régimen de propiedad en condominio	80%
Aprobación de proyecto y/o cambios a régimen	80%
Remodelación y/o adecuación de construcciones existentes si es que realiza cambio de uso de suelo, ampliaciones (más de 50m2) demoliciones o cambio de losas	80%

CAPITULO IV.

IDENTIFICAR Y CATEGORIZAR LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA BUAP.

PRIMERA PARTE: ANTECEDENTES HISTORICOS SOBRE RESCATE DE EDIFICIOS

4.1.1. INTERVENCION DE LA BUAP EN EL RESCATE DE EDIFICIOS DEL CENTRO HISTORICO

A partir de una visión integral y una política en materia de conservación del patrimonio histórico, la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP) ha desempeñado una función importante en la recuperación de bienes culturales del centro histórico de la Ciudad de Puebla, uno de los más estudiados del mundo, en el que pasado y presente armonizan en arquitecturas de calidad de diferentes épocas.

La antigua Casa de las Diligencias, que ocupa hoy la preparatoria “Emiliano Zapata”, de origen novohispano y de las pocas dedicadas a los servicios, ya que alojaba a los visitantes de la ciudad La Casa de los Cañones edificio del siglo XVIII con añadidos del siglo XIX, y la Casa Presno, en donde hoy funciona el instituto de Ciencias Sociales y humanidades Alfonso Vélaz Pliego, son algunos de los ejemplos de recuperación por parte de la BUAP, institución que ha tenido un programa amplio de conservación dentro de la zona de monumentos de la ciudad de Puebla, afirmó el especialista en urbanismo y planeación territorial Francisco Vélaz Pliego.

El Centro histórico de la Capital es uno de los más extensos no solo de América Latina, sino de los sitios inscritos por la UNESCO, donde están catalogados cuatro mil inmuebles con valor cultural. De estos, mil trescientos se encuentran, en estado ruinoso o lamentable, de acuerdo con el también autor del último plan de recuperación de la zona.

A diferencia de otros espacios territoriales, lo que hoy es la ciudad de Puebla no estaba ocupada por estructuras prehispánicas, lo que permitió una traza urbana sin impedimentos y, por lo tanto, bien planeada. Incluso, sirvió como modelo porque en estácrystalizaron las ordenanzas de Felipe II.

4.1.2. CITAR LOS LINEAMIENTOS PRINCIPALES DEL INDAABIN E ICOMOS

INDAABIN

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales es un órgano desconcentrado de la secretaria de la función pública.

MISION: Proporcionar servicios inmobiliarios, valuatorios, jurídicos, normativos y registrales a la administración pública, con honestidad, transparencia, competitividad, seguridad jurídica y confiabilidad técnica equiparables con los estándares internacionales.

VISION: La administración pública federal cuenta con servicios de administración inmobiliaria y valuación eficaces, orientados al bien común y de calidad mundial.

OBJETIVOS: Controlar y aprovechar con pertinencia y calidad el inventario del patrimonio inmobiliario federal. Valuar justamente los bienes que adquiera, enajene o arriende la administración pública federal. Realizar los actos por los que la federación adquiere, recupera o enajena inmuebles de manera eficaz y regulada. Emitir normas, metodologías, criterios y procedimientos técnicos modernos y actualizados en materia de defensa, administración, control y valuación de bienes nacionales. Administrar, planear y realizar obras eficientemente en los inmuebles de su competencia.

ICOMOS

El ICOMOS Mexicano A.C., es el comité nacional mexicano del consejo internacional de monumentos y sitios, organismo "A" de UNESCO de carácter no gubernamental y fines no lucrativos, que reúne actualmente a mas de 200 países a través de comités nacionales, agrupando personas e instituciones que trabajan en la conservación de monumentos, conjuntos y sitios, de interés arqueológico, histórico o artístico. México es miembro del mismo desde su inicio en 1965 y fue uno de los países que firmaron la "CARTA DE VENECIA", documento elaborado para la protección del patrimonio.

La labor del ICOMOS MEXICANO ha sido diversa; presta asesoría a entidades públicas y privadas a través de convenios de diversos tipos; colabora en las propuestas de sitios y monumentos para su ingreso en la lista del patrimonio de la humanidad de la UNESCO y coadyuva en la formación de los expedientes necesarios, ya que es el órgano encargado de dar seguimiento a los sitios y monumentos incluidos en la lista.

Como órgano de opinión y siempre respaldado por estudios y análisis serios, imparciales y técnicamente validos, ha apoyado proyectos y programas que involucran al patrimonio cultural, siempre pendiente y oponiéndose a que este sea afectado o dañado.

Participa y apoya a diversas universidades en programas de formación profesional en su especialidad "Conservación del Patrimonio Cultural, ya que el ICOMOS Mexicano cuenta entre sus miembros con académicos de reconocimiento internacional que imparten las materias de arte, arquitectura, historia, estructuras, leyes, arqueología y restauración entre muchas otras.

4.1.3. LOS PRIMEROS RESCATES DE INMUEBLES CATALOGADOS EN LA BUAP

Hacia principios de los años ochenta del siglo pasado, La BUAP instrumento un programa de rescate del patrimonio histórico y solicito a los gobiernos federal y estatal fondos para su recuperación.

En este contexto se dio un programa de ampliación de espacios físicos para alojar actividades de la Universidad mediante la adquisición de inmuebles negociados con los propietarios de las casonas abandonadas del Centro Histórico.

La recuperación de los edificios del Centro Histórico de la capital para actividades universitarias, aporó, primero, una importante presencia juvenil en la zona, y segundo la consolidación estructural de edificios emblemáticos como el hoy Museo Universitario Interactivo Casa de los Muñecos abierto en 1987.

La zona monumental del Centro Histórico de la ciudad de Puebla, que abarca una extensión de 6.9 kilómetros cuadrados, no ha alterado su traza y herencia virreinal: pasado y presente armonizan arquitecturas de calidad de diferentes épocas, desde el siglo XVI al XIX.

A diferencia de otros centros históricos en los que se ha tenido que combatir el abandono, el centro Histórico de la ciudad de Puebla, es un espacio vivo, que alberga actividades comerciales, de servicios, productivas, educativas, y de vivienda.

SEGUNDA PARTE: IDENTIFICAR LOS BIENES INMUEBLES CATALOGADOS PROPIEDAD DE LA BUAP.

4.2.1. PLANTA FISICA DE LOS INMUEBLES EN EL AREA CENTRO DE LA BUAP

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS

PLANTA FÍSICA DEL ÁREA CENTRO

CÓDIGO ANTERIOR DE EDIFICIO	UNIDAD ACADÉMICA	USO O DESTINO	No. DE NIVELES	CÓDIGO ACTUAL DE EDIFICIO	CÓDIGO DE UNIDAD	M²	TOTAL M²
Rectoría							
410	Rectoría - Edificio Carolino	Administrativo	3	B	4-AA	15,235.78	15,235.78
Vicerrectoría de Extensión y Difusión de la Cultura							
414	Casa de las Bóvedas	Dirección, Administrativo	2	B	4-AM	1,480.85	4,377.24
	Casa del Pueblo	Escuela Taller de Restauración	2	C		1,456.78	
435	Extensión y Difusión de la Cultura	Ex Farmacia Universitaria	2	D		1,439.61	
Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades							
412	Edificio Presno	Centro de Investigaciones Histórico Sociales	3	A	4-19	1,554.84	6,859.91
417	Casa de los Arcos	Hemeroteca del Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades	2	B		1,486.75	
418	Edificio de la Aduana Vieja	Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades	3	C		2,947.25	
419	Casa Amarilla	Posgrado en Sociología y Maestría en Ciencias del Lenguaje	2	D		871.07	
Recursos Financieros y Alternos							
425	Recursos Financieros y Alternos	Fundación Buap - Administración	2	B	4-AI	316.88	316.88
Secretaría Administrativa y Dirección de Patrimonio							
406	Casa de la Reina	Administrativo	3	B	4-AL	1,462.67	1,462.67
Educación superior y media superior							
241	Edificio 8 Ote 214	Administrativo, Centro de Conferencias y Avisos (aulas)	3	B	4-AE	1,925.10	2,748.64
413	Edificio Don Bosco	Dirección de Servicios al Estudiante	2	B	4-AF	823.54	
Casa de Estudiantes Serrano							
430	Casa de Estudiantes Serrano	Hombres	2	B	4-AJ	1,605.37	2,619.30
431	Casa de Estudiantes Serrano	Mujeres	2	C		1,013.93	
Edificio María Fernanda							
424	Edificio María Fernanda		2	B	4-AÑ	1,093.05	1,093.05
Museo Universitario							
411	Casa de los Muñecos	Museo	3	B	4-AK	3,170.74	3,170.74
Vicerrectoría de Docencia							
407	Edificio Arronte	Administrativo	3	B	4-AN	2,293.09	2,293.09

Dirección de Administración Escolar - Radio Buap							
423	Edificio de la 3 Ote No. 212	Radio Buap, DAE, Videoteca	4	B	4-AH	828.18	828.18
Vicerrectoría de Investigación y Estudios de Posgrado							
401	Casa de la Palma - Nueva Era	VIEP, Administrativo	3	B	4-AO	1,700.77	1,700.77
Archivo Histórico							
429	Edificio de la Reforma 531	Archivo Universitario	4	B	4-AB	1,877.80	1,877.80
Contabilidad General							
426	Edificio de la 15 Sur 902	Administrativo	3	B	4-AC	418.18	418.18
Contraloría General y Sorteo Buap							
427	Edificio de la 11 Pte 1315	Administrativo	3	B	4-AD	1,192.98	1,192.98
Defensoría de los Derechos Universitarios							
	Edificio 15 Sur 906	Administrativo	3	B	4-AG	1,120.02	1,120.02
Facultad de Psicología							
403	Edificio Melchor de Covarrubia	Maestría en Neuropsicología	2	A	4-17	1,181.94	4,078.40
404	Edificio San Jerónimo	Aulas	2	B		2,024.46	
S/N	Edificio Psicología	Aulas	2	C		872.00	
Facultad de Filosofía							
409	Edificio Flores Magon	Colegio de Historia	2	A	4-18	1,548.20	6,087.34
405	Edificio Sor Juana Inés de C.	Colegio de Lingüística	3	B		1,266.63	
402	Edificio Gabino Barreda	Colegio de Filosofía	4	C		1,091.73	
408	Edificio Alfonso Reyes	Colegio de Antropología	3	D		2,180.78	
Escuela de Artes							
416	Casa del Alguacil Mayor	Escuela de música	2	A	4-20	2,618.57	4,279.09
422	Edif. Rafael Aguilar	Escuela de Artes	2	B		1,660.52	
Bufete Jurídico Facultad de Derecho							
421	Bufete Jurídico 17 Ote No.		2	A	4-14	366.00	1,018.32
S/N	Bufete Jurídico 9 Pte No. 507	Proyecto	2	B = ?		652.32	
? = EN POSESIÓN DE LA ABOGADA GENERAL							
	Edificio 14 Sur 507- Analco		2	?	?		0.00
Total de Número de Edificios =				35	Total de M² = 62,778.38		

4.2.2. LISTA DE ESPACIOS UNIVERSITARIOS EN EL AREA CENTRO BUAP

Rectoría, Secretaría General, Radio Buap, C.I. Opinión Pública, Direcc. De Serv. Grls., Tesorería General, Direcc. Gral. de Relac. Internac. e Interc. Académ.
Biblioteca "José María Lafragua" y Hemeroteca "Juan N. Troncoso"
Edificio Carolino 4 Sur 104.

Asociación Sindical de Personal Académico de la BUAP, Bufete Jurídico Gratuito
17 Oriente 405, Col. El Carmen.

Biblioteca de Ciencias Sociales y Humanidades "José Revueltas", Academia para el Avance de la Educación, C. de Inform. y Docum. de los Pueblos I., Biblioteca "Gastón García Cantú", Dirección General de Bibliotecas, Vicerrectoría de Docencia
Av. Juan de Palafox y Mendoza 219 Centro.

Biblioteca "Ernesto de la Torre Villar" Biblioteca del Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades (ICSYH) Casa Amarilla, 2 Oriente 408 Centro.

Bolsa de trabajo
Edificio Gabino Barreda, Juan de Palafox y Mendoza 218 Centro.

Contraloría General, Contabilidad General
15 Sur 902 Col. Santiago.

Coordinación de Educación Continua, Vicerrectoría de Extensión y Difusión de la Cultura
Casa de la Bóveda, Juan de Palafox y Mendoza 406 Centro.

Dirección de Recursos Humanos, Secretaría Administrativa, Dirección de Control de Patrimonio
Reforma 913 planta alta, Casa de la Reina, Col. Centro.

Dirección de Servicios al Estudiante
Juan de Palafox y Mendoza 218 Área Centro.

Dirección de Servicio Social
29 Oriente 803 Col. Azules.

Museo Universitario Casa de los Muñecos
2 Norte 2 Centro.

Programa de Estudios Comparados
Privada Oaxaca 419. Colonia Del Carmen. Puebla, Pue.

Promotora Universitaria

Blvd. Héroes del 5 de Mayo 1405 Paseo de San Francisco.

Preparatoria "Gral. Lázaro Cárdenas del Río", Biblioteca "Victoria Stoianowski"

-Casa del Capitán Munuera 4 Oriente 414-Edificio Atanasio Placeres 4 Oriente 412 Centro

Archivo Histórico Universitario

Av. Reforma 531.

Centro de Conservación y Restauración de Material Gráfico

Tel. 229 55 00 ext. 5166

Biblioteca "Macuilxochitl"

Escuela de Arte 8 Oriente 409 Centro

Casa de la Lengua Inglesa

Tel: 01 (222) 229 55 00 ext. 5812

Defensoría de los derechos universitarios

15 sur 906, Col. Santiago

Departamento de Ciencias de Lenguaje

Mariano Echeverría y Veytia 2516 Col. Bella Vista

**Departamento de Investigación y Documentación de la Cultura Audiovisual,
Dirección de Administración Escolar, Programa de Semiótica y Estudios de
Significación**

3 Oriente 212 Centro.

Facultad de Psicología

Maestría en Neuropsicología Edificio San Jerónimo 3 Oriente 403 Centro.

Fundación BUAP

Blvd. Héroes del 5 de Mayo 1405 Paseo de San Francisco.

Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades

Edificio Presno Juan de Palafox y Mendoza 208 Centro.

Preparatoria "Alfonso Calderón Moreno"

Carretera a Resurrección km. 1.5 Exrancho Maravillas.

Preparatoria "Emiliano Zapata Salazar"

4 Norte 6 Centro Antiguo Hotel de las Diligencias.

Biblioteca "Luis Rivera Terrazas"

Facultad de Psicología 3 Oriente 403 Centro.

Centro Universitario de Prevención de Desastres Regionales (CUPREDER)
Vicerrectoría de Investigación y Estudios de Posgrado
Casa de la Palma 4 Sur 303 **Centro Dirección de Comunicación Institucional**

Colegio de Filosofía
Edificio Gabino Barreda 3 Oriente 210 Centro.

Colegio de Lingüística y Literatura Hispánica
Edificio Sor Juana Inés de la Cruz 3 Oriente 214 Centro.

Escuela de Artes
Colegios de Arte dramático y Danza 10 Oriente 415 Centro.

Escuela de Artes
Colegio de Música Casa del Alguacil Mayor 8 Oriente 409 Centro.

Escuela de Lenguas
Calle 24 Norte 2003, Colonia Humboldt.

Facultad de Filosofía y Letras, Colegio de Historia
Edificio Flores Magón Juan de Palafox y Mendoza 229 Centro.

Vicerrectoría de Planeación y Desarrollo Institucional
5 Oriente 202 "A" Centro.

4.2.4. IDENTIFICACION DE LO CONSTRUIDO DENTRO DEL PERIMETRO DE LA ZONA DE MONUMENTOS EN LA CIUDAD DE PUEBLA.



Figura 4. El Conjunto Histórico protegido, fundamento del espacio declarado Patrimonio de la Humanidad.

4.2.5. CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE PUEBLA ENTRE 1900 Y 1950

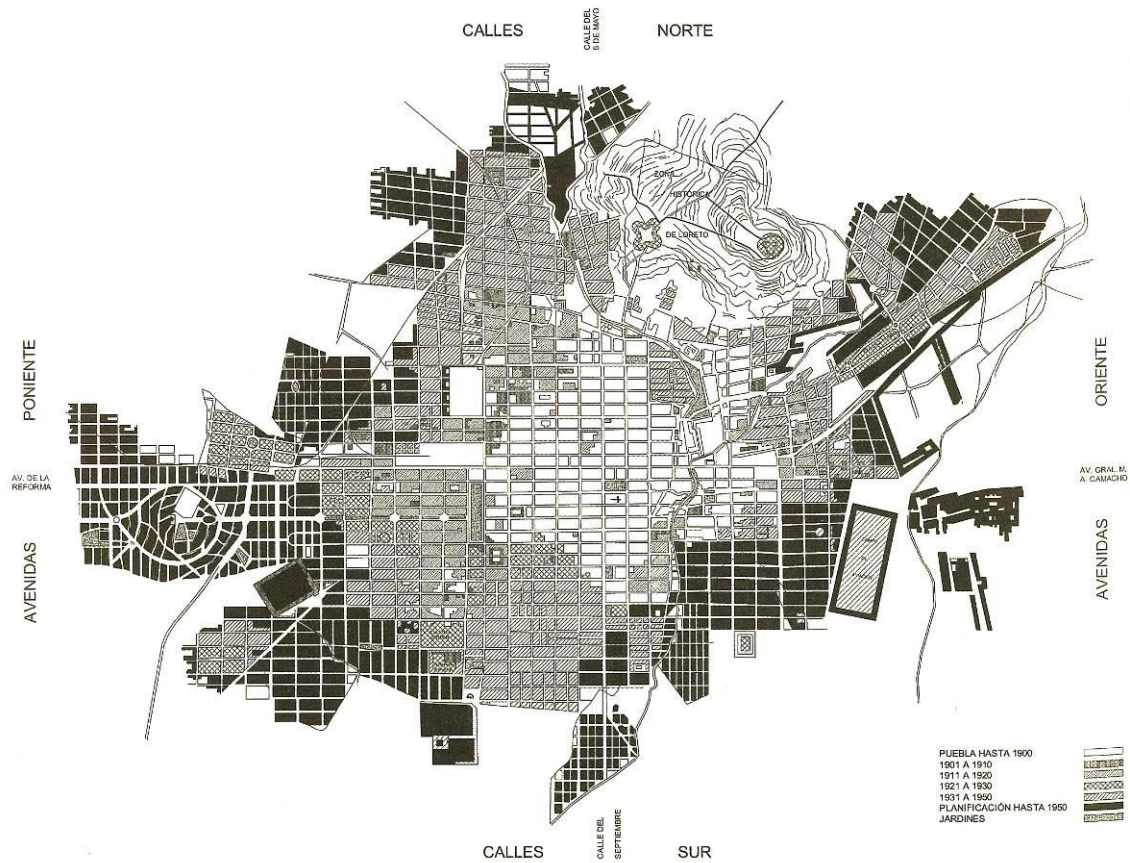
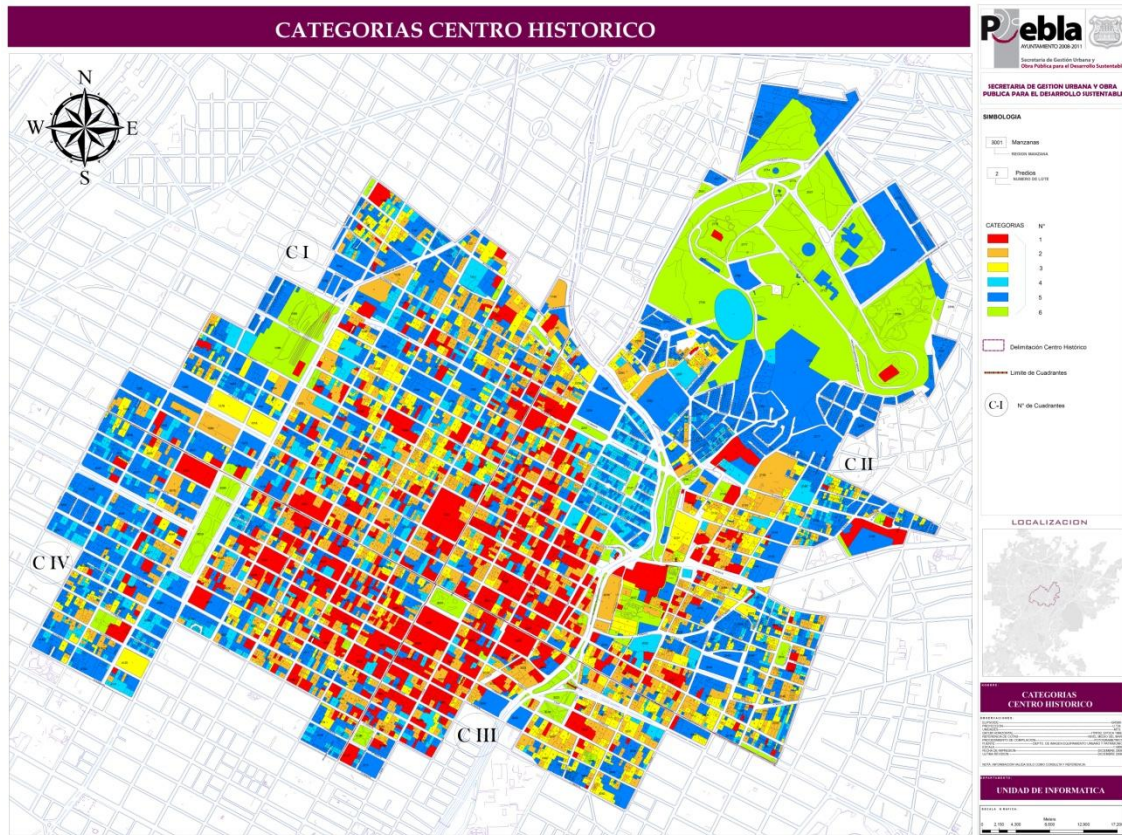


Figura 5. Crecimiento de Puebla entre 1900 (área en blanco) y 1950. En “*Colonias de Puebla*”, de Carlos Montero Pantoja, BUAP, Puebla 2002.

4.2.6. CATEGORIAS DEL CENTRO HISTORICO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla (2005-2008).

4.2.7. TABLA DE URBANIZACION DE PRESERVACION O CONSERVACION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

dimensiones	Sistema/Sector	Subsistema/Sector	Tipo de Inmueble/construcción														
			C-1			C-2			C-3			C-4			C-5		
			Blvd. 5 de M.	11 N / S	Resto Z / M	Blvd. 5 de M.	11 N / S	Resto Z / M	Blvd. 5 de M.	11 N / S	Resto Z / M	Blvd. 5 de M.	11 N / S	Resto Z / M	Blvd. 5 de M.	11 N / S	Resto Z / M
Dimension Urbana	Vivienda	Habitacional Urbana	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
		Habitacional Suburbana o rural	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Educación	Inicial	X	X	/	X	X	/	X	X	/	X	X	/	X	X	/
		Básica	X	X	/	X	X	/	X	X	/	X	X	/	X	X	/
		Media Superior (Incluye Técnica)	X	X	/	X	X	/	X	X	/	X	X	/	X	X	/
		Superior	X	X	/	X	X	/	X	X	/	X	X	°	X	X	°
		Especial	X	X	/	X	X	/	X	X	/	X	X	°	X	X	°
		Educación e Investigación	/	/	/	/	/	°	/	/	°	/	/	°	/	/	°
	Cultura	Museos y Acervos	°	/	/	°	/	/	°	/	/	°	/	/	°	/	/
		Espacios para la Actividad Cultural	°	/	/	°	/	/	°	/	/	°	/	/	°	/	/
	Unidad de salud	Rurales	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
		Urbanos	°	°	/	°	°	/	°	°	°	°	°	°	°	°	°
		Regionales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Nacionales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Asistencia social	Instituciones Gubernamentales	/	/	/	/	/	/	/	/	°	/	/	°	/	/	°
		Instituciones Privadas	/	/	/	/	/	/	/	/	°	/	/	°	/	/	°
		Instituciones Internacionales	/	/	/	/	/	/	/	/	°	/	/	°	/	/	°
	Comercio	Comercio de Productos Alimenticios Bebidas y Tabaco al por menos en establecimientos especializados	X	X	/	X	X	/	°	°	°	°	°	°	°	°	°
		Venta de Animales Vivos															
		Comercio al por menos Animales Vivos (Mascotas)	X	X	X	X	X	X	X	X	/	X	X	/	X	X	/
		Comercio al por menos Animales Vivos (Animales)	X	X	X	X	X	X	X	X	/	X	X	/	X	X	/
		Comercio al por menos Bebidas Alcohólicas	/	°	°	/	°	°	/	°	°	/	°	°	/	°	°

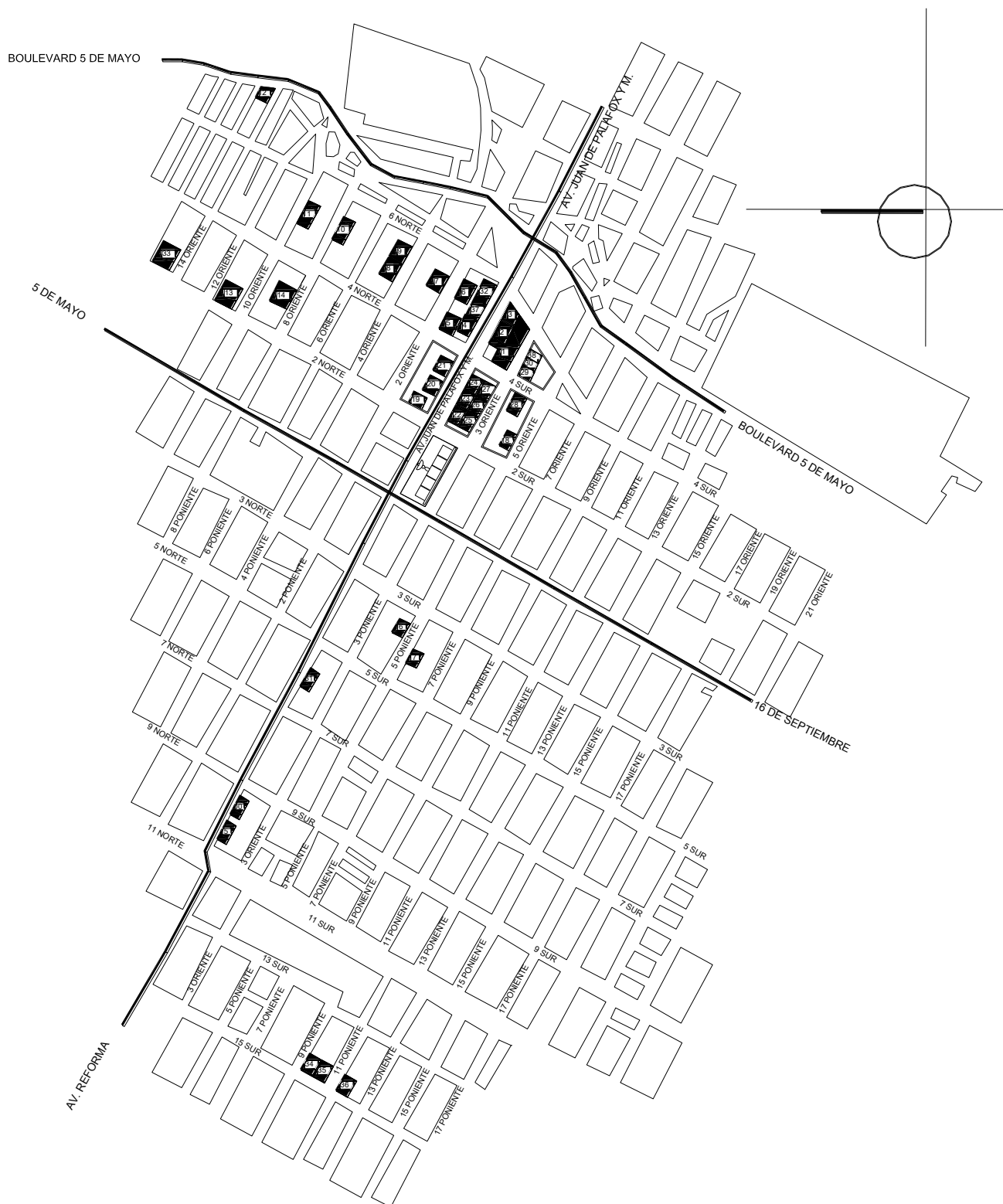
Actividades del sector
primario
No incluye Minería



Simbología	
°	Compatible
X	Compatible Limitada
/	Incompatible
NA	No Aplica

- C-1 Inmueble Histórico
C-2 Inmueble Histórico Modificado
C-3 Inmueble Histórico muy Modificado
C-4 Inmueble Artístico
C-5 Inmueble Nuevo

PROPIEDADES DE LA B.U.A.P. EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA



CAPITULO V.

MODELO COMPARATIVO DE U.S.A. CON RESPECTO A LA FORMA DE RESCATAR Y VALUAR SUS INMUEBLES HISTORICOS

PRIMERA PARTE: PRESERVACION HISTORICA, VALUACION DE PROPIEDADES, INDICES E IMPUESTOS.

5.1. ANALISIS A NIVEL MUNICIPAL EN “NEW JERSEY”.

Autor: SamonneMontgomeri y Michael Lahr

“Bloustein” Escuela de Planeación y Policía Publica de la Universidad de Ruteens.

5.2. INTRODUCCION

Actualmente la economía de América ha decaído, teniendo un impacto adverso en algunas partes del país, la hora de la verdad es sentida en la nación, en el estado, y a nivel local.

El estado de New Jersey no es la excepción, acosado por el triste crecimiento del empleo y el despertar del dólar, una declinación en la construcción de casas, alza de precios del petróleo, y una escalatoria de costos de productos. New Jersey tiene que recortar impuestos y cortar servicios para balancear el presupuesto del estado. En estos tiempos de crecimiento económico, e incertidumbre del gobierno oficial, abordados por los Estados Unidos.



The Far West Village and Greenwich Village Waterfront: A Proposal for Preservation to the New York City Landmarks Preservation Commission

Es necesario tener estrategias que eviten presupuestos que se queden cortos, y mantener la calidad de vida. “La designación histórica” es un provecho para estos estados tal como New Jersey, que tiene, cada vez más designaciones históricas, fomentando la actividad de desarrollo económico.

Varios programas tienen que ser estables, en la Preservación Histórica, un ejemplo notable es el “Parque Nacional de Servicios”, registrado en el Palacio de Historia, el cual designa las propiedades más significativas de la historia nacional, como lugares de interés histórico nacionales.

En New Jersey con 566 municipios, contiene 35 lugares de interés histórico nacional.

Otro programa establecido para el “Parque Nacional”, son los servicios promovidos por la creación certificada del gobierno local. La Certificación del Gobierno Local (CLG) programa que conjuntamente comparte el riesgo federal, con el estado, y entidades locales. Soportando el objetivo de la Preservación Histórica, actividades de la elección municipal.



PNJ President on open space, historic preservation links

Mientras la CLG en el periodo de mayo, no necesariamente debe de ser incluida en el registro nacional, sus recursos históricos son protegidos por el estado u ordenanzas locales, una vez certificado, el municipio gana acceso para valuar sus recursos. Incluida la fundación federal. El estado de New Jersey tiene en casa a 43 de los 1644 CLG establecidos totalmente en el país.

Porque los estados económicos fuera de la mira, los cuales son bastantes sobrios son particularmente importantes, ya que determinan si la Preservación Histórica es una herramienta efectiva para revitalizar la economía.

Una preponderante cita bibliográfica, es la asociación positiva entre la actividad de la Preservación Histórica y los incrementos de los costos de las viviendas. Esto podría ser nuevas noticias para los municipios. Impulsando el impuesto de las propiedades incrementando la tierra valuada. Sin embargo ausente de este escrito, es el análisis del impacto de la Preservación, basada en el impuesto municipal y la tasa de impuesto de la propiedad.



Escuela Pública en New Jersey

Entendiendo la examinación empírica de la Preservación Histórica, la cual incluye la base de impuestos y la tasa de impuestos que pueden revelar un gran trato para ciertas instancias, siempre y cuando los municipios sean capaces de expandir su base de impuestos, debido a la Preservación-Apreciación, relación de viviendas esencialmente, y de servicios públicos, en el mes de mayo, con tasas de impuestos bajas.

Por otro lado los asépticos citan que la designación histórica disminuye el valor de la vivienda valuada, cuando la excesiva Preservación regula la realización de costos asociados con la mejora estructural prohibida.

En algunos casos la Preservación Local estipula que exista un “stock” de vivienda deteriorada. Para compensar los ingresos que se pierden, por una depreciación de la base de impuestos, ya que en el mes de mayo, oficialmente se obliga a elevar las tasas de impuestos. Así el impacto fiscal de la Preservación Histórica puede ser cualquiera: positiva o negativa, en este periodo de déficit y economía incierta, siendo inmensamente importante para ganar la claridad sobre los efectos verdaderos de gastos.

Este papel analiza el impacto de la designación histórica, sobre los cambios en los niveles de precios de viviendas, base impuestos y tasa de impuestos en New Jersey. Para el propósito de este estudio nosotros designamos una composición del índice, que refleja en cada municipio la medida de la Preservación Histórica. Esto fue necesario debido a la falta de información confiable en la preservación de expedientes en el área local de New Jersey.



File:CRRNJ Terminal, Liberty State Park, Jersey City NJ

En nuestra área municipal el índice se cuenta por: la presencia de un lugar de referencia nacional histórico, la designación de un municipio como una certificación del gobierno local, la promulgación de una ordenanza de protección local, y el poder local influye en las decisiones de la Preservación.

Porque mas municipios en New Jersey relativamente maduros en “stock” de vivienda, son tierra fértil para la Preservación en todo el estado. En los hechos de Preservación Histórica se recibe sustancialmente soporte del estado y de instituciones locales en New Jersey, y es reconocida como una economía crucial en el desarrollo estratégico.

Debido al prestigio asociado con la designación histórica y su fuerza, existe una razonable protección regulada en New Jersey. Nuestra expectativa es alta en la Preservación Municipal Evaluada, siendo asociada con el incremento en los precios de vivienda, y en la base de impuestos.



Edificio en New Jersey

Nosotros, de hecho, descubrimos que la Preservación Evaluada, tiene un significado de efecto positivo en el cambio de los precios de la vivienda entre 1990 y 2005, además la evaluación de la Preservación ejerce un significado de efecto positivo en los años de 1990- 2005, cambiando la base de impuestos, usando un instrumento, que aproveche las variables. Nosotros descubrimos que la Preservación intensiva municipal, tiende a imponer algunas tasas de rendimiento altos.

Sin embargo estos descubrimientos son temporales por los efectos de contrapeso, significando un alto incremento en el costo de la vivienda, y una ampliación en la base de impuestos.

Nuestro análisis conduce a usar estas conclusiones. El municipio de New Jersey puede en gran medida participar incrementando la actividad de la Preservación Histórica, como una estrategia para revitalizar la comunidad.

5.3. TASAS DE IMPUESTOS, BASE DE IMPUESTOS, Y PRESERVACION HISTORICA.

Aunque el impacto de la Preservación Histórica en los precios de la vivienda ha obtenido considerable atención, el impacto de la Preservación en los Municipios, tasa de impuestos y base de impuestos son prácticamente ignorados en este escrito.

Sin embargo, varios estudios establecieron una teoría para entender las dinámicas de tasa y base de impuestos. Sus resultados destacaban relacionándose entre tasa de impuestos y base de impuestos.

“Ladd y Bradbury” (1988) analizan las simultaneas relaciones entre tasas de impuestos y bases de impuestos, de 86 grandes ciudades de Estados Unidos. Tienen la hipótesis del porque las empresas y las viviendas prefieren pagar impuestos bajos, a más propiedades menos pago de impuestos de la base de impuestos local.



The NJ Chapter of the Ameircan Institute of Architects supprts modernizing historic TCHS! Readtheirletterhere!

La lógica es que las ciudades con impuestos altos en las propiedades, experimenten una reducción en estos, actividad residencial y comercial. Estos deberían últimamente tener el efecto de reducir el valor de las propiedades. Ellos también sugieren que el valor de las propiedades en el mes Mayo disminuyan, porque las altas tasas de impuesto son capitalizables en el menor valor de la propiedad.

El control demográfico de la propiedad local, caracterizada, por el no pago de impuestos y el nivel alto de gastos en los servicios públicos “Ladd y Bradbury” forman, en el impacto de la propiedad municipal la magnitud del impuesto, siendo el tamaño de la base de impuesto municipal. Ellos descubrieron que en promedio si se incrementaun 10 % el valor, en una propiedad de la ciudad, la tasa de impuestos decrece, en las propiedades la base de impuestos es por 1.5% porque las tasas impositivas más altas tienden a generar bases de impuestos bajos.

“Ladd y Bradbury” afirman que la asociación entre tasas de impuestos y bases de impuestos son endógenas.

“Brett y Pinske” (2000) evalúan las determinantes de los negocios municipales, con las tasas de impuestos en la provincia de “British Columbia”. Ellos creen que la tasa de impuestos debería reflejar a los residentes demandas específicas por los servicios públicos, y la dinámica intra-regional, con tasas de impuestos competitivos.

La Primera afirmación implica que si los municipios son el balance de su presupuesto, más ciudades populares deben requerir altas tasas de impuestos, para proporcionar más servicios públicos.



Fate of Camden's historic Sears Building in question again

La Segunda afirmación es basada en el tema de capital inmobiliario. El porqué las viviendas y empresas buscan minimizar sus costos probables siendo una opción la localización de estos dentro de los municipios , donde provienen los servicios mejores , con las tasas de impuestos lo más bajas posibles.

Implicito en el análisis es que los gobiernos oficiales intenten la expansión de sus bases de impuestos, en el orden de mantener tasas de impuestos bajos.

Para analizar la relación entre la tasa de impuestos y la base de impuestos, “Brett y Pinske” desarrollaron un modelo de ecuación simultanea.

Ellos cuentan con características municipales de la propiedad acumulativas y tasas de impuestos (i.e. Impositivas por la localidad regional distrital de impuestos) como fusión para la base de impuestos.

Ellos modelan la tasa de impuestos como una función para el municipio local, caracterizando la base de impuestos, no de la propiedad, sino de las tasas de impuestos y el porcentaje para residentes de edad avanzada (i.e. una apoderado para demandar los servicios públicos).

“LykeLadd y Bradbry”, y Brett y Pinske” descubrieron un endógeno relacionándose entre la base de impuestos de las propiedades, y las tasas de impuestos. Ellos determinaron que, aunque sea alta la tasa de impuestos en el mes de Mayo, adversamente afecta la base de impuestos. Un municipio con una larga base de

impuestos en Mayo puede balancear estos presupuestos con tasas de impuestos bajos.

Para la prueba de la segunda afirmación (la interdependencia de las tasas de impuestos a través de los municipios vecinos), el modelo” Brett y Pinske”, para la tasa de impuestos locales, como una fusión para localidades características, y la medida ponderada para la tasa de impuestos vecinos.



MostEndangeredHistoric Places Announced

Ellos descubrieron una pequeña prueba para la tasa de impuestos excesiva, entre las jurisdicciones vecinas. Para aclarar estos estudios, los municipios vecinos se relacionan entre tasas de impuestos y base de impuestos. Esta correlación no deberá ser ignorada.

Por lo tanto, nuestro análisis empírico para los efectos de Preservación Histórica en los municipios de New Jersey, se ocuparan directamente de esta asociación.

5.4. METODO EMPIRICO Y DATOS.

5.4.1. METODOLOGIA.

Según lo previsto por este escrito, podemos medir los efectos de la Preservación Histórica de los Municipios de New Jersey, usando un modelo de precios idóneo, como mencionamos anteriormente.

El modelo de precios idóneo, trata a la vivienda como un producto que varía en el precio, basado sobre sus únicos atributos.

”Preservacion Histórica, Valuación de Propiedades, Índices e Impuestos. Un Análisis a Nivel Municipal en New Jersey”
Autor: Samonne Montgomery y Michael Lahr.

El tamaño para Municipios- Nivel de base de impuestos, son también influenciados por mucho, para las mismas características que determinan el precio de las viviendas (Vandergrift y Lahr 2008) cada tributo es asociado con un marginal precio implícito, el efecto acumulativo para estos tributos es el reflejo en el Municipio, medido por el precio de la vivienda y la base de impuestos.

La base de regresión idónea es capturando el modelo siguiente:

- 1) Precio $i = f(\text{tributos } i)$
- 2) Base $i = f(\text{tributos } i)$

Donde la dependiente variable “Precio i ” y “Base i ” son respectivamente la medida del precio de la vivienda y la base de impuestos (valor total de los pasivos) en los Municipios de New Jersey los “tributos i ” son un vector de valores varios-características sensibles.

En este estudio, nosotros somos los más interesados en entender los cambios en el municipio-niveles de precios en vivienda y base de impuestos por encima de un periodo de tiempo, como resultado de la Preservación de actividades.

Nosotros estamos en mejores condiciones para controlar factores inobservables, basados en nuestro modelo, extendido en un periodo de tiempo (Noonan 2007).

En este caso el periodo para estudiar es entre 1990 y 2005, además una línea semi-larga formada, es usada en nuestra regresión de mínimos cuadrados ordinarios, para explicar las diferencias en los precios de las viviendas (Asabere y Huffman, 1994)



These 19th century homes are part of the historic district in Cape May, N.J.

Las ecuaciones son como sigue:

- 3) $\ln(\text{relación precio } i) = f(\text{vivienda } i + \text{localización } i + \text{terreno } i + \text{preservación } i + \text{impuesto } i).$
- 4) $\ln(\text{relación base impuesto } i) = f(\text{vivienda } i + \text{localización } i + \text{terreno } i + \text{preservación } i + \text{impuesto } i).$

Donde la variable dependiente $\ln(\text{relación precio } i)$ y $\ln(\text{relación base impuestos } i)$, representan el logaritmo natural de cambios en el nivel municipal promedio, en el precio de las viviendas y de la base de impuestos entre 1990 y 2005. Las variables independientes incluidas en las ecuaciones son las medidas de tributos derivadas del año inicial.

La vivienda es un vector en el año de 1990, con sus características propias (e.g. porcentaje adosado a una unidad de vivienda unifamiliar y midiendo el número de cuartos por unidad) en el municipio i . Localización i , es un vector atractivo para el municipio, en el año de 1990 (e.g. distancia de la ciudad de Nueva York y Philadelphia, porcentaje de casas construidas antes de 1960 y porcentaje para vivienda temporal) en el municipio i .

El terreno i , es un vector para terrenos de usos variables en el año de 1990 (e.g. porcentaje para terrenos sin desarrollar) en el municipio i . Y preservación i , es una composición designada por un índice para reflejar la existencia de la preservación histórica en el municipio i .



The Montclair Inn, Montclair Shared Housing Association

Como ya se ha dicho el precio de las viviendas y la base de impuestos, son un probable impacto para la tasa de impuestos. Por lo tanto nuestro factor de tasas de impuestos es el modelo idóneo de fijación de precios.

Impuesto i , en el año de 1990, es igualado a la tasa de impuestos por 100 dólares para el valor de la propiedad en el municipio i .

Como mencionamos anteriormente, las ciudades que imponen cargas de impuesto, son a menudo percibidas como menos atractivas para la inversión de capital-y menos actividad económica, generalmente traducida en base de impuestos bajos.

Además, mientras las tasas de impuestos a menudo se basan en el tamaño de la base de impuestos. Las bases de impuestos más pequeñas, normalmente requieren tasas de impuestos altas para entregar servicios públicos.

Por lo tanto ninguna de las bases de impuestos, o de las tasas de impuestos, se determinan de forma exógena. Ellos interactúan simultáneamente y están determinados conjuntamente.

Nosotros hicimos nuestro modelo un paso antes, que los estudios basados en instrumentar variables en dos etapas de regresión de mínimos cuadrados, modelo que altera este patrón de simultaneidad.

La primera etapa de este modelo es especificada como:

Tasa de impuesto $i = f$ (vivienda i + localización i + terreno + preservación i + impuesto i + instrumentos i). En donde la tasa de impuesto es el tipo impositivo igualado por \$ 100 del valor de la propiedad en municipio i e Instruments es un vector de variables que se utilizan para predecir la tasa de impuestos.

Los instrumentos utilizados para predecir la tasa de impuestos son: el porcentaje de cada población del municipio que está en edad escolar, el porcentaje de cada población del municipio que es de edad avanzada, y la tasa de cambio en cada precio de la vivienda media del municipio entre 1990 y 2005. Estos instrumentos reflejar las demandas de cada municipio para los servicios públicos.

Los porcentajes más altos de los jóvenes y los residentes de edad avanzada indican que se necesitarán mayores tasas de impuestos para cumplir con los altos costos de la educación y los servicios sociales. Los porcentajes más bajos de los jóvenes y los residentes de edad avanzada son probablemente asociados con tasas de impuestos más bajas. Del mismo modo, aumenta en valor de la vivienda reflejada en las bases de impuestos más grandes, y sugieren que las tasas de impuestos pueden reducirse.

Por otro lado, si los valores de las casas caen, las tasas de impuestos pueden tener que aumentar para satisfacer necesidades presupuestarias. Estas interacciones se revelan en las segundas etapas de los modelos instrumentados por las relaciones de precios de las casas y las proporciones de la base impositiva.

5.4.2. Datos

Se recogieron datos sobre los precios promedio de venta de casa por municipio entre 1990 y 2005 del Departamento del Tesoro de Nueva Jersey. de las 566 ciudades de New Jersey, condatos de precios de la vivienda de un municipio (Audubon Park ciudad en el Condado de Camden) no se informó en el año 1990 o 2005. El Departamento de Protección al Medio Ambiente de New Jersey, suministra información sobre el porcentaje de suelo no urbanizable y los datos de traslado entre cada municipio a la ciudad de Nueva York y Filadelfia.

La información relativa a las actividades de preservación histórica a nivel municipal se logran en la Oficina de Preservación Histórica del Departamento de New Jersey Protección del Medio Ambiente. Los datos sobre el promedio de habitaciones por vivienda, de temporada unidades de vivienda, número de viviendas construidas antes de 1960, la población en edad escolar, y la población de edad avanzada fueron extraídos de la Oficina del Censo de EE.UU.

5.5. CONCLUSION

La justificación más común para federal, estatal y local de la preservación histórica de propiedades y distritos, es la revitalización de la comunidad. La preservación histórica es típicamente perseguida, basada en la suposición de que tales actividades generan estética, beneficios económicos, y culturales para el público.

Los municipios potenciales pueden beneficiarse de apoyo designado, mediante acciones de reglamentos locales, si las estipulaciones sirven como indicadores positivos de la comunidad a largo plazo en calidad - que inducen a los propietarios actuales para invertir en mejoras y alentar a los dueños potenciales de propiedades, para comprar y rehabilitar. Si este es el caso, la preservación histórica sirve como una herramienta de valor que contribuye a la mejora del desarrollo económico local.

Por otro lado, preservación histórica puede muy bien ejercer valor-desmerecer efectos que contribuyen al deterioro económico no deseado. La designación local puede limitar las alteraciones necesarias de propiedad, crear retrasos en la toma de decisiones, procesos que requieren mantenimiento excesivo, imponer los costos de mantenimiento razonables, y restringir las renovaciones que apoyarían usos económicamente más viables de construcción.

CAPITULO VI.

SUSTENTAR EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES CATALOGADOS EN LA BUAP.

PRIMERA PARTE: LO QUE DEBE UNO SABER PARA SUSTENTAR EL VALOR DE BIEN INMUEBLE CATALOGADO

6.1.1. SUSTENTAR EL AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE CATALOGADO.

Reconocer que dentro de la valuación de los bienes inmuebles catalogado, los valuadores nos vemos en la necesidad de realizar correctamente los avalúos, para tal efecto es indispensable la investigación adecuada de cada elemento arquitectónico, histórico y artístico que componen tales inmuebles, y al mismo tiempo la rentabilidad, dada por la ubicación y características propias. De esta manera se garantiza la conservación del patrimonio histórico de la ciudad de Puebla, y en particular, de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla en la inquietud de conservar el patrimonio arquitectónico de nuestro país, en la estimación de un valor real, dentro del mercado inmobiliario actual, que involucre los conceptos económicos, artísticos y patrimoniales.

Definir que el carácter de historicidad se le da a un bien inmueble, por el hecho de vincularse a la historia de un pueblo, los monumentos artísticos quedan incluidos dentro de los monumentos históricos, ya que responden a las corrientes artísticas del momento histórico en que surgen.

Establecer que los monumentos históricos y artísticos catalogados, constituyen un patrimonio nacional, y que la valuación de estos inmuebles, es materia de avalúos de carácter especial con parámetros específicos, que establezcan la necesidad de su conservación, sin importar el valor de rescate, que esto implique.

Referir que los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, se encuentran reglamentados por la Ley General de Bienes Nacionales (1972), la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (1972), así como sus leyes reglamentarias correspondientes.

Considerar que la Secretaría de la Función Pública maneja este tipo de inmuebles dentro de la Subsecretaría de Bienes muebles e inmuebles, de la Comisión de Bienes Nacionales (hoy INDABIN). Mientras que la SEP, lo hace a través del Instituto Nacional de Antropología e Historia (bienes arqueológicos e históricos) y el instituto nacional de Bellas Artes y Literatura.

Incluir dentro de esta normatividad, solo a los monumentos, y para ser considerados como tales, se requiere de la declaratoria y la inscripción del bien en el registro público federal.

La declaratoria de monumentalidad, se lleva a cabo por oficio o a petición de parte, hecha ante la Secretaría de Educación

La declaratoria de monumentalidad, se lleva a cabo por oficio o a petición de parte, hecha ante la secretaria de educación, la que a través del instituto correspondiente, la analiza, califica y fundamenta, presentándola al ejecutivo federal para su aprobación e inscripción en el padrón oficial (Art.17 fracc. I y III).

6.1.2. EVALUAR LOS EDIFICIOS HISTORICOS

Reafirmar que existen numerosos edificios que sin poseer un valor monumental en sí, forman parte de las zonas monumentales, y deberán sujetarse a cierta normatividad que limita su libre oferta en el mercado inmobiliario.

Analizar, que los inmuebles considerados con cualquier grado de monumentalidad, se ubican en las diferentes áreas de la ciudad de Puebla y no siempre en el centro histórico, por lo que su rescate es un poco difícil de lograrlo.

Investigar entre los diferentes estratos que se involucran en el proceso de preservación y en el de comercialización de bienes históricos, estableciendo opiniones, criterios y propuestas, lo mismo de investigadores, de autoridad, organismos públicos y privados, y de ciudadanos comunes y corrientes, que viven y conviven en estos edificios.

Establecer que el valor artístico integral, forma parte de los entornos o conjuntos considerados dentro de algún tipo de inventarios o connotación histórica, que límite su uso, destino y comercialización.

6.1.3. FUNDAMENTAR EL AVALUO DE INMUEBLES HISTORICOS

El financiamiento para la recuperación económica de los edificios históricos o catalogados, aparece de la necesidad de conocer la posible productividad de un inmueble rescatado, además de su participación en el libre mercado inmobiliario, encaminando hacia la realización de un avalúo real sustentado, en donde el valuador profesional debe realizar un análisis profundo para garantizar el valor propuesto.

Aplicar los conocimientos adquiridos y una técnica valuatoria especializada, además de una responsabilidad ciudadana hacia la sociedad, su patrimonio y su identidad. Comprometiendo al valuador a estudiar nuevos campos, en la investigación, y en la propuesta de nuevos procedimientos, criterios, y enfoques dentro del proceso valuatorio.

Retomar como el elemento más importante para el valuador, la continua mención del rendimiento económico de los edificios históricos o catalogados, es decir su productividad.

Otra constante se refiere al manejo de los fondos necesarios para la puesta en valor o conservación de estos inmuebles, que comúnmente se considera como un gasto, debiéndose interpretar como una real y necesaria inversión.

En resumen, los edificios rescatados (revalorados), presenta posibilidades seguras de recuperación económica por las vías comercial, productiva y turística, además del valor tangible e intangible del propio inmueble, contribuyendo a la preservación del patrimonio histórico y cultural de la ciudad de Puebla.

6.1.4. MANEJAR LOS ASPECTOS LEGALES

Patrimonio: es el conjunto de derechos y obligaciones de una persona, apreciable en dinero, y considerado como una universalidad de derecho

Como se conforma un Patrimonio: Como un Conjunto de bienes que se han heredado, pertenecientes a uno por razón de patria, padres, etc. Siendo Tangibles aquellos que se han materializado, e Intangibles la forma de vida de determinada cultura. Culturales las Manifestaciones materiales y espirituales que conforman un patrimonio, y Naturales los lugares o zonas estrictamente delimitadas por sus características físicas y/o biológicas; valoradas desde el punto de vista socioeconómico, político

El patrimonio del Estado: es el conjunto de bienes y derechos, recursos e inversiones, como elementos constitutivos de su estructura social, o como resultado de su actividad normal ha acumulado el estado y posee a título de dueño o propietario, para destinarlos en forma permanente, a la prestación de los servicios públicos a su cuidado, o a la realización de sus objetivos o finalidades de política social y económica.

Por lo que se deduce que: El patrimonio de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla: es el conjunto de bienes y derechos, recursos e inversiones, de elementos constitutivos de su estructura universitaria, o como resultado de su actividad normal que ha acumulado la Institución, y posee a título de dueño o propietario, para destinarlos en forma permanente, a la prestación de los servicios universitarios a su cuidado, o a la realización de sus objetivos, que son: educación, cultura y beneficio comunitario social y económico.

6.1.5. DEFINIR LAS VARIABLES EN LA PROPIEDAD

Concesión: es un acto administrativo discrecional por medio del cual la administración pública federal, confiere a los particulares un poder jurídico, para ejercer ciertas prerrogativas públicas, con determinadas obligaciones y derechos, para la explotación de un servicio público, de bienes del estado o los privilegios exclusivos que comprende la propiedad industrial.

Expropiación: es un acto concreto de privación de la propiedad por causa de utilidad pública.

Modalidad: es una medida legal que restringe el derecho de usar, disfrutar y disponer de una cosa modificando el régimen de propiedad, creando una figura jurídica de la misma; como la copropiedad, el condominio, el patrimonio familiar y el ejido mismo.

Limitaciones: están constituidas por prohibiciones impuestas por el legislador respecto a determinadas facultades del propietario, sin alterar el régimen de propiedad.

SEGUNDA PARTE: ESTRUCTURAR EL VALOR DE UN EDIFICIO CATALOGADO EN LA BUAP.

6.2.1. ESTRUCTURAR LOS BIENES DEL DOMINIO UNIVERSITARIO

Están constituidos por el conjunto de propiedades administrativas afectadas a la utilidad universitaria, sea por el uso directo de la comunidad universitaria (bienes de uso común), o sea por decisiones administrativas de la BUAP

Las características de estos bienes de dominio universitario son:

- a) Se trata de bienes que forman el patrimonio de la BUAP.
- b) Su destino y aprovechamiento es de utilidad universitaria.
- c) Son bienes inalienables, inembargables e imprescriptibles
- d) Gozan de la protección penal contra la usurpación.
- e) Les son inaplicables las cargas de vecindad, previstas para las propiedades privadas, prohibición de servidumbre.
- f) No crean derechos reales en los particulares.
- g) Los límites del dominio universitario se fijan legal y unilateralmente por la administración de la BUAP.

6.2.2. DEFINIR LA CONSERVACION DE MONUMENTOS EN LA BUAP

En el proceso de los trabajos relacionados a rescatar obras históricas de la ciudad de Puebla, que son parte del patrimonio económico, artístico e histórico de BUAP. Tienen, indudablemente, ese espíritu propio del lugar, de la época y de sus habitantes que las crearon y disfrutaron. Desde luego, todos son monumentos, con expresiones relevantes de la arquitectura particular de la época en que se ejecutaron, con lo cual satisfacían una necesidad de expresión, y cumplían una función particular, en el monumento histórico al que pertenecieron.

Monumento significa: Todo lo que recuerda algo, lo que perpetúa un recuerdo. Algo que recuerda o advierte.

En la antigüedad los monumentos eran contruidos con la intención de perpetuar la memoria de algún hecho importante.

Es hasta el siglo dieciocho cuando se inicia el planteamiento de los criterios de investigación que relacionan al monumento con su entorno histórico, como un resultado de causas y efectos socio-económicos de las distintas sociedades.

El monumento se convierte en un instrumento de inferencia y verificación del devenir histórico de la humanidad y así analiza los conceptos de:

Delación: El monumento tiene un valor testimonial respecto de la verdad de algo y conserva un valor documental.

Signo: El monumento es descifrado por la sociedad actual, sobre códigos o condiciones del pasado que requieren interpretación, por lo que se convierte en un reflejo o imagen de la cultura en que fue creado.

Conocimiento de Cultura: El monumento constituye una fuente objetiva de información y es indispensable para la verificación de cualquier hecho.

Interpretación y Autenticidad: Cada generación puede interpretar el monumento con lo que enriquece, corrige o completa el mensaje del monumento, de ahí la necesidad de que sea protegido con autenticidad.

Antigüedad y Rareza: El valor del monumento crece con su antigüedad y por la escasez de este tipo de testimonios. Además puede existir rareza por excepción que abarca casos extraordinarios ricos en valor histórico y/o estético.

En resumen podemos decir que monumento es todo aquello que puede representar valor para el conocimiento de la cultura del pasado histórico.

El concepto monumento abarca todo aquello sin excepción, que ha fabricado el hombre en cualquier época y en cualquier lugar.

6.2.3. CITAR CORRIENTES DE RESTAURACION

- La del francés Viollet Le Duc, quien restauró su mayor centro monumental en la ciudad medieval de Garcassone, al sur de Francia. Obra en la que confirmó sus escritos, en los que menciona como esencia de su criterio, la intervención que como arquitecto debe hacerse: complementar todo aquello que ha ideado o creado quien concibió la edificación o monumento objeto de atención y estudio, de esta manera, se dará su brillo original y su esplendor habrán de ser devueltos con la restauración.

- La de John Ruskin, critico inglés quien, consiente del espíritu que el artista o creador ha incorporado a su obra, lo considera un valor de autenticidad, el cual sumado a los valores ópticos-hápticos dará congruencia al aspecto formal de la obra creada.

De esa manera, según Ruskin, a pesar de las enormes posibilidades técnicas para restaurar un monumento, siempre estará ausente la característica de autenticidad, que imprime el creador a su obra, el valor de la genialidad que lleva cada obra como parte del artista que la creó, es decir, el espíritu e intención de éste.

- La reconciliación entre ambas posturas es la propuesta de Camilo Boito. Sin embargo esta posición intermedia solo ha llevado a situaciones regionales híbridas. Los resultados han sido muy criticados, tanto desde el punto de vista formalista por los partidarios de Viollet Le Duc, como desde el enfoque romántico por los seguidores de Ruskin.

El arquitecto Boito, propone no dejar desaparecer el edificio, pero tampoco inventar o restaurar mas de lo debido, por lo que establece ocho puntos básicos para lograr una buena restauración que se han convertido en la base actual en materia de restauración. Planteamientos actuales en cuanto a restauración

- Diferencia entre lo viejo y lo nuevo
- Diferencia de los materiales utilizados en la obra
- Supresión de elementos ornamentales en la parte restaurada.
- Exposición de los restos o piezas de que se haya prescindido.
- Incisión en cada una de las piezas colocadas, de un signo que indique que se trata de una pieza nueva.
- Colocación de un epígrafe descriptivo del edificio.
- Exposición vecina al edificio de fotografías, planos y documentos sobre el proceso de la obra y publicación sobre obras de restauración.
- Notoriedad.

Otro aspecto a considerar, se refiere a las vinculaciones históricas de los monumentos, es decir, cómo en el devenir del tiempo, se han transformado, adaptado, conservado, e incorporado, para decirlo en una palabra cómo se han restaurado tales espacios para integrarlos a las necesidades y modos de vivir de las comunidades donde se encuentran emplazados, en respuesta al espíritu íntimo de los habitantes de la comunidad.

La interacción de los habitantes con los monumentos es una relación viva, y así ha sido en diferentes etapas del desarrollo cultural de los pueblos.

Esta participación se ha logrado mediante un proceso de readaptación de los inmuebles monumentales, lo que ha permitido desde épocas ancestrales tener una preocupación para dar una función específica a un monumento. Tal preocupación llevó a conservar, aprovechar, y restaurar, de modo que se readaptaran las construcciones de épocas remotas a las necesidades actuales.

6.2.4. CALIFICAR “LA PUESTA EN VALOR” DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO

- El término “la puesta en valor”, es la urgente necesidad de utilizar al máximo el caudal de sus recursos y es evidente que entre los mismos figura el patrimonio monumental.
- Establecer en valor un bien histórico o artístico, equivale a habilitarlo de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento. “La puesta en valor” debe entenderse que se realiza en función de un fin trascendente que en el caso de Iberoamérica sería contribuir al desarrollo económico de la región.
- Incorporar a un potencial económico, un valor actual, de poner en productividad una riqueza inexplorada mediante un proceso de revalorización que, lejos de mermar su significación puramente histórica o artística, la acreciente, pasándola del dominio exclusivo de minorías eruditas al conocimiento y disfrute de mayorías populares.
- “La puesta en valor” de un monumento ejerce una beneficiosa acción reflejada sobre la mancha urbana en que se halla ubicado y aún se desborda en una área inmediata, extendiendo sus efectos a zonas más distantes. Ese incremento del valor real de un bien, por una acción refleja, constituye una forma de plusvalía que ha de tomarse en cuenta.
- En la medida en que un monumento atrae la atención del visitante, aumentará la demanda de comerciantes interesados en instalar establecimientos apropiados a su sombra protectora. Esa es otra consecuencia previsible de la puesta en valor “e

implica la previa adopción de medidas reguladoras que, al propio tiempo que facilitan y estimulen la iniciativa privada, impiden la desnaturalización del lugar y la pérdida de las finalidades que se persiguen.

6.2.5. VALORAR LOS MONUMENTOS EN FUNCION DEL TURISMO

- Los valores culturales al vincularse con los intereses turísticos, en los monumentos históricos, crean una afluencia mayor de turismo, contribuyendo a confirmar su importancia dentro de la ciudad donde se encuentran.

Un monumento restaurado adecuadamente, es un conjunto urbano "puesto en valor", constituyendo, no sólo una lección viva de historia, sino un legítimo motivo de dignidad nacional.

Europa debe al turismo, la oportunidad de enriquecerse con nuevos ejemplos de la civilización, rescatados técnicamente gracias al poderoso estímulo turístico.

-El patrimonio cultural juega un importante papel en la promoción del turismo, siendo lógico que las inversiones que se requieren para su debida restauración y habilitación dentro de su marco técnico especializado, deben hacerse simultáneamente, integrándose al plan económico de desarrollo regional.

- "Desde el punto de vista turístico, el patrimonio cultural, histórico y natural de las naciones constituye un valor sustancialmente importante" y que, en consecuencia, urgía "la adopción de adecuadas medidas dirigidas a asegurar la conservación y protección de ese patrimonio". (Conferencia de las Naciones Unidas sobre Viajes Internacionales y Turismo. Roma 1963)

Desde el punto de vista exclusivamente turístico, los monumentos son parte del "equipo" de que se dispone para operar en la industria del turismo, considerando su valor histórico, artístico y cultural, además de las circunstancias que faciliten su adecuada utilización. De ahí que las obras de restauración no sean siempre suficientes, para que un monumento pueda ser explotado.

Las ventajas económicas y sociales del turismo monumental figuran en las más modernas estadísticas de muchos países europeos que deben su presente prosperidad al turismo internacional.

6.2.6. SEÑALAR RECOMENDACIONES

"La puesta en valor" del patrimonio monumental forman parte de los planes de desarrollo nacional y, en consecuencia, deben integrarse a los mismos.

“La puesta en valor” de la riqueza monumental solo puede llevarse a efecto dentro de un marco de acción planificada, es decir, conforme a un plan regulador de alcance nacional, regional o estatal.

En consecuencia, es imprescindible la integración de los proyectos.

6.2.7. FUNDAMENTAR LA RESTAURACION

Concretar que dentro de la restauración de los monumentos, considerados también bienes culturales, como son los objetos arquitectónicos, nos indican y expresan las formas de pensar, de vivir, de actuar, de los grupos humanos que los construyeron, así como su filosofía, y sus sistemas económico y social, y por lo tanto la restauración se relaciona también con ciencias como: psicología, sociología, ciencias políticas, economía e historia.

Considerar que los materiales de construcción que conforman el monumento, así como los problemas que presentan dichos materiales, tales como sus deterioros o alteraciones, conforman una serie de procedimientos para protegerlos física y químicamente y evitar o detener dichas alteraciones, ocupando las ciencias como la biología y la mineralogía.

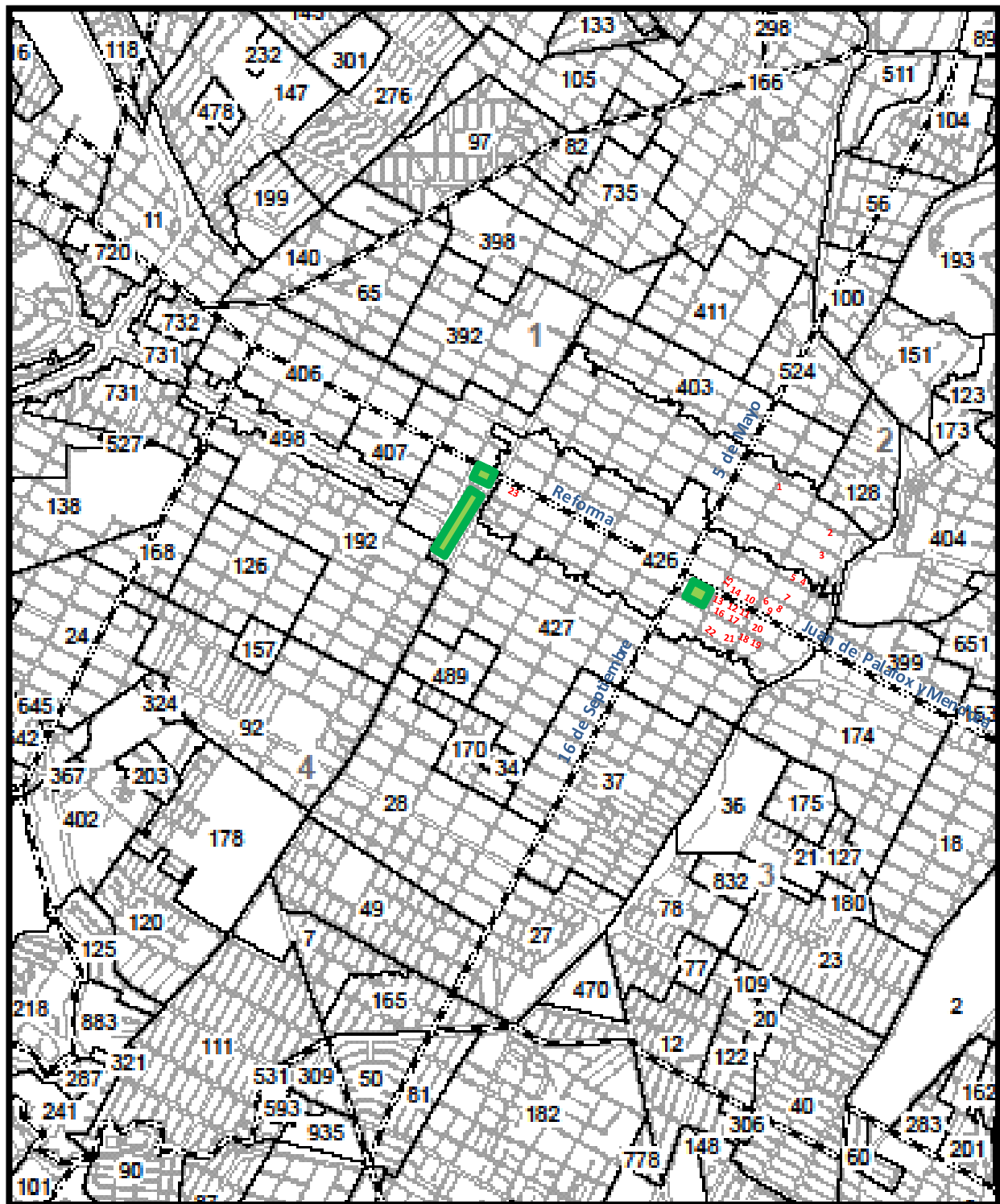
Referir que los materiales en los edificios o monumentos, diariamente son atacados por los cambios de temperatura, a través de las diferentes estaciones en el año, siendo sometidos a diferentes efectos, provocando que los materiales se dilaten en diferentes proporciones creando tensiones y fatigas que se reflejan en agrietamientos. Lo mismo sucede cuando hay cambios bruscos en la temperatura: altas temperaturas y lluvias repentinas, días muy calientes y noches frías.

Indicar que las piedras calizas y los morteros antiguos a base de cal, son atacados por los cambios climáticos, en su esencia, como el carbonato de calcio, el cual es transformado en yeso, siendo soluble con el agua, y por lo tanto al ser lavado por la lluvia, se produce un desgaste natural del material.

En resumen, podemos decir que en ocasiones, la conservación de testimonio histórico, en nuestro caso el inmueble, dependerá de la conservación de sus materiales, y ésta será una tarea que deberá emprender y realizar uno o varios especialistas en construcción.

6.2.8. UBICACIÓN DE INMUEBLES PROPIEDAD DE LA BUAP ZONIFICACION CATASTRAL.

Dirección de Catastro del Municipio de Puebla



**6.2.9. TABLA DE ZONIFICACIÓN CATASTRAL.
VALORES UNITARIOS DE SUELOS URBANOS Y RUSTICOS EN EL MUNICIPIO DE
PUEBLA, PUEBLA (CLAVE 426 Y 427 AREA CENTRO BUAP)**

No.	CLAVE	NOMBRE	REGION	ZONA	Valor terreno por m2.
122	422	CARMELITA,LA	12 Y 31	12	\$446.00
123	893	CARMEN CASTILLOTLA	12	21	\$1,082.00
124	27	CARMEN HUEXOTITLA	3	41	\$3,017.00
125	37	CARMEN, EL	3 Y 4	33	\$2,408.00
126	542	CASA BLANCA	18	11	\$573.00
127	533	CASTILLO, EL	31	11	\$491.00
128	408	CENTRAL DE ABASTOS	15	21	\$3,641.00
129	426	CENTRO "A"	1, 2, 3 y 4	42	\$4,200.00
130	427	CENTRO "B"	1, 2, 3 y 4	33	\$2,841.00
131	403	CENTRO "C"	1 Y 2	31	\$2,282.00
132	929	CENTRO COMERCIAL ANGELOPOLIS	20	51	\$4,048.00
133	363	CENTROS COMERCIALES DESARROLLO ATLIXCÁYOTL	20	42	\$4,048.00
134	86	CERRITO, EL	11	23	\$1,943.00
135	819	CERRO DEL MARQUEZ	24	11	\$405.00
136	504	CHACHAPA	18	11	\$662.00
137	38	CHAMIZAL, EL	18	12	\$834.00
138	177	CHAPULTEPEC	18	11	\$1,043.00
139	28	CHULA VISTA	4	23	\$2,027.00
140	140	CHULA VISTA	8	12	\$1,043.00
141	1	CINCO DE MAYO	2	21	\$1,043.00
142	450	CIPRESES (FRACTO.), LOS	6	42	\$3,112.00
143	428	CIPRESES DE MAYORAZGO (FRACTO)	12	32	\$1,425.00
144	217	CIUDAD SATELITE	9 Y 17	23	\$1,170.00
145	652	CIUDAD UNIVERSITARIA	28	23	\$924.00
146	29	CLEOTILDE TORRES	7	21	\$1,043.00
147	30	CLUB DE GOLF	12	23	\$1,589.00
148	121	CLUB DE GOLF LAS FUENTES	6	52	\$2,888.00
149	479	CLUB DE GOLF PUEBLA	12	31	\$1,311.00
150	683	COATEPEC	11	12	\$919.00
151	432	COLORADAS, LAS	11	22	\$1,084.00
152	849	CONCEPCIÓN (FRACTO.), LA	21	51	\$3,079.00
153	393	CONCEPCIÓN BUENA VISTA	21	11	\$1,646.00
154	218	CONCEPCIÓN GUADALUPE	20	11	\$1,199.00

6.2.10. VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN POR M2 PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA.

TIPO	CALIDAD	BUENO		REGULAR		MALO	
ANTIGUO	BUENO	\$3,655.41	m2	\$3,104.70	m2	\$2,801.65	m2
	MEDIO	\$2,963.62	m2	\$2,093.14	m2	\$1,460.91	m2
	ECONÓMICO	\$1,477.63	m2	\$1,036.64	m2	\$594.61	m2
MODERNO HABITACIONAL	SUPERIOR	\$5,677.49	m2	\$4,591.73	m2	\$4,114.17	m2
	BUENO	\$3,513.29	m2	\$2,952.13	m2	\$2,766.12	m2
	ECONÓMICO	\$2,453.66	m2	\$2,165.24	m2	\$1,960.42	m2
	AUTOCONSTRUCCIÓN	\$1,140.10	m2	\$797.34	m2	\$672.98	m2
COMERCIAL	HASTA 5/N BUENO	\$6,481.09	m2	\$4,945.99	m2	\$3,534.19	m2
	HASTA 5/N ECONÓMICO	\$4,401.54	m2	\$3,354.45	m2	\$2,392.01	m2
	MÁS 5/N	\$4,983.61	m2	\$4,160.15	m2	\$2,987.66	m2
INDUSTRIAL	BUENO	\$3,800.67	m2	\$2,768.21	m2	\$2,103.59	m2
	ECONÓMICO	\$2,434.85	m2	\$1,903.99	m2	\$1,251.91	m2
REGIONAL	BUENO	\$1,366.86	m2	\$1,173.54	m2	\$981.26	m2
	ECONÓMICO	\$967.67	m2	\$678.21	m2	\$387.70	m2
COBERTIZO	BUENO	\$519.37	m2	\$413.82	m2	\$310.37	m2
	MEDIO	\$484.88	m2	\$367.84	m2	\$236.17	m2
	ECONÓMICO	\$310.37	m2	\$241.40	m2	\$174.52	m2

TERCERA PARTE: INFLUENCIA DE LA ARQUITECTURA COLONIAL EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS DE LA BUAP

-EDAD MEDIA	PERIODO 1519 – 1550	ESTILOS: ROMANICO, GOTICO Y MUDEJAR
-COLONIA	PERIODO 1550 – 1630	ESTILOS: RENACIMIENTO, PLATERESCO Y HERRERIANO
-BARROCO	PERIODO 1630 – 1710	ESTILOS: BARROCO, SALOMONICO Y BARROCO
-ULTRABARROCO	PERIODO 1710 - 1781	ESTILOS. BARROCO ESTIPITE O CHURRIGUERESCO
-NEOCLASICO	PERIODO 1781 -1821	ESTILOS: NEOCLASICO

6.3.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS EN EL PERIODO DE LA CONQUISTA

Construcción de *ataranzas*(guardar bergantines); *Fortalezas*; las primeras *viviendas*, se adaptaron en los palacios indígenas. Se trazan las primeras *ciudades* en forma de tablero de ajedrez, excepto los *reales de minas* que se adaptan a la topografía del terreno.

Las primeras casas son de un piso, con aspecto de fortaleza. Con ventanas estrechas, acceso a través de puertas adinteladas con jambas decoradas y escudo central; Techos planos de terrado, patio central rodeado de crujías y corredores; En los ángulos de la construcción torreones y al fondo las caballerizas.

Se realizan obras de ingeniería para dotar de agua a las ciudades, como son los acueductos, cajas de agua y fuentes públicas. Ejemplo el acueducto de Querétaro y el de Chapultepec en la ciudad de México.

La pintura y la escultura manejan conceptos españoles con interpretación indígena, dando origen a una nueva modalidad artística conocida como *tequidque* (sojuzgado o tributario)

Entre los objetos más conocidos están las cruces atriales y los cristos de maguey.

Se refinan las artes y se inicia la etapa de la explotación agrícola y minera, se forman los gremios de comerciantes, artesanos y artistas.

Se establecen las órdenes religiosas, que llegan posteriores a los franciscanos, consolidándose la enseñanza religiosa y se construyen toda clase de conventos y escuelas; También se terminan los templos iniciados y se decoran los existentes.

Se usan las nervaduras, los arcos y las columnas; Se construye en dos plantas; Se incorporan a la arquitectura las artes mayores y menores, decorando las jambas y remates con perlas, medallones, roleos de estilo plateresco y se empiezan a usar los estucos en decorados externos.

Como ejemplos: diferentes conventos franciscanos, dominicos, agustinos, jesuitas etc., iniciados en este periodo; y casas como la de los Montejo en Mérida, la Casa del Deán en Puebla; La primera etapa del actual Monte de Piedad en la ciudad de México.

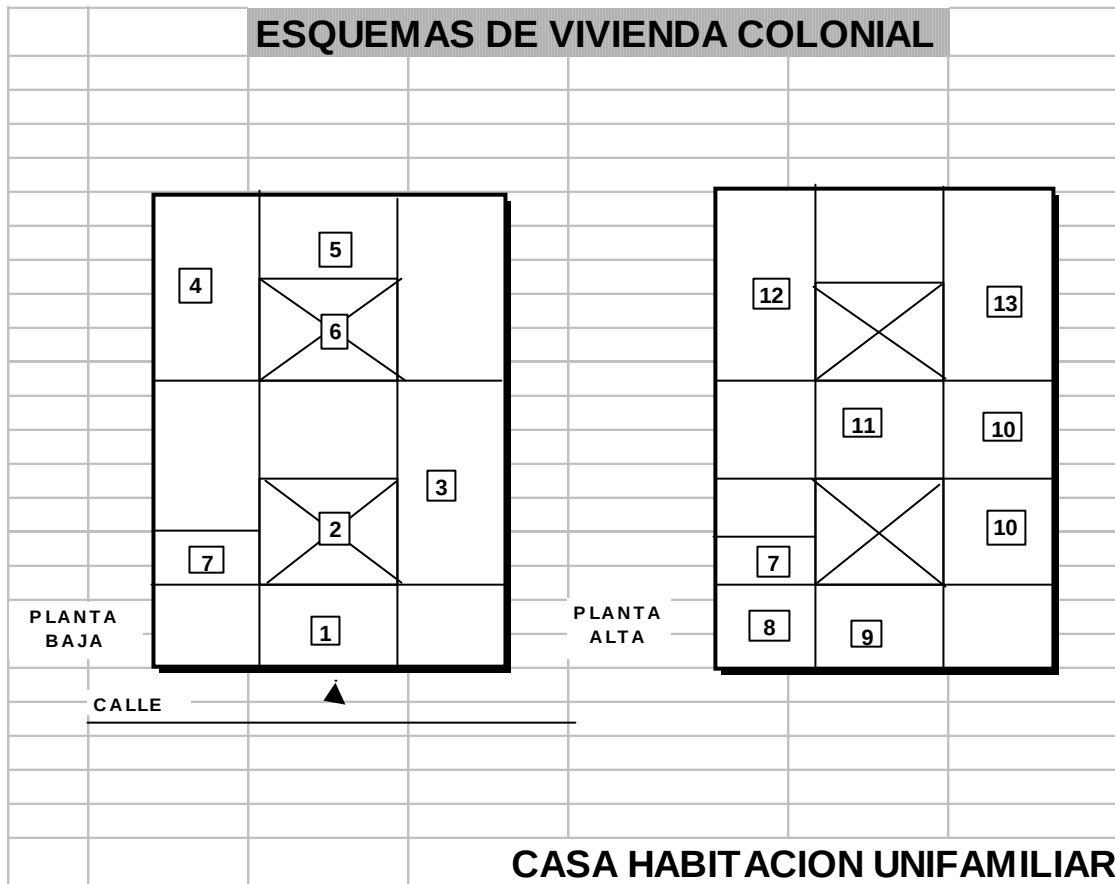
6.3.2. PERIODO BARROCO SOBRIO

Se caracteriza por la transformación de la sociedad, con base en el florecimiento económico y religioso. Se crean patronatos que fomentan las artes y hacen todo tipo de aportaciones para edificar nuevos edificios. Sobre todo de carácter religioso.

En México el barroco se convierte en un movimiento de ideas, en la expresión de un nuevo pueblo, a través de sus formas y movimientos. Es el parteaguas que da origen a nuevos conceptos científicos, artísticos y filosóficos.

En este estilo las líneas se quiebran en constantes entrantes y salientes, se olvida la proporción y la simetría; se busca la exageración decorativa como una expresión espiritual de religiosidad, se emplean en todas sus variedades se emplean los botareles y las torres con cupulines.

Los conventos y los colegios se multiplican, surgen los conventos de monjas.



1.-	ACCESO PRINCIPAL (ZAGUAN)	
2.-	PATIO PRINCIPAL	
3.-	AREA DE COMERCIO U OFICINA	
4.-	CABALLERIZA	
5.-	CARRUAJES O TALLER	
6.-	PATIO DE SERVICIO	
7.-	ESCALERA	
8.-	SALA DE MÚSICA O RECAMARA PRAL	
9.-	SALON DE RECEPCION	
10.-	RECAMARAS	
11.-	COMEDOR PRINCIPAL	
12.-	COCINAS	
13.-	SERVICIOS	

6.3.3. PERIODO ULTRABARROCO

Se hace uso de balcones angulares, zócalos de piedra, los vanos de ventanas y puertas se continúan hasta los segundos niveles., se emplean las marquesinas y los balcones corridos y aislados, cornisas y remates.

El estípite como variedad en los elementos de soporte, arcos mixtilíneos; cúpulas gallonadas con cimborrios octagonales; se hacen alardes constructivos como la supresión de las columnas en las esquinas de los patios.

Este periodo se caracteriza por la formalidad en las plantas, contrastando con el decorado exagerado en las fachadas que semejan retablos de piedra.

El uso de los materiales regionales da una policromía a las construcciones del periodo y se adoptan sistemas constructivos adecuados al tipo de material y gusto de las principales ciudades del virreinato. Así encontramos el uso del ladrillo, azulejos, argamasas, yeserías y piedra en los edificios de la ciudad de Puebla; piedra chiluca y tezontle en México; piedra rosada en Zacatecas, verde en Querétaro, ocre en Oaxaca, aplanados de argamasa en Tlaxcala.

6.3.4. PERIODO NEOCLASICO

La decadencia de las costumbres y los nuevos movimientos filosóficos, como la ilustración y el racionalismo, sugieren un cambio en los estilos. La ilustración en México con la fundación de la academia de San Carlos en la ciudad de México en el año de 1781.

El arte Neoclásico es breve y se encamina hacia el romanticismo, sus características son: la sobriedad, la falta de decoración y la vuelta a las formas y cánones clásicos, en los proyectos, planta, fachadas y ornamentación.

6.3.5. PRINCIPALES ELEMENTOS ARQUITECTONICOS EN LOS INMUEBLES

CATALOGADOS EN LA BUAP (ARCOS, BOVEDAS, COLUMNAS)

ARCO DE INFLEXION, característico del estilo gótico flamígero. Se compone de dos elementos iguales y opuestos que comprenden dos curvas cada uno, las que se desvían la una con relación a la otra. Una es cóncava y la otra, convexa y sus elementos, se unen en una punta que cierra la cima del arco.

ARCO APUNTADO, sinónimo de ARCO DE OJIVA. Se constituye por dos partes de una circunferencia.

ARCO DE MEDIO PUNTO, es el que está trazado por una media circunferencia completa. Se llama también ARCO ROMANO.

ARCO PERALTADO, aquél cuya altura excede a la mitad de la luz.

ARCO LOBULADO o POLILOBULADO, Está formado por varios pequeños arcos de círculo, que pueden figurar ángulos u ondas.

ARCO DE TRES CENTROS, el que está hecho de tres porciones de circunferencia.

ARCO REBAJADO, aquél cuya altura es menor que la mitad de su luz.

ARCO MIXTILINEO, aquél cuyo contorno está trazado por líneas rectas y curvas.

Por su posición, recibe los nombres de ARCO FAJON o PERPIAÑO, el que está colocado reforzando la bóveda y perpendicular al eje principal de la nave.

ARCO TORAL, cada uno de los cuatro en que estriba la media naranja de una cúpula.

ARCO FORMERO, cuando una bóveda reposa sobre una crucería de ojivas, está sostenida por el arco formero, que es paralelo a ese muro y que, generalmente, está empotrado en él. Junto con el arco fajón y con el de ojiva, forma el armazón de la crucería de ojivas. El arco formero va colocado contra el muro paralelo o colateral o entre los pilares que separan los colaterales.

BOVEDA.

Construcción formada con materiales pétreos destinada a cubrir un espacio vacío comprendido entre muros o pilares que sirven de sostén a la bóveda. Dicho apoyo debe ser sólido para resistir a la vez la fuerza horizontal, llamada empuje lateral y la fuerza vertical.

En la bóveda de cantera, cada una de las piezas que la forman se llama DOVELA y la colocada en la cima de la bóveda y que sirve para cerrarla, se denomina CLAVE.

La superficie exterior de la bóveda se llama EXTRADOS y la interior, INTRADOS.

Las bóvedas pueden ser peraltadas o resaltadas, cuando la altura del arco es más grande que la media circunferencia; o rebajadas, si la vertical es inferior a la mitad de su luz.

BOVEDA DE RINCON DE CLAUSTRO, ESQUIFADA: cúpula perpendicular, formada por las secciones triangulares de dos bóvedas de cañón.

BOVEDA DE ARISTAS o DE ARISTA: la formada por la intersección de dos bóvedas de cañón de igual medida y a la misma altura cuyos ejes son perpendiculares entre sí. La intersección es la arista.

BOVEDA DE CAÑON CORRIDO o DE MEDIO PUNTO. Está formada por una generatriz semicircular que sigue una directriz recta, y constituye un medio cilindro.

BOVEDA ANULAR: la que sigue una directriz circular que es generada por media circunferencia. Las bóvedas pueden ser medias esferas, y denominan CUPULAS.

BOVEDA ELIPTICA: cuya generatriz es media elipse.

BOVEDA VAIDA: La forma de un hemisferio cortado por cuatro planos verticales, perpendiculares entre sí; en México, se le llama DE PAÑUELO; puede ser rebajada o no.

BOVEDA DE PLATILLO: está generada por un arco de tres centros. Es una bóveda rebajada.

BOVEDILLA Espacio abovedado entre viga y viga en el techo de una habitación. Puede ser plano o curvo, de carpintería o de albañilería.

BOVEDA DE CRUCERIA o CRUCERIA DE OJIVA: con el gótico, aparece la bóveda de crucería o crucería de ojivas, que viene a remediar el punto débil de la bóveda románica que es la unión de los tableros en las aristas. En efecto, la bóveda gótica, se compone de un armazón constituido por dos nervaduras diagonales y cuatro nervaduras o nervios de cabecera.

COLUMNA

Soporte de forma cilíndrica, lo que lo diferencia del PILAR que comúnmente tiene un fuste cuadrado poligonal, que comprende generalmente tres partes. La BASA que le sirve de pie, el FUSTE o elemento intermedio, y el CAPITEL que corona el fuste.

El pilar y la columna existen en todas las arquitecturas como medios de apoyo y entre los más antiguos encontramos el uso de la madera. En la antigüedad griega y romana, los fustes estaban formados, casi siempre, con tambores, unidos entre sí, con piezas de madera o de bronce.

Las columnas difieren por el orden arquitectónico al que pertenecen:

DORICO, JONICO, CORINTIO, COMPUESTO Y TOSCANO

Por su modo de construcción, las columnas pueden ser MONOLITICAS o DE TAMBOR.

COLUMNAS CILINDRICAS, cuyo fuste no tiene aumentos ni disminuciones.

COLUMNAS DISMINUIDAS, cuyo diámetro es mayor en la base que en el capitel.

COLUMNAS SALOMONICAS, cuyo fuste sube en hélice o espiral.

Por su decorado:

COLUMNAS ACANALADAS o ESTRIADAS, con el fuste adornado con estrías

COLUMNAS LISAS, sin ningún ornamento.

COLUMNAS RUSTICAS, con el fuste adornado con ramajes.

Según su posición:

COLUMNAS PAREADAS, colocadas de dos en dos y con un mismo ábaco para ambas.

COLUMNAS ADOSADAS, en parte empotradas en el muro vertical. Conocidas también como media columna o baquetón, la que hace cuerpo con un muro.

COLUMNAS EN HAZ, columnillas reunidas, soldadas unas a otras, a la manera de un haz que forma un pilar

CAPITULO VII.

PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL MONTO DE LAS RENTAS (JUSTIPRECIACION DE RENTAS) DE EDIFICACIONES URBANAS.

PRIMERA PARTE: INTRODUCCION

7.1.1. GENERALIDADES

En el presente Procedimiento se establecen en forma documental las bases que permiten unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directivas básicas para la ejecución de trabajos valuatorios para estimar el monto de las rentas de edificaciones urbanas.

Es práctica usual que el monto de rentas de edificaciones urbanas se estime con base en el análisis de las características extrínsecas (ubicación, vías de acceso, servicios públicos, vistas panorámicas, usos de suelo, entre otros), e intrínsecas (superficie, calidad y estado de conservación de la construcción, edad, número de cajones de estacionamiento, entre otros) inherentes al bien, a la investigación del mercado inmobiliario y a la aplicación y ponderación de las variables predominantes.

7.1.2. CRITERIO TECNICO EN QUE APLICA

Por ser un Procedimiento Técnico relacionado con casos en los que la justipreciación de rentas de edificaciones urbanas es común a otros, aplica en los siguientes criterios técnicos:

ARR-BI, Arrendamiento de Bienes Inmuebles
DJ-BI, Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles

7.1.3. PREMISAS A LA JUSTIFICACION DE RENTAS DE EDIFICACIONES URBANAS

- Para este Procedimiento, se consideran edificaciones que por su ubicación se encuentran dentro de una traza urbana, y que tienen asignado el uso del suelo como urbano.
- Entre las principales edificaciones urbanas, objeto del presente procedimiento técnico, se pueden enunciar las siguientes:
 - Casas con uso de oficinas
 - Edificios con uso de habitación, oficinas, comercios, escuelas, hospitales, entre otros.
 - Naves industriales, comerciales.
 - Locales comerciales, banca y otros usos especiales.

- Dadas las condiciones del mercado en que se ofertan este tipo de inmuebles, en su caso y en estricto apego a lo que establezca la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, se deberán hacer las respectivas consideraciones en cuanto a los montos adicionales a considerar por concepto de cuotas de mantenimiento y pagos únicos iniciales (conocidos como “guante”).

De manera ilustrativa no limitativa, a continuación se describen los casos en que generalmente aplican las consideraciones antes mencionadas:

Edificación	Montos adicionales	
	Cuota de mantenimiento	Pago único “Guante”
Casas con uso de oficinas	✓	
Edificios		
■ Habitación	✓	
■ Oficinas	✓	
■ Comercios	✓	
■ Escuelas	✓	
■ Hospitales	✓	
■ Otros		
Naves		
■ Industriales		
■ Comerciales		
Locales		
■ Comerciales	✓	✓
■ Banca y otros usos especiales	✓	✓

En caso de que así se solicite y proceda la consideración de la cuota de mantenimiento del inmueble, ésta deberá estar respaldada por la investigación de mercado respectiva, mientras que en el caso del pago único inicial (“guante”), se considerará para su determinación únicamente en los casos que así lo justifique el mercado inmobiliario y haya sido solicitado explícitamente por el promovente.

- Este Procedimiento cumple en su desarrollo con los ocho pasos del proceso valuatorio establecidos en las metodologías y criterios de carácter técnico, considerando en todos los casos que existe una solicitud previa de trabajo valuatorio y se ha cumplido con el primer paso que consiste en la “Recepción de solicitud”.
- Todos los componentes y las acciones consideradas en este Procedimiento han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente.
- La vigencia legal de los trabajos valuatorios elaborados bajo este Procedimiento Técnico, se mantendrá mientras permanezcan durante la misma las condiciones físicas, técnicas, económicas, políticas y sociales en el estado descrito en el cuerpo del dictamen valuatorio y sus anexos.

- Este Procedimiento Técnico es de aplicación propia del INDAABIN en apego a lo mandatado por la Ley General de Bienes Nacionales en el artículo 143, fracciones XI y XII.
- Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación que emite el INDAABIN.

7.1.4. CONCEPTOS Y DEFINICIONES A USAR EN ESTE PROCEDIMIENTO TECNICO

1.4.1 Área construida.- Es la manifestada en la respectiva licencia de construcción más ampliaciones en su caso, o la que se obtenga de planos arquitectónicos aprobados por autoridad competente. En su ausencia se calculará con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a paños exteriores de los muros perimetrales y descontando los huecos verticales que estén descubiertos.

1.4.2 Área útil.- Es el área que se aprovecha de forma visible en donde se puede pisar y colocar mobiliario. Se calculará sumando las áreas privativas útiles, áreas comunes, áreas de vigilancia, cuartos de máquinas, cuartos de aseo, pasillos comunes, entre otros.

1.4.3 Área vendible o rentable.- Es el espacio efectivo de uso exclusivo o privativo que se utilizará al momento de arrendar, enajenar o adquirir un inmueble. Y se calcula sumando el área útil privativa más las áreas comunes de todo el inmueble.

1.4.4 Condiciones Especiales.- Son aquellas características excepcionales de índole legal, física, económica y/o social, que afectan en parte o a la totalidad del bien en su valor, condiciones que no sean características del mercado donde se ubica el bien. Ejemplos de estas condiciones son:

1.4.4.1 Usos improcedentes, ineficientes o dañinos.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que conforme a derecho no proceden, que deterioran al bien o que no consiguen el rendimiento óptimo y que de ser considerados en el enfoque de ingresos tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.4.2 Bienes catalogados; Inmueble catalogado.- Es todo aquel inmueble, construcción o sitio clasificado por el INAH o el INBA, mediante un proceso técnico administrativo haciendo la identificación, ubicación y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, cultural, social, político o religioso que forman parte de la identidad del país, una ciudad, población o barrio.

1.4.4.3 Bienes reservados a la Nación.- Son aquellos bienes que corresponden al dominio directo de la Nación con apego al artículo 27 Constitucional.

1.4.4.4 Monumentos arqueológicos.- Son aquellos bienes muebles e inmuebles de culturas anteriores al establecimiento de la cultura hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas.

1.4.4.5 Bienes de interés paleontológico.- Son vestigios o restos fósiles de seres orgánicos que habitaron en épocas pretéritas y cuya investigación, conservación, restauración, recuperación o utilización revisten interés paleontológico.

1.4.5 Criterio Técnico.- Es la directriz que involucra el proceso valuatorio y le permite al perito valuador vincular por tipo de bien la metodología que resulte aplicable con el procedimiento técnico correspondiente.

1.4.6 Edificación.- Son todas aquellas construcciones fabricadas con materiales resistentes y desplantadas sobre una porción de la superficie de la tierra, y que está destinada a servir de espacio para el desarrollo de una actividad humana.

1.4.6.1 Edificación urbanas.- Son aquellos bienes constituidos por el terreno físico (suelo) y aquellos elementos de factura humana (construcciones) que se adhieran a éste. Es la “cosa” física, tangible que puede verse y tocarse, junto con todas las adiciones en, sobre y bajo suelo. Aplicable a aquellos inmuebles que además cuenten con servicios públicos como: drenaje y alcantarillado, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas, así como aquéllos que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar, urbanizable programable o urbanizable no programado

1.4.7 Elementos accesorios.- Son aquéllos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado.

1.4.8 Enfoque Comparativo de Mercado.- Es el método para estimar el valor de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado.

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. El enfoque de mercado refleja el principio de sustitución.

1.4.9 Enfoque de Ingresos.- Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

1.4.10 Enfoque de Costos.- Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador. El enfoque de costos refleja el principio de sustitución.

1.4.11 Factor de Ajuste.- Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí, y que es la considerada en una homologación.

1.4.12 Fecha de Inspección.- Es la fecha en la cual el perito valuador se constituye físicamente en el lugar en donde se encuentra el bien por valorar.

1.4.13 Fecha de Valores.- Es la fecha que el perito valuador asentará al momento del cierre de valores en su trabajo valuatorio. Puede ser igual o distinta a la fecha de inspección.

1.4.14 Fecha de Emisión del Dictamen Valuatorio.- Es la fecha en que se firma el dictamen valuatorio por los responsables de su emisión, y que sirve de base para determinar el periodo de vigencia del dictamen y también para computar el plazo de 60 días correspondiente a la solicitud de reconsideración que presente el promovente.

1.4.15 Finalidad del Dictamen.- Es el concepto que determina la aplicación del valor conclusivo en el dictamen como el monto máximo o mínimo, según sea el caso para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria según lo establece el artículo 145 de la Ley, derivada de un acto jurídico, en el que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades.

1.4.16 Homologación.- Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.

1.4.17 Instalaciones propias.- Son aquellas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste.

1.4.18 Justipreciación de rentas.- Es el resultado del proceso de estimar el monto más apropiado, expresado en términos monetarios, a pagar por el arrendamiento de un bien.

1.4.19 Mayor y Mejor Uso del Bien.- Es el uso más probable para un bien, que es físicamente posible, permitido legalmente, económicamente viable, técnicamente factible, y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

1.4.20 Obras complementarias.- Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble.

1.4.21 Propósito del Avalúo; Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valorar, a la especialidad valuatoria y al uso del avalúo señalado por el promovente.

Ejemplo de tipos de valor: Valor Comercial, Valor de Realización Ordenada, Valor en Uso, Valor Neto de Reposición, entre otros.

1.4.22 Renta de mercado.- Es la cantidad estimada por la cual una propiedad o espacio dentro de una propiedad debe rentarse, a la fecha de la valuación entre un arrendador y un arrendatario dispuestos, bajo condiciones adecuadas, en una transacción de libre competencia, después de una comercialización apropiada, en donde las partes actúan con conocimiento, de manera prudente y sin compulsión.

1.4.23 Terreno.- Es una porción de la superficie de la tierra delimitada por medio de linderos determinados jurídicamente o geográficamente, de acuerdo con el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

1.4.23.1 Terrenos Urbanos.- Son aquellos terrenos que por su ubicación se encuentran dentro de una traza urbana, y que tienen asignado el uso del suelo como

urbano (pudiendo ser comercial, habitacional, industrial o equipamiento, entre otros), los que pueden contar además parcial o totalmente con servicios públicos como: drenaje y alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas y deben estar libres de construcciones.

No son urbanos, los terrenos que carezcan del uso de suelo urbano, aunque tengan servicios públicos; en su caso se considerarán terrenos en transición

1.4.24 Uso del Dictamen.- Es el uso que se pretende dar al dictamen y que expresamente señala el solicitante del servicio (promovente) y se refiere a uno de los ocho actos jurídicos que se encuentran previstos en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.

1.4.25 Valor Comercial.- Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de ingresos) y valor de mercado (enfoque comparativo de mercado), con base en el mayor y mejor uso del bien.

1.4.26 Vigencia legal.- Es la vigencia establecida en el dictamen valuatorio, en apego al Artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, sin perjuicio de lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas.

SEGUNDA PARTE: PROCEDIMIENTO TECNICO

7.2.1. IDENTIFICACION DEL ARRENDAMIENTO DE EDIFICACIONES URBANAS

El perito valuador deberá identificar el objetivo, los alcances y demás parámetros del trabajo valuatorio de acuerdo a la solicitud de servicio y documentación procedente, considerando entre otros:

2.1.2 Parámetros de la Justipreciación de Rentas

2.1.2.1 Revisión de documentos.- El perito valuador recibirá el expediente técnico (la documentación procedente, solicitud de servicio y orden de trabajo), y realizará una revisión y análisis preliminar de la información en gabinete, con el fin de considerar los alcances de la investigación y recopilación de todos los elementos necesarios para lograr una mejor inspección de campo.

Una vez teniendo recopilados e identificados todos los documentos base, procederá a realizar un análisis de cada uno de ellos.

2.1.2.2 Uso del Dictamen.- El promovente siempre deberá indicar el Uso en la solicitud que formule y en ningún caso el perito valuador iniciará el proceso de emisión de dictámenes valuatorios cuando el promovente deje de señalarlo.

2.1.2.3 Propósito del Avalúo.- Es de suma importancia que el perito valuador antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente el monto de valor por estimar.

2.1.2.4 Finalidad del Dictamen.- El perito valuador una vez identificado el Uso y el Propósito, determinará la aplicación del resultado del dictamen como el monto máximo o monto mínimo para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria.

2.1.2.5 Criterio Técnico.- El perito valuador deberá identificar qué criterio técnico es el que aplica en el caso, para apegarse al procedimiento técnico correspondiente y corroborarlo en el momento que se efectúe la inspección física.

2.1.2.6 Fecha de Inspección.- El perito valuador deberá de asentar esta fecha en el trabajo valuatorio y/o en el dictamen correspondiente.

2.1.2.7 Condiciones Especiales.- El perito valuador deberá hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales como:

2.1.2.7.1 Usos improcedentes, ineficientes o dañinos

2.1.2.7.2 Bienes catalogados

2.1.2.7.3 Bienes reservados a la Nación

2.1.2.7.4 Bienes arqueológicos o de interés paleontológico

O cualquier otra que afecte al valor del bien

En los numerales 2.1.2.1, 2.1.2.2 y 2.1.2.7 (2.1.2.7.2, 2.1.2.7.3, 2.1.2.7.4) que no se cumplan las condiciones establecidas, el perito valuador deberá de informarlo de inmediato y por escrito al promovente del servicio, para que éste complemente los faltantes o bien autorice el trabajo valuatorio considerando las condiciones especiales.

En el numeral 2.1.2.7, antes mencionado se le dará prioridad a la información obtenida de las instituciones oficiales.

2.1.2.8 Condiciones Hipotéticas.- El perito valuador deberá indicar si se consideran en el trabajo valuatorio situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se contemplan así para lograr la finalidad del avalúo.

2.1.2.9 Suposiciones Extraordinarias.- Son aquellas que influyen en un trabajo y que en caso de resultar falsas podrían cambiar la conclusión del valor si se consideran como ciertos, datos no totalmente verificados.

2.1.2.10 Fecha de Valores.- El perito valuador la asentará al momento del cierre de valores en su informe. Puede ser igual o distinta a la fecha de inspección.

2.1.2.11 Fecha de Emisión del Dictamen Valuatorio.- El perito valuador deberá asentar esta fecha en el dictamen correspondiente.

2.1.2.12 Vigencia Legal.- El perito valuador deberá de emitir el dictamen resultante de este procedimiento técnico con un periodo de vigencia de un año a partir de la fecha de emisión, en apego al artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales

2.1.3. Valores que se dictaminan

Según el Uso que solicite el promovente para los actos jurídicos de Arrendamiento y Diligencias Judiciales, se requiere estimar el:

A).- Monto de renta mensual de mercado o comercial del inmueble en estudio.

7.2.2. INSPECCION FISICA Y DESCRIPCION DE LAS EDIFICACIONES URBANAS Y SU ENTORNO.

Es la etapa en la cual el perito valuador deberá observar, investigar y analizar todos aquellos elementos que agregan o restan valor al inmueble.

2.2.1 Inspección del terreno en estudio.

La inspección del terreno en estudio se debe realizar con base a lo marcado en el procedimiento técnico que le corresponda de acuerdo a la clasificación o uso del suelo del bien inmueble sujeto de estudio:

PT-TU.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbanos

2.2.2. Inspección de las construcciones e instalaciones propias.

La inspección de las construcciones e instalaciones propias en estudio, se debe realizar con base a lo marcado en el procedimiento técnico que le corresponda de acuerdo al uso del bien inmueble sujeto:

PT-TCH Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional

PT-TCC Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción comercial.

Para el desarrollo de este apartado, a continuación se enuncian los elementos más relevantes a considerar:

- Tipo o tipos de construcción
- Uso actual
- Número de cajones de estacionamiento
- Calidad y clasificación de la construcción
- Número de niveles
- Vida útil normal
- Edad efectiva
- Vida útil remanente
- Estado de conservación
- Calidad de proyecto
- Unidades rentables o susceptibles de rentarse
- Elementos de la construcción
- Fotografías del inmueble en estudio y del entorno
- Area construida
- Area útil
- Area rentable

En lo concerniente a las áreas construida, útil y rentable o vendible, el perito valuador deberá referirse a lo que establece el procedimiento técnico para el cálculo del área construida, área útil y área rentable o vendible en inmuebles (**PT - CAS**).

2.2.3. Inspección de la zona donde se ubica el bien inmueble (Características urbanas)

La inspección de la zona donde se ubica el bien inmueble, se debe realizar con base a lo marcado en el procedimiento técnico

- **PT-TU.-** Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbanos

7.2.3. RECOPIACION DE INFORMACION (DATOS DE MERCADO INMOBILIARIO)

Para el desarrollo de este apartado, a continuación se enuncian los elementos más relevantes a considerar; sin embargo, el perito valuador deberá remitirse a lo que establecen los procedimientos técnicos siguientes:

PT-TCH Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional

PT-TCC Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción comercial

Como resultado de este apartado se deberán obtener los siguientes datos:

- Características de la zona.- Clasificar la zona donde se ubican las muestras de ofertas o casos de arrendamientos comprobables como: industrial, habitacional, equipamiento, servicios, comercial, mixta, entre otras.
- Ubicación y equipamiento urbano disponible.- Identificará la dirección oficial de cada muestra comparable (oferta u operación realizada) conteniendo: calle, número, colonia, municipio o delegación y estado, así como su posición dentro de la manzana y deberá mencionar el equipamiento y mobiliario urbano con que cuenta la zona, tales como escuelas, hospitales, centros comerciales, entre otros, sin dejar de enunciar la distancia de cada muestra al inmueble sujeto de estudio.
- Area rentable o vendible del inmueble ofertado.- El perito valuador deberá obtenerla en la inspección de cada oferta, para compararla con la del inmueble en estudio. Para la determinación del área rentable, referirse al Procedimiento Técnico para el cálculo del área construida, área útil y área rentable o vendible en inmuebles (PT-CAS).
- Número de cajones de estacionamiento.- Señalará el número de cajones de estacionamiento (si los hubiese) que le corresponden a la muestra ofertada, indicando si son cubiertos o a descubierto.
- Clasificación de la construcción.- Deberá señalar, entre otras, si es antigua, moderna o mixta.
- Calidad de la construcción.- Deberá señalar la calidad de la construcción del inmueble ofertado (corriente, económico, mediano, bueno o de lujo), con miras a establecer una comparación respecto al inmueble por justipreciar.
- Estado de conservación.- Recabará información que permita establecerla condición que refleja el mantenimiento del inmueble ofertado; se podrán hacer

las siguientes clasificaciones: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido, entre otros.

- Edad.-Se deberá indagarla edad del inmueble arrendado u ofertado.
- Instalaciones propias, elementos accesorios y obras complementarias.-Deberá señalarlos en su caso, si el inmueble ofertado cuenta con alguno de estos conceptos, con la finalidad de contar con los elementos necesarios que permitan justificar sus valores.
- Otras consideraciones.-En caso de que el inmueble ofertado cuente con algún elemento que no pueda ser ubicado en alguno de los apartados anteriores (equipos muy especializados, acabados no ordinarios, alguna situación sui géneris, por ejemplo), se deberá describir en este punto.
- Monto ofertado o de cierre de la operación.-Indicará el monto expresado por la persona que da la información.
- Nivel de la oferta.- Identificará, analizará y clasificará la cantidad de ofertas disponibles y comparables con el inmueble a justipreciar, en un mercado activo. La oferta será clasificada de muy alta a nula.
- Tiempo de Exposición en el Mercado.- El perito valuador establecerá el tiempo de exposición en el mercado que lleva cada muestra que sirve de comparable, o bien si es operación realizada establecerá la fecha de cierre de la negociación.
- Nombre y teléfono del informante.- Indicará el nombre completo de la persona que dio informes acerca de la oferta de arrendamiento u arrendamiento efectivo, así como los números telefónicos en donde se le puede localizar.
- Reporte fotográfico.- Realizará un reporte fotográfico que muestre las características más representativas de cada muestra comparable.
- Croquis de ubicación.- En este documento se deben localizar todas las muestras de ofertas o casos de rentas realizadas, y el propio inmueble en estudio.
- Clasificación de Datos.- Todos los datos obtenidos en campo o de la consulta de otras fuentes de información inmobiliaria, tanto del inmueble en estudio como de las muestras de ofertas o casos de arrendamientos efectivos del mercado, deberán ser clasificados de acuerdo a sus características extrínsecas e intrínsecas, en la tabla de investigación de mercado.
- Las fuentes de información susceptibles de consultar son:
 - Investigación directa en el sitio, revistas o periódicos especializados, Internet, agentes corredores inmobiliarios, notarías públicas y oficinas de gobierno, entre otros.

En el anexo 1 se presenta un ejemplo de la tabla que sirve para el vaciado y análisis de los datos de cada muestra comparable.

7.2.4. SELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO TECNICO (METODO DE VALUACION)

El perito valuador utilizará los enfoques comparativo de mercado, costos y de ingresos, a fin de configurar el espacio para la toma de decisiones de los agentes

económicos que participarán en la operación proyectada como unidad indivisible. El perito valuador determinará cuál o cuáles enfoques son los más apropiados a considerar para determinar el monto de la renta del inmueble en estudio. En caso de ser apropiados más de dos enfoques, podrá entonces realizar una ponderación de indicadores de valor para determinar el valor final.

2.4.1 Enfoque Comparativo de Mercado

Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los inmuebles comparables al bien en estudio, analizando la oferta y demanda, y ajustando los comparables al inmueble y ponderándolos para llegar a un indicador de monto de arrendamiento que permita establecer el monto más probable de renta.

Para el Enfoque Comparativo de Mercado, se procederá a aplicar los factores de homologación a los datos de investigación de mercado previamente registrados en la tabla 2.4.1.1, ajustando los datos de cada muestra de mercado para homologar con el inmueble en estudio.

A continuación se describe el proceso a seguir para determinar dichos factores de homologación.

En el anexo 2 se presenta un formato de ejemplo en el que se vacían los datos requeridos para hacer la homologación y obtener tanto el monto unitario promedio como el indicador de monto comparativo de mercado.

A los datos de investigación de mercado previamente registrados en las tablas consignadas en los anexos 1 y 2 se les aplicarán los factores de homologación (ajustando los datos de cada muestra de mercado para homologar con el bien sujeto de estudio).

2.4.1.2 Homologación

El perito valuador debe homologar en forma directa, es decir, aplicando factores de ajuste a cada comparable contra el bien sujeto de estudio, teniendo en cuenta que “cuando el factor de ajuste o de homologación es menor a la unidad denota que el comparable es mejor que el bien en estudio y viceversa”.

2.4.1.3 Factores de ajuste

En virtud de que puede resultar difícil encontrar inmuebles iguales al que se justiprecia, es práctica común trabajar con inmuebles comparables al del estudio. Las diferencias entre ellos, pueden atribuirse tanto a condiciones extrínsecas (ubicación, vías de acceso, servicios públicos, vistas panorámicas, usos de suelo, entre otros), como a características intrínsecas (superficie, calidad y estado de conservación de la construcción, edad, número de cajones de estacionamiento, entre otros). Por lo tanto el perito valuador tomará en cuenta lo siguiente:

- a) Identificará las diferencias más representativas y que como condición ineludible, a juicio del perito valuador, impacten en el valor según lo señalado en los incisos 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 y 2.3; para cada una de estas diferencias, corresponderá un Factor de Ajuste.
- b) El número de Factores de Ajuste aplicados a un comparable se recomienda que no sea mayor de seis, incluyendo en éstos el Factor de Negociación. Lo anterior en virtud de que, se considera que si la oferta presentara más de seis

características diferentes que impacten en el valor con relación al inmueble valuado, no puede calificarse como “inmueble comparable al valuado”.

- c) Cada Factor de Ajuste utilizado debe ser descrito y justificado en el trabajo valuatorio, procurando utilizar siempre los que ajusten las diferencias más relevantes.
- f) El Factor de Ajuste resultante al valor de cada muestra, puede representar un premio o castigo para el comparable con respecto al sujeto. Este factor de ajuste no deberá:
 - 1. Representar un premio al valor de la muestra mayor a (+) 50% respecto a las características del sujeto
 - 2. Representar un castigo al valor de la muestra mayor a (-) 50% respecto a las características del sujeto
 - 3. El factor de ajuste deberá quedar comprendido en el rango de: 0.50 hasta 1.50

Cuando esta variación del comparable sea mayor deberá incluirse en el trabajo valuatorio la justificación o explicación correspondiente; de no ser justificable, se desechará dicho comparable.

- e) La combinación de los factores individuales que se apliquen, será el factor resultante de ajuste por cada comparable.
- f) Calculará y determinará los factores a utilizar conforme lo señala la “Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste”, metodologías, criterios, procedimientos técnicos y demás que emite el INDAABIN preferentemente, o mediante otros factores ampliamente aceptados en el ámbito profesional de la valuación y que queden analíticamente sustentados en el cuerpo del trabajo valuatorio.
- g) Una vez aplicados los factores de ajuste y obtenidos los montos de valor unitarios homologados para cada una de las muestras o casos de arrendamientos efectivos, se utilizará el promedio de éstos para obtener el monto unitario promedio. Este promedio resultante se multiplicará por la superficie del inmueble a justipreciar, obteniéndose así el indicador del monto de valor por el enfoque comparativo de mercado.

Es importante señalar que cuando se trate de un inmueble que contenga cajones de estacionamiento debe considerarse la determinación de un factor que incorpore el diferencial de cajones del inmueble en estudio respecto al número de cajones de las muestras en oferta. Lo anterior, calculando la “densidad de cajones” del inmueble en estudio (obtenida ésta a través del cociente de la superficie construida entre el número de cajones con que cuenta) y comparándola con las que resulten de las ofertas respectivamente, de manera que la falta (o el exceso en su caso) de cajones, al ser multiplicada por el precio de mercado de un cajón similar, se obtenga un costo que ajuste las diferencias entre el número de cajones del inmueble en estudio y la oferta. El factor de ajuste se obtendrá al dividir el costo por cajón (faltante o en exceso) de cada oferta, entre su monto total.

A continuación se presenta un ejemplo que ilustra el cálculo de la densidad de cajones.

	SUPERFICIE RENTABLE (1)	No. DE CAJONES (2)	DENSIDAD DE CAJONES (3)	NUMERO DE CAJONES FALTANTES O SOBRAINTES (4)	PRECIO DE UN CAJÓN (5)	COSTO ADICIONAL A CONSIDERAR (6)	MONTO DE OFERTA (7)	FACTOR RESULTANTE (8)
SUJETO	12,000.00	100.00	120.00	0.00	1,000.00	0.00		
OFERTA 1	5,000.00	15.00	333.33	26.67	1,000.00	26,666.67	1,000,000.00	1.03
OFERTA 2	7,000.00	150.00	46.67	-91.67	1,000.00	-91,666.67	1,500,000.00	0.94
OFERTA 3	4,000.00	13.00	307.69	20.33	1,000.00	20,333.33	750,000.00	1.03
OFERTA 4	8,000.00	50.00	160.00	16.67	1,000.00	16,666.67	1,600,000.00	1.01
OFERTA 5	6,000.00	0.00	-	50.00	1,000.00	50,000.00	850,000.00	1.06

(3) = (1)/(2)

(4) = ((1)/120 cajones) - (2)

(6) = (4) x (5)

(8) = ((6)/(7))+1

2.4.2 Enfoque de Costos (Capitalización inversa del valor físico)

Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente con el mismo costo. Tratándose de un bien inmueble el estimado del valuador se basa en el costo de reproducción o reposición de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de los otros indirectos del inversionista, como son: costo financiero, administración, supervisión, seguros contra daños, proyecto ejecutivo, costo de escrituración del terreno.

En este caso, el procedimiento técnico consiste en determinar el valor del terreno que conforma el inmueble a partir de una investigación de mercado de venta de terrenos, ver el procedimiento técnico (PT-TU). Por otro lado, a partir de la clasificación de las construcciones del inmueble, se cuantifican los volúmenes de éstas, remitirse al procedimiento técnico (PT-CAS), para determinar los correspondientes precios unitarios y de esta forma, el Valor de Reposición Nuevo (VRN). Considerando el estado de conservación del inmueble, así como la edad y las obsolescencias funcionales y/o económicas, según el caso, se aplica un factor de demérito al VRN, obteniendo así el Valor Neto de Reposición (VNR) de las construcciones del inmueble. Con base en el valor del terreno y en el VNR de las construcciones, se obtiene el Valor Neto de Reposición total del inmueble.

A partir del VNR (valor físico) total del inmueble y de una tasa de capitalización (en términos mensuales), se calcula el monto de la renta mensual del inmueble:

$$Renta = \frac{VNR \text{ Total} \times Tasa \text{ de capitalización}}{12}$$

En donde:

VNR Total = Valor Neto de Reposición total del inmueble calculado a partir del VRN y de la investigación de mercado de venta de terrenos.

Tasa = tasa de capitalización anual.

Cálculo de la Tasa de Capitalización:

Para determinar la tasa de capitalización, se deberá referirse al procedimiento técnico correspondiente (PT TC). De manera ilustrativa, se expone lo siguiente. La Tasa de Capitalización se obtiene del mercado de inmuebles en arrendamiento, a través de la siguiente expresión:

$$Tasa = \frac{\text{Renta bruta anual}}{\text{Valor físico}}$$

De no contar con información de mercado confiable o suficiente, la tasa de capitalización se puede construir a partir de una tasa libre de riesgo de la siguiente manera:

$$\text{Tasa de capitalización bruta} = \frac{\text{Tasa real neta}}{[(1 - \text{Deducción opcional}) \times (1 - \text{ISR})]}$$

En donde:

Tasa real neta = Tasa libre de riesgo^a / tasa de inflación^b

^a Tasa libre de riesgo proyectada con base en CETES.

^b Tasa de inflación proyectada con base en indicadores del Banco de México.

Deducción opcional e ISR de acuerdo a lo permitido en los artículos 141 y 142 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

En su caso, se podrán agregar algunos puntos porcentuales que estarán en función del riesgo que represente la inversión. Es importante incluir en el trabajo valuatorio la justificación o explicación correspondiente.

2.4.3 Enfoque de Ingresos

Cuando la información disponible no permita aplicar el enfoque de mercado y/o el de costos, así como cuando se trate de edificios completos a justipreciar, el perito valuador podrá realizar el enfoque de ingresos. Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien tasas de rendimiento o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un periodo proyectado. El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

A partir de este concepto, surgen dos vías para determinar el monto de una renta: el método estático y el dinámico. El método estático es también conocido como Residual, y la descripción de este enfoque, se describe en el Procedimiento Técnico PT-RES, por lo que se deberá referirse a dicho procedimiento para su desarrollo.

Unicamente para bienes inmuebles que se caractericen por tratarse de edificios completos, podrá aplicarse el método de capitalización dinámico, el cual requiere de la construcción de un modelo financiero, en el que, a partir de los egresos característicos de este tipo de inmuebles (gastos de operación, conservación, mantenimiento, de administración, etc.), y de una tasa de descuento acorde, pueda ser determinado el Valor Presente Neto, iterando hasta que éste sea igual a cero; una vez hecho esto, el nivel de ingreso periódico que permite esta condición corresponde precisamente al monto de la justipreciación de renta del inmueble.

Diario Oficial 1^a. Sección de fecha 13 de Diciembre de 2007. Secretaría de la Función Pública, INDAABIN. Con fundamento en los artículos 142 de la Ley General de Bienes Nacionales; Artículo 5 Fracción V del Reglamento INDAABIN.

Conceptos	Años							
	0	1	2	3	4	5	.....	n
+Ingresos* (I)	I ₀	I ₁	I ₂	I ₃	I ₄	I ₅	.....	I _n
- Gastos y Gastos de operación (GyGO)	GYGO ₀	GYGO ₁	GYGO ₂	GYGO ₃	GYGO ₄	GYGO ₅	.....	GYGO _n
-Depreciación (D)	D ₀	D ₁	D ₂	D ₃	D ₄	D ₅	.....	D _n
= Utilidad antes de impuesto (UAI)	UAI ₀	UAI ₁	UAI ₂	UAI ₃	UAI ₄	UAI ₅	.....	UAI _n
-Impuestos (IMP)	IMP ₀	IMP ₁	IMP ₂	IMP ₃	IMP ₄	IMP ₅	.....	IMP _n
=Utilidad después de impuestos (UDI)	UDI ₀	UDI ₁	UDI ₂	UDI ₃	UDI ₄	UDI ₅	.....	UDI _n
-Inversión (INV)	INV ₀	INV ₁	INV ₂	INV ₃	INV ₄	INV ₅	.....	INV _n
+Depreciación (D)	D ₀	D ₁	D ₂	D ₃	D ₄	D ₅	.....	D _n
+Valor de Rescate (VR)	VR ₀	VR ₁	VR ₂	VR ₃	VR ₄	VR ₅	.....	VR _n
=Flujo de Efectivo (FE)	FE ₀	FE ₁	FE ₂	FE ₃	FE ₄	FE ₅	.....	FE _n

* En este caso los ingresos corresponden al monto de la renta, la variable que se desea determinar.

$$VPN = \sum_{t=1}^n \frac{FE}{(1+i)^t} = 0$$

i = tasa de descuento.

n = número de años.

7.2.5. CÁLCULO Y PONDERACION DE INDICADORES DE VALOR.

Si el perito valuador utiliza más de un enfoque, el cálculo del monto de la renta conclusiva, se hará mediante la ponderación de los indicadores de valor obtenidos, como puede ser en el caso de este procedimiento de:

- El indicador de monto de valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado.
- El indicador de monto de valor obtenido por el enfoque de ingresos, por capitalización inversa.
- El indicador de monto de valor obtenido por el enfoque de costos.

De los indicadores de valor obtenidos según los anteriores enfoques, es importante aplicar una ponderación; esto es, multiplicar cada uno de los indicadores de valor obtenidos de cada enfoque por el porcentaje de ponderación que determine el perito valuador, según el Uso y Propósito del avalúo y verificando se cumpla lo siguiente:

- Analizar lo razonable del resultado del indicador de monto de valor de cada enfoque, los cuales no deben presentar un amplio margen de dispersión.
- Valorar las fortalezas y debilidades de cada uno.
- Aplicar el porcentaje de ponderación a cada uno de los indicadores de monto de valor obtenidos por cada enfoque, en función del Uso, Propósito y Finalidad del trabajo valuatorio.
- Esta ponderación deberá realizarse dando un peso específico a cada enfoque de modo que la suma de éstos sea 100%.

De considerarse que en alguno de los enfoques la información no resulta suficientemente confiable o no está debidamente respaldada, el perito valuador aplicará los porcentajes de ponderación que considere pertinentes en función de la

mayor confianza y en la exactitud de la información y cálculos utilizados en un enfoque u otro.

El perito valuador deberá calcular y determinar los factores de ponderación a utilizar conforme se señala en los puntos antes mencionados tomando en cuenta el Procedimiento Técnico (PT-PIV), Procedimiento Técnico para la aplicación de la ponderación de indicadores de valor que permitan dictaminar el valor conclusivo en los trabajos valuatorios.

7.2.6. OBTENCION DEL MONTO CONCLUSIVO (ESTIMACION FINAL DEL MONTO DE RENTA).

El perito valuador deberá asentar como monto conclusivo el resultado de la ponderación de los indicadores de monto de valor obtenidos de la aplicación de dos o más enfoques; en el caso de ser un solo enfoque se asentará el resultado de éste.

El monto conclusivo debe de satisfacer el Uso y Propósito del trabajo valuatorio, así como la Finalidad del dictamen.

7.2.7. ELABORACION DEL DOCUMENTO VALUATORIO CORRESPONDIENTE.

2.7.1 El perito valuador deberá realizar el informe del trabajo y/o dictamen valuatorio, de acuerdo a lo señalado en la metodología y criterio técnico correspondiente así como al formato de justipreciación de rentas que contenga los siguientes rubros listados de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) Antecedentes de la solicitud, servidor público e institución solicitante.
- b) Datos descriptivos del bien, datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes justipreciados.
- c) Uso, Propósito, Finalidad del avalúo.
- d) Fundamento jurídico.
- e) Definiciones de enfoques y conceptos de valor utilizados.
- f) Aplicación del o de los enfoques adecuados y cálculo del indicador de monto de valor para cada uno de ellos.
- g) Consideraciones previas a la conclusión y condiciones limitantes.
- h) Ponderación de indicadores de valor para obtener el monto de valor conclusivo.
- i) Nombres y firmas de los servidores públicos, peritos valuadores y representantes en los diversos cuerpos colegiados, que en su caso, intervengan en el documento valuatorio.
- j) Conclusión de la Justipreciación de Rentas.
- k) Reporte fotográfico, croquis de ubicación de muestras y sujeto, planos y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio.
- l) Los anexos que resulten pertinentes.

2.7.2 El producto entregable al promovente por parte del perito valuador será el Dictamen Valuatorio en original y con firmas autógrafas y/o electrónica en su caso.

2.7.3 El perito valuador conservará en sus archivos o en respaldo magnético, el expediente completo del Dictamen Valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo, y el INDAABIN lo conservará por el tiempo que señale la normatividad en la materia.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 30 de noviembre de 2007.- El Presidente, **Juan Pablo Gómez Morin Rivera**.- Rúbrica.

7.2.8. TABLA DE INVESTIGACION DE MERCADO.

Anexo 1

Nivel de oferta de muestras observada durante la investigación de mercado

MUY ALTA() ALTA()
MEDIA() BAJA()

Comparable número:	1	2	3	4	5
Uso de Suelo:					
Area m ² :					
Monto \$:					
Monto Unitario \$/m ² :					
Ofertado o rentado desde:					
Calle: Número: Colonia: Población:					
Clasificación de la zona:					
Servicios Públicos:					
Equipamiento y Mobiliario:					
Forma:					
Número de frentes:					
Intensidad de construcción:					
Ubicación:					
Topografía y ubicación ante desastres naturales:					
Nombre del informante: Núm. De teléfono:					

7.2.9. TABLA DE HOMOLOGACION.

Anexo 2

Muestr a	Monto de la muestr a	Area	Mont o Unita rio	Factores de Ajuste							Monto Unitario Homolog ado
Núm.	\$	m²	\$/m²	1	2	3	Otro	4	Neg.	Fre	\$/m²
1	1.00	1.00	1.00							-	-
2											
3											
4											
5											
				Monto unitario promedio en (\$):							-
				Area del bien inmueble sujeto (m²) :							
				Indicador de monto de renta comparativo de mercado en (\$) :							-

TERCERA PARTE: EJERCICIO ILUSTRATIVO

7.3.1. PROCEDIMIENTO TECNICO PARA ESTIMAR EL MONTO DE RENTA

(JUSTIPRECIACION DE RENTA) DE EDIFICACIONES URBANAS: PT-ARREDU

Bien a justipreciar: “Casa de los Muñecos”

Datos: Museo Universitario

Calle: Calle 2 Norte No. 2 y 4

Colonia: Centro

Municipio: Puebla

Estado: Puebla

Croquis de localización:



Características del inmueble en estudio

a) Del terreno

Ubicación:	Al Norte con 2 Oriente, al Sur con Avenida Juan de Palafox y Mendoza, al Oriente con Calle 4 Norte, y al Poniente con Calle 2 Norte, acceso al Inmueble.
Linderos y Colindancias:	Al Norte: En línea quebrada 41.40m. que colinda con propiedad privada(restaurant VIPS). Al Sur en cinco tramos: 1º. De Oriente a Poniente 5.90m. 2º. De Sur a Norte 1.25m. 3º. De Poniente a Oriente 19.75m. 4º. De Sur a Norte 6.00m. Y el 5º. De Poniente a Oriente 15.60m. Todos colindan con propiedad privada (Edificio del Gbo. Del Estado). Al Oriente: En línea quebrada 26.75m. con propiedad privada. Al Poniente: En 36.75m. con calle 2 Norte (Fachada del Edificio).
Superficie del terreno:	1,361.00 m ²
Area de construcción:	3,174.00 m ²

Indiviso:	1.00
Topografía y configuración:	Terreno de configuración poligonal de forma irregular y topografía plana a la vista
Número de frentes:	Uno.
Características panorámicas:	Urbanas con Monumentos Históricos, centro de la Ciudad de Puebla
Densidad habitacional:	De acuerdo en lo observado en la visita de inspección la densidad de población es alta. Con población flotante.
Intensidad de construcción:	Según lo marcado por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se tiene 2.35 veces el área del terreno y con una altura máxima de 3 niveles. (C.U.S. 2.35)
Servidumbres y/o restricciones:	Servidumbres: Las propias del área centro. Restricciones: Gubernamentales; las marcadas por los Reglamentos de Construcción y el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Puebla.(C.O.S. 77.75%)
Vestigios:	No existen

b) De la construcción

Uso actual:	Edificio de tres niveles. Uso actual Museo Universitario y restaurante “Casa de los Muñecos” Planta Baja: Acceso con portal cubierto, en la piedra clave el escudo de la familia. Entrando a la izquierda se encuentran las escaleras, y de frente el patio central, del lado derecho el Auditorio “Manuel Tousaint”. El Restaurante “La Casa de los Muñecos” y la tienda están integrados en el segundo patio, con paso obligado a las salas de exposición. Del lado izquierdo dentro del interior de la planta baja se encuentran los talleres de reparación museográficos Centro de Restauración y Servicio Educativo, La Biblioteca, y bodegas museográficas, siendo esta área restringida al público, terminando la planta baja con el tercer patio y las escaleras de servicio al segundo nivel. En el frente de toda la fachada se encuentran las salas de exposición temporal y una subestación eléctrica. Primer Nivel: Subiendo las escaleras llegamos al primer nivel en donde encontramos un vestíbulo y áreas de exposición que anteriormente eran las recamaras principales rodeando el primer patio, y al frente de la fachada otras salas de exposición, que antiguamente eran los salones de recepción. Además de los cubículos de áreas de investigación, acervo gótico y sala de estudio, oficinas administrativas, contables y dirección. Intercomunicándose todas las salas de exposición. Segundo Nivel: todo el segundo nivel son salas de exposición temporal intercomunicadas entre si.
-------------	--

Tipos de construcción:	Tipo 1: Museo Universitario.	Tipo 2: Restaurante
Área rentable:	3,174.00m²	200.00m²
Número de cajones de estacionamiento:	No cuenta	
Unidades susceptibles de rentarse:	Dos, el inmueble completo y el restaurante	
Calidad y clasificación:	Calidad: Antigua; Clasificación: Catalogado	
Número de niveles:	Tres	
Vida total:	80 años.	
Edad aproximada:	6 años	
Vida útil remanente:	74 años	
Estado de conservación:	Bueno.	
Calidad de proyecto:	Bueno, funcional para su uso actual.	

c) Elementos de la construcción

Obra negra o gruesa

Cimentación:	Se supone mampostería mixta de piedra brasa y padecería de tabique con mezcla.
Estructura:	A base de muros anchos de piedra y desde la cimentación con dimensiones mayores. Columnas de piedra, arcos de tabique y piedra, y vigas de madera.
Muros:	Mixtos: Los muros de 0.60 y 0.90m. son de limosna, cal y canto y los muros delgados de 0.15m de tabique
Entrepisos:	Losa catalana de cuadrado de barro sobre vigas de madera, y losa vigueta bovedilla
Techos:	Losa catalana, y losa de concreto armado.
Azoteas:	Impermeabilizante a base de alumbre y jabón.
Bardas:	No tiene.

Revestimientos y acabados Interiores

Aplanados interiores:	Aplanados de cal-arena terminado rustico.
Aplanados exteriores:	Revestimiento de estuco y ladrillo, y en planta alta 16 tableros de azulejo tipo talavera formando muñecos.
Plafones:	Losa catalana sobre vigas de madera.
Lambrines:	En baños azulejo de cerámica 20x30 y mármol travertinos. Y de piedra de cantera de Sto. tomas
Pisos:	En Museo P.B. loseta de barro 30x30 y piedra laja. P.A. loseta de mármol y cuadrado de 25x25. Baños loseta de mármol y piso de cerámica. Patios y Vestíbulos piedra laja de cantera gris tipo puebla.
Zoclos:	De cerámica y de piedra de cantera gris.
Escaleras:	Rampa de piedra con escalones empotrados de piedra de laja de santo tomas de una pieza, labrados en forma recta,

Pintura:	En muros pintura vinilica de color. Y en plafones pintura vinilica blanca y vigas de madera con tejamanil preparadas con químicos y barnizadas
Recubrimientos especiales:	16 tableros de azulejo tipo talavera formando “muñecos” en fachada.
Carpintería	
Puertas	Acceso principal portón de madera entablada con molduras; P.B. en balcón marcos de madera con tableros y cristal un fijo en la parte superior, 1º. Y 2º. Nivel en balcón de fachada, puertas de madera entablada con fijo superior. Todas restauradas recientemente.
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	
Instalaciones hidráulicas y sanitarias:	La instalación hidráulica se supone de cobre de diferentes diámetros oculta, con hidroneumático, y accesorios nuevos estilo contemporáneos, La instalación sanitaria es a base de tubería de P.V.C. de diferentes diámetros oculta. Estas instalaciones son de reciente creación.
Muebles de baño / cocina:	Blancos de calidad helvex o similar.
Instalaciones eléctricas	La instalación eléctrica se supone sea a base de tubería flexible poliflex con cable comercial THW diferentes calibres, con una línea de alimentación trifásica y subestación eléctrica, lámparas contemporáneas, dicroicas, dirigibles, porta spot, fluorescentes, etc. Los accesorios como contactos trifásicos y apagadores son de línea.
Herrería	P.B. ventanas en fachada con protecciones recientes de cuadrado de ½” y solera de 5/16”. 1º. Nivel todavía existen trabajos de forja en barandales de balcones. 2º. Nivel barandal corrido de herrería de forja restaurado.
Vidriería	Cristal transparente de 6mm. de espesor. Y cristal de 6mm. de espesor satinado.
Cerrajería	En puertas, de calidad media, del país.
Fachada	Inmueble del S. XVIII estilo barroco novohispano sin simetría con respecto a su acceso principal que muestra el escudo de linaje, arcos tipo conopial con clave, ocho vanos con marcos resaltados, jambas prolongadas, impostas lisas, base labrada de piedra, cada vano o ventana tienen balcones aislados de losa de cantera y forja; la fachada muestra un revestimiento de estuco y ladrillo, y en planta alta 16 tableros de azulejo tipo talavera formando “muñecos”, rematando el edificio en la parte superior con una moldura ancha de estuco y unas gárgolas de piedra de cantera con barandal.

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

Instalaciones especiales:	Subestación Eléctrica, Hidroneumático, Instalación de Voz y Datos, Sistema contra Incendio, Sistema de Seguridad.
Obras complementarias:	Cubierta de Policarbonato, Acondicionamiento de Cocina y Restaurante, Cisterna de 15,000 lts. Carpintería Restaurada, Mobiliario del Restaurante.

Características Urbanas de la zona donde se ubica el inmueble

Clasificación de la zona:	Histórico Comercial
Tipo de construcción dominante en la calle:	Monumentos Históricos y Edificios Antiguos de oficinas y hoteles, con locales comerciales en planta baja, restaurantes y casas habitación de uno y dos niveles de buena calidad.
Índice de saturación en la zona:	97%.
Densidad de población:	Normal y densa flotante en horas hábiles. Nivel socioeconómico medio.
Contaminación ambiental:	Ruido producido por el intenso tránsito vehicular sobre la Av. Juan de Palafox y Mendoza y la 2 Norte.
Uso del suelo:	H1 40/ hectárea, Habitacional Mixto, hasta 3 niveles de altura y un 40% de área libre. Fuente: Programa Parcial Desarrollo Urbano 2011, Municipio de Puebla.
Vías de acceso, importancia y condiciones de las mismas:	Boulevard 5 de Mayo (buen estado) Av. Reforma-Juan de Palafox y Mendoza (buen estado) Av. 16 de Septiembre- 5 de Mayo (buen estado) Calle 2 Norte (buen estado) acceso al inmueble.
Servicios públicos:	Completos, abastecimiento de agua con red de suministro mediante tomas domiciliarias, drenaje con redes de recuperación de aguas negras y pluviales en sistemas mixtos, electrificación con redes de suministro subterráneas, alumbrado público con postería metálica colonial con lámparas de yodo-sodio, calles y avenidas con pavimento hidráulico estampado, camellones ajardinados con árboles, banquetas y guarniciones de concreto hidráulico, red telefónica aérea, vigilancia, señal de TV por cable, suministro de gas LP a tanque estacionario y en cilindros portátiles, recolección de basura, transporte urbano a pie del predio.
Equipamiento urbano:	Mercados, plazas cívicas, parques y jardines, escuelas, bancos, centros comerciales, templos, gasolineras, nomenclatura de calles y señalización abundantes.

PREMISAS

Enfoque de mercado. Realizar investigación de mercado de muestras comparables de inmuebles en arrendamiento (edificios de oficinas, escuelas, etc.) en la vecindad inmediata o mediata. Registrar los datos en la tabla de investigación de mercado del formato. Estimar el monto de la renta mensual del inmueble.

Enfoque de costos. Realizar investigación de mercado de venta de terrenos y registrar los datos en la tabla de investigación de mercado y estimar el valor del terreno. Estimar el Valor Neto de Reposición de las construcciones del inmueble y añadir el valor del terreno. Capitalizar el Valor Neto de Reposición total y determinar el monto de la renta mensual del inmueble.

Enfoque de ingresos. Realizar investigación de mercado de venta de inmuebles similares (edificios de oficinas, escuelas, etc.) en la vecindad inmediata o mediata. Registrar los datos en la tabla de investigación de mercado y estimar el valor del inmueble. Por un lado, se capitalizará este valor para obtener el monto de la justipreciación mensual (enfoque de ingresos estático). Por otro lado, se podrá estimar el valor de la justipreciación mediante un modelo financiero que considere los datos de ingresos (renta) y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, en donde el monto de la renta es la incógnita.

ENFOQUE DE MERCADO

Paso 1.- El perito valuador deberá realizar una investigación de mercado de por lo menos cinco muestras ofertadas o casos de transacciones de renta y venta de inmuebles comparables al del bien en estudio así como de terrenos comparables en venta, en la misma zona, mediata o inmediata, procurando que dichos comparables tengan características similares al inmueble por justipreciar.

7
 -
 >
 7
 -
)
)
 1
)
 -
 >

— — — — —

441

Terrenos comparables en venta

Nivel de oferta de muestras observada durante la investigación de mercado

MUY ALTA() ALTA() MEDIA(X) BAJA()

Comparable número:	1	2	3	4	5
Uso de Suelo:	H-1 35/hectárea	H-1 35/hectárea	H-1 35/hectárea	H-1 35/hectárea	
Superficie m2:	470.00	1,238.00	1,398.00	2,812.00	
Valor \$:	2'600,00.00	5'500,00.00	5'593,000.00	16'028,400	
Valor Unitario \$/m2:	5,531.91	4,442.65	4,000.00	5,700.00	
Ofertado o vendido desde:	seis meses	seis meses	seis meses	seis meses	
Calle:	14 Norte	4 Oriente	6 Oriente	4 Poniente	
Número:	1404	2008	1405	904	
Colonia:	Barrio el Alto, Centro	Los Remedios Centro	Barrio la Luz Centro	Centro	
Población:	Puebla	Puebla	Puebla	Puebla	
Entidad:	Puebla	Puebla	Puebla	Puebla	
Clasificación de la zona:	Comercial mixta	Comercial mixta	Comercial mixta	Comercial mixta	
Servicios Públicos:	completos	completos	completos	completos	
Equipamiento y Mobiliario:	Urbano comercial	Urbano comercial	Urbano comercial	Urbano comercial	
Forma:	Regular	Regular	Regular	Regular	
Número de frentes:	Uno	Uno	Uno	Uno	
Intensidad de construcción:	Media-/Alta	Media/Alta	Media/Alta	Media/Alta	
Ubicación:	Intermedio	Intermedia	Intermedio	Intermedio	
Topografía y ubicación ante desastres naturales:	Plano y sin riesgo de inundación	Plano y sin riesgo de inundación	Plano y sin riesgo de inundación	Plano y sin riesgo de inundación	
Nombre del informante:	Estar Asesoría Inmobiliaria	Berenice Sarmiento	Century 21 El Cielo	Century 21 Los Ángeles	
Núm. De teléfono:	Puebla, Pue..	Puebla, Pue.	Puebla, Pue.	Puebla, Pue.	

Paso 2.- El perito valuador identificará cuáles son los factores a utilizar en su tabla de acuerdo las características de los terrenos comparables y del terreno por valuar y los asienta en la tabla en un máximo de seis.

Muestra	Monto de la Oferta	Superficie	Monto Unitario	Factores de Ajuste							Monto Unitario Homologado
	\$	m ²	\$/m ²	1	2	3	Otros.	4	Neg.	Fre	\$/m ²
1	80,000.00	1350.00	59.25							-	-
2	50,000.00	600.00	83.33								
3	25,000.00	400.00	62.50								
4	101,300.00	1013.00	100.00								
5	16,000.00	400.00	40.00								
				Monto unitario promedio en (\$/m ²):							-
				Area del bien inmueble sujeto: m ²							1.00
				Indicador de monto de renta comparativo de mercado en (\$):							-

Paso 3.- Se definen cada uno de los factores utilizados en la homologación, para el presente ejercicio se consideran los siguientes:

Estacionamiento: Es el factor por ajuste de número de cajones de estacionamiento en relación al número de ellos que tiene el inmueble a justipreciar.

Negociación: corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones;

Ubicación: Este factor dependerá de la posición del inmueble en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

Calidad: Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a justipreciar y la muestra, relacionado al tipo y calidad de construcción.

Estado de conservación: Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la muestra y el inmueble valuado.

Superficie: Es el factor que ajusta el valor entre dos inmuebles con diferentes áreas.

Paso 4.- Se procede a justificar explicando el uso de cada uno de los factores que se aplican en la homologación

Estacionamiento

De acuerdo a la investigación de mercado de edificios en renta se observó que cuatro de las ofertas tienen cajones de estacionamiento, para el ejercicio de homologación se analiza el efecto de éstos, para lo cual se realizó una investigación de mercado en la zona y zonas aledañas al inmueble de pensiones para autos y haciendo un análisis se obtuvo un precio de \$1,000 pesos por cajón; en la siguiente tabla se realiza el análisis del factor de cajones de estacionamiento, con la finalidad de incorporar el beneficio (o demérito) de

las ofertas respecto al inmueble en cuanto a este aspecto; el factor determinado, corresponde al Factor Otros de la tabla de homologación.

En la siguiente tabla se muestra el análisis para determinar el factor de estacionamiento partiendo de la densidad de cajones con que cuenta el inmueble a justipreciar. Todas las muestras se igualan a la densidad del inmueble sujeto y se calcula el número de cajones que debiera tener con dicha densidad, posteriormente se realiza la resta algebraica del número de cajones que debiera de tener contra los que tiene y se obtiene la diferencia, esta diferencia se multiplica por el monto de renta por cajón y la cantidad resultante se multiplica por 1 entre el monto total de oferta dándonos por resultado el factor de premio o castigo.

	SUPERFICIE RENTABLE	No. DE CAJONES	DENSIDAD DE CAJONES	NUMERO DE CAJONES FALTANTE O SOBRANTES	PRECIO DE UN CAJON	COSTO ADICIONAL A CONSIDERAR	MONTO DE OFERTA	FACTOR RESULTANTE
SUJETO	3,174.00	7.00	453.42	0.00	1,000.00	0.00		
OFERTA 1	1,350.00	3.00	337.50	0.00	1,000.00	0.00	80,000.00	1.00
OFERTA 2	600.00	2.00	300.00	0.00	1,000.00	0.00	50,000.00	1.00
OFERTA 3	400.00	2.00	200.00	-1.00	1,000.00	-1,000.00	25,000.00	0.96
OFERTA 4	1,013.00	6.00	168.83	-4.00	1,000.00	-4,000.00	101,300.00	0.96
OFERTA 5	400.00	2.00	200.00	-1.00	1,000.00	-1,000.00	16,000.00	0.93

Nota: En cuanto a la superficie y de acuerdo a la investigación de mercado obtenida, corresponde a área rentable.

Ubicación:

De acuerdo a lo observado en la investigación de mercado y tomando los rangos de ajuste indicados en la “Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste” que emite el INDAABIN, a todas las muestras se les dio el factor de 1.00 por tener la misma ubicación que el inmueble en estudio.

Tabla de rangos de ajuste para el factor de ubicación

Tipo de	Ajust		
	Comerci	Habitacion	Industri
Terreno oculto sin	1.00 a	1.10 a	1.00 a
Terreno intermedio,	1.00 a	1.00 a	1.00 a
Terreno en esquina, dos	1.00 a	1.00 a	1.00 a
Terreno cabecero,	1.00 a	1.00 a	1.00 a
Terreno manzanero,	1.00 a	1.00 a	1.00 a

Calidad

Al comparable 1 se le premia en un 20% por tener menor calidad con respecto a nuestro inmueble en estudio, a los demás comparables se les aplicó el factor del 0.70, al 0.75 por presentar menor calidad en construcción con respecto al inmueble en estudio.

Calidad Comparables	Calidad Inmueble en estudio	Calidad Resultante
0.80	1.00	1.25
0.70	1.00	1.43
0.75	1.00	1.33
0.75	1.00	1.33
0.75	1.00	1.33

Estado de conservación:

Todos los comparables se premian entre un 20% y 30% por tener menor estado de conservación con respecto a nuestro inmueble en estudio.

Conservación Comparables	Conservación Inmueble en estudio	Conservación Resultante
0.80	1.00	1.25
0.75	1.00	1.33
0.75	1.00	1.33
0.80	1.00	1.25
0.80	1.00	1.25

Factor de Superficie:

Se debe determinar una vez que ya fueron homologadas otras características consideradas importantes, de tal manera que no se incorporen diferencias representativas por otros conceptos y realmente se obtenga el factor de superficie de muestras casi iguales.

Cuadro de homologación parcial:

Muestra	Monto de la Oferta	Area	Monto Unitario	Factores de Ajuste							Monto Unitario Homologado
				Est.	Ubic.	Cal.	Edo. Con.	Sup.	Neg.	Fre	
	\$	m ²	\$/m ²	.	.		S.	.	.		\$/m ²
1	80,000.00	1,350.00	59.25	1.00	1.20	1.25	1.25	1.10	0.95	1.95	115.53
2	50,000.00	600.00	83.33	1.00	1.10	1.43	1.33	1.15	0.95	2.28	189.99
3	25,000.00	400.00	62.50	0.96	1.10	1.33	1.33	1.15	0.95	2.04	127.50
4	101,300.00	1,013.00	100.00	0.96	1.15	1.33	1.25	1.10	0.95	1.91	191.00
5	16,000.00	400.00	40.00	0.93	1.15	1.33	1.25	1.15	0.95	1.94	77.60
				Monto unitario homologado promedio (\$/m²):							140.32

Una vez que se tiene el monto unitario como resultado de la homologación parcial de cada comparable contra el sujeto, se está en posibilidad de observar si el mercado inmobiliario de rentas de inmuebles reconoce diferencias por superficies.

Con los valores unitarios homologados parcialmente y las superficies de cada muestra se procede a analizar estadísticamente que el coeficiente de correlación sea lo más próximo a la unidad, para trabajar con muestras comparables por reflejar la menor dispersión entre ellas.

Posteriormente se realiza la comparación de las muestras una contra otra en superficie y monto de valor unitario. Para efecto de este ejemplo se compara la muestra 4 contra la muestra 2; muestra 2 contra muestra 1; muestra 1 contra muestra 3; muestra 3 contra muestra 5 y muestra 5 contra muestra 1.

Para cada análisis entre dos muestras de terrenos ya rentados u ofertados en el mercado se calculan los cocientes entre superficies, así como entre valores unitarios investigados.

A estos cocientes se les determina su logaritmo base 10.

Se divide el logaritmo del cociente de las superficies de los comparables entre el logaritmo del cociente de los valores unitarios de mercado investigados.

A este resultado se le calcula su inverso y tenemos el exponente que relaciona la superficie con el valor unitario entre terrenos.

Este cálculo se realiza con la fórmula siguiente:

$$Fa = (Muc1 / Muc2) = (AC1/AC2) ^{1/n}$$

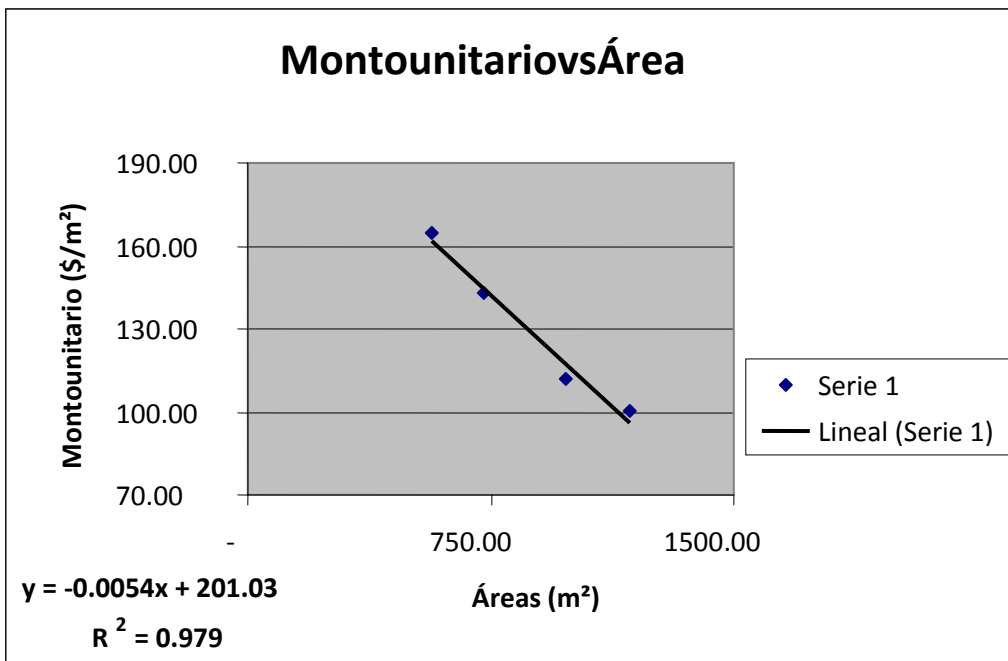
En donde:

Fa = factor de área;
Muc1 = monto unitario del comparable 1;
Muc2 = monto unitario del comparable 2;
AC1 = área del comparable 1;
AC2 = área del comparable 2;
1/n = exponente

Edificaciones urbanas en renta

Comparable	Area (m ²)	VU \$/(m ²)*
1	1,350.00	115.53
2	600.00	189.99
3	400.00	127.50
4	1,013.00	191.00
5	400.00	77.60

* Valor unitario parcialmente homologado

**Edificaciones urbanas**

Coeficiente de determinación

r ²
0.98

Comparable	Area m ²	MU \$/(m ²)*
1	1,350.00	115.53
2	600.00	189.99
3	400.00	127.50
4	1,013.00	191.00
5	400.00	77.60

Coef. Correlación

r
1.00

* Valor unitario parcialmente homologado

$$Fa = (Muc / Mus) = (AC/AS)^{1/n}$$

Comparable	AC/AS	Muc/Mus
4 Vs 2	1.69	1.00
2 Vs 1	0.45	1.64
1Vs 3	3.37	0.90
3 Vs 5	1.00	1.64
5 Vs 1	0.29	0.67

log (AC/AS)

Aplicando logaritmos y despejando

$$\log (Muc/Mus) = 1 / n \log (AC/AS)$$

Comparable	log (Muc/Mus)	log (AC/AS)	1/n	n (redondeando a enteros)
4 Vs 2	0.002	0.227	0.009	111.11
2 Vs 1	0.216	-0.352	-0.613	-1.630
1 Vs 3	0.906	0.528	1.716	0.583
3 Vs 5	0.215	0.000	0.000	0.000
5 Vs 1	0.671	0.296	2.267	0.441

La moda es 22.00

promedio 22.10

Del resultado obtenido se infiere que el mercado de inmuebles en renta observado en la zona de estudio reconoce de manera marginal las diferencias de áreas al existir como moda un coeficiente de $(1/7 = 0.142857)$; el que aplicado al cociente de la superficie de la muestra entre la superficie del terreno en estudio nos da los siguientes factores de superficie para cada comparable.

INV. 1	$\sqrt[22]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{1,350.11}{3,174.00} \right]^{1/22}$	FACTOR	0.96
INV. 2	$\sqrt[22]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{600.00}{3,174.00} \right]^{1/22}$	FACTOR	0.93
INV. 3	$\sqrt[22]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{400.00}{3,174.00} \right]^{1/22}$	FACTOR	0.91
INV. 4	$\sqrt[22]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{1,013.00}{3,174.00} \right]^{1/22}$	FACTOR	0.95
INV. 5	$\sqrt[22]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{400.00}{3,174.00} \right]^{1/22}$	FACTOR	0.91

Paso 5.- Una vez que se han calculado los factores para cada comparable con respecto al inmueble por justipreciar, se obtiene el factor resultante multiplicando todos los factores entre sí como se hace en la tabla.

Muestra	Monto de la Oferta	Area	Monto Unitario	Factores de Ajuste							Monto Unitario Homologado
	\$	m²	\$/m²	Est.	Ubic.	Calidad	Edo. Cons.	Sup.	Neg.	Fre	\$/m²
1	80,000.00	1,350.00	59.25	1.00	1.20	1.25	1.25	0.96	0.95	1.71	101.32
2	50,000.00	600.00	83.33	1.00	1.10	1.43	1.33	0.93	0.95	1.84	153.33
3	25,000.00	400.00	62.50	0.96	1.10	1.33	1.33	0.91	0.95	1.61	100.62
4	101,300.00	1,013.00	100.00	0.96	1.15	1.33	1.25	0.95	0.95	1.65	165.00
5	16,000.00	400.00	40.00	0.93	1.15	1.33	1.25	0.91	0.95	1.53	61.20
				Monto unitario promedio en (\$/m²):							116.29
				Area del inmueble sujeto: m²							3,174.00
				Indicador de monto de renta comparativo de mercado en (\$):							369,104.46

Paso 6.- El factor resultante para cada comparable se multiplica por su monto de renta unitario con lo que se obtiene su monto de renta unitario homologado.

Paso 7.- Se suman aritméticamente todos los montos de renta unitarios ya homologados y se obtiene el promedio que es de \$ 116.29. /m².

Este monto de renta unitario promedio homologado se multiplica por el área del inmueble por justipreciar y así se estima el monto de renta del inmueble:

$$\$116.29/\text{m}^2 \times 3,174.00\text{m}^2 = \$369,104.46$$

Por lo tanto el Monto de renta mensual para el inmueble en estudio por enfoque de mercado es de \$369,104.46

5.2 Enfoque de Costos

Este enfoque estima el valor de una propiedad, basándose en el costo de reproducción o reposición de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno.

Valor del Terreno

De acuerdo al procedimiento técnico, se debe determinar el valor del terreno que conforma el inmueble a partir de una investigación de mercado de venta de terrenos.

Con la información de la tabla 2 del punto 5, se realizó la homologación directa para obtener un valor por metro cuadrado de terreno.

Paso 1.- El perito valuador identifica cuales son los factores más representativos a utilizar en la tabla de homologación de acuerdo a las características de los terrenos comparables y del terreno sujeto de estudio y los asienta en la tabla en un máximo de seis.

Muestra	Valor de la Oferta	Superficie	Valor Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	\$	m ²	\$/m ²	Zona	Ubic.	Forma	Otro	Neg.	Sup.	Fre	\$/m ²
1	2'600,000.00	470.00	5,531.91								-
2	5'500,000.00	1,238.00	4,442.65								
3	5'593,000.00	1,398.00	4,000.00								
4	16'028,400.00	2,812.00	5,700.00								
5											
				Valor unitario promedio en (\$/m ²):							-
				Area del terreno sujeto: m ²							
				Indicador de valor comparativo de mercado en (\$):							-

Paso 2.- Se definen cada uno de los factores por utilizar en la homologación:

Negociación: Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

Ubicación: Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

Zona: Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

Forma: Es el resultado de calificar la irregularidad de la oferta respecto al inmueble valuado.

Superficie: Es el factor que ajusta el valor entre dos terrenos con diferentes áreas.

Otro: Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el soporte técnico.

Paso 3.- Se procede a justificar explicando el uso de cada uno de los factores que se aplican en la homologación.

Zona:

De acuerdo a lo observado en el mercado y a la consulta realizada con corredores inmobiliarios, para la determinación de este factor se consideran los parámetros que se indican en la "Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste" que emite el INDAABIN, para el ajuste del factor de zona

A todas las muestras se les aplicó un factor entre 1.15 y 1.25 por estar ubicados en una zona con características similares a las del terreno en estudio.

Tabla de rangos para el Factor de Zona, publicada en la “Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste”.

Características	Ajuste
Unico frente a la calle tipo o predominante.	1.00
Al menos un frente a calle superior a la calle tipo o predominante o a un parque o plaza.	1.00 a 1.20
Unico frente a todos los frentes a calle inferior a la calle tipo o predominante.	1.00 a 0.80

Forma:

Se aplicó el factor entre 1.05 y 1.20, debido a que los comparables tienen forma regular, similar al terreno en estudio.

Otro:

No se aplicó ningún otro factor

Negociación:

De acuerdo a lo observado en el mercado inmobiliario en la zona inmediata y mediata y con base en la consulta con corredores inmobiliarios y en la pericia del valuador, se estima el factor de negociación entre 1.00 y 1.10 para el cierre de todas las ofertas es decir hasta un 10% arriba del valor ofertado.

Superficie:

Se determina una vez que ya fueron homologadas otras características consideradas importantes, de tal manera que no se incorporen diferencias representativas por otros conceptos y realmente se obtenga el factor de superficie de muestras casi iguales.

Cuadro de homologación parcial:

Muestra	Valor de la Oferta	Superficie	Valor Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	\$	m²	\$/m²	Zona	Ubic.	Forma	Otro	Sup.	Neg.	Fre	\$/m²
1	2'600,000.00	470.00	5,531.91	1.15	1.15	1.20	1.00	1.20	1.00	2.09	11,561.70
2	5'500,000.00	1,238.30	4,442.65	1.20	1.15	1.10	1.10	1.10	1.05	1.92	8,529.90
3	5'593,000.00	1,398.72	4,000.00	1.25	1.20	1.05	1.00	1.10	1.10	1.90	7,600.00
4	16'028,400.00	2,812.00	5,700.00	1.15	1.15	1.00	1.05	1.05	1.00	1.45	8,265.00
5											
				Valor unitario homologado promedio (\$/m²):							8,989.15

Una vez que se tiene el valor unitario como resultado de la homologación parcial de cada comparable contra el sujeto, se está en posibilidad de observar si el mercado inmobiliario de terrenos reconoce diferencias por superficies.

Con los valores unitarios homologados parcialmente y las superficies de cada muestra se procede a analizar estadísticamente que el coeficiente de correlación sea lo más próximo a la unidad, para trabajar con muestras comparables por reflejar la menor dispersión entre ellas.

Posteriormente se realiza la comparación de las muestras una contra otra en superficie y valor unitario. Para efecto de este ejemplo se compara la muestra 3 contra la muestra 5; muestra 5 contra muestra 4; muestra 4 contra muestra 2 y muestra 2 contra muestra 1.

Para cada análisis entre dos muestras de terrenos vendidos u ofertados en el mercado se calculan los cocientes entre superficies, así como entre valores unitarios investigados.

A estos cocientes se les determina su logaritmo base 10.

Se divide el logaritmo del cociente de las superficies de los comparables entre el logaritmo del cociente de los valores unitarios de mercado investigados.

A este resultado se le calcula su inverso y tenemos el exponente que relaciona la superficie con el valor unitario entre terrenos.

Este cálculo se realiza con la fórmula siguiente:

$$Fa = (Vuc1 / Vuc2) = (AC1/AC2)^{1/n}$$

En donde:

Fa = factor de área;

Vuc1 = valor unitario del comparable 1;

Vuc2 = valor unitario del comparable 2;

AC1 = área del comparable 1;

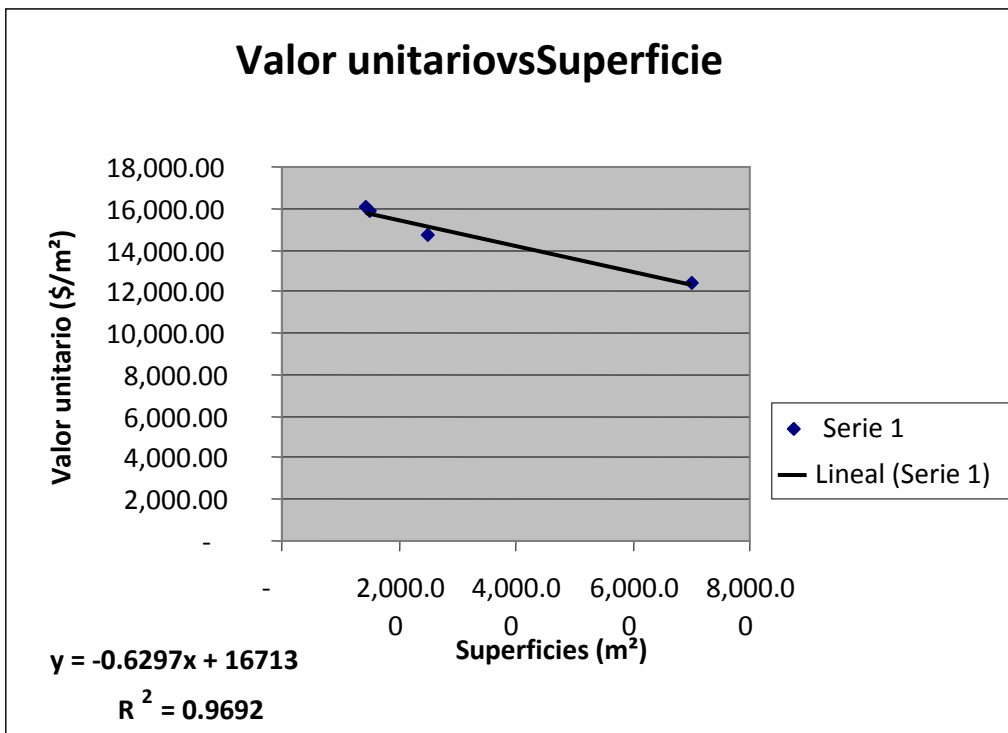
AC2 = área del comparable 2;

1/n = exponente

Terrenos urbanos

Comparable	Superficie m ²	VU \$/(m ²)*
1	470.00	11,561.70
2	1,238.00	8,529.90
3	1,398.00	7,600.00
4	2,812.00	8,265.00
5		

* Valor unitario parcialmente homologado

**Terrenos urbanos**

Coeficiente de determinación

r²

0.97

Comparable	Superficie m ²	VU \$/(m ²)*
1	470.00	11,561.70
2	1,238.00	8,529.90
3	1,398.00	7,600.00
4	2,812.00	8,265.00

* Valor unitario parcialmente homologado

$$Fa = (Vuc / Vus) = (AC/AS)^{1/n}$$

Comparable	AC / AS	Vuc / Vus
1 Vs 2	0.380	1.355
2 Vs 3	0.885	0.917
3 Vs 4	0.498	0.919
4 Vs 1	5.983	0.715

log (AC/AS)

Aplicando logaritmos y despejando

$$\log (Vuc/Vus) = 1 / n \log (AC/AS)$$

$$\log (Vuc/Vus) / \log (AC/AS) = 1/n$$

Comparable	log (Vuc/Vus)	log (AC/AS)	1/n	n (redondeando a enteros)
1 Vs 2	0.132	-0.420	-0.314	-3.2
2 Vs 3	0.050	-0.053	-0.943	-1.1
3 Vs 4	-0.036	-0.303	0.119	8.4
4 Vs 1	-0.145	0.777	-0.187	-5.3

La moda es

4.5

5

Por lo tanto se deduce que el mercado de terrenos en venta observado en la zona de estudio si reconoce las diferencias de superficies y de manera concreta para este ejemplo, el coeficiente de $(1/5 = 0.2)$ por ser moda es el que una vez aplicado al cociente de la superficie de la muestra entre la superficie del terreno en estudio nos da los siguientes factores de superficie para cada comparable.

INV. 1	$\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{470.00}{1,361.00} \right]^{1/5}$	FACTOR	0.81
INV. 2	$\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{1,238.00}{1,361.00} \right]^{1/5}$	FACTOR	0.98
INV. 3	$\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{1,398.00}{1,361.00} \right]^{1/5}$	FACTOR	1.00
INV. 4	$\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{2,812.00}{1,361.00} \right]^{1/5}$	FACTOR	1.15

Paso 4.- Una vez que se han calculado los factores para cada comparable con respecto al terreno por valuar, se obtiene el factor resultante multiplicando todos los factores entre sí como lo hacemos en la tabla

Muestra	Valor de la Oferta	Superficie	Valor Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	\$	m ²	\$/m ²	Zona	Ubic	Forma	Otro	NEG.	SUP.	Fre	\$/m ²
1	2'600,000.00	470.00	5,531.91	1.15	1.15	1.20	1.10	1.20	1.00	0.81	9,404.25
2	5'500,000.00	1,238.00	4,442.65	1.20	1.15	1.10	1.10	1.10	1.05	0.98	8,396.61
3	5'593,000.00	1,398.00	4,000.00	1.25	1.20	1.05	1.05	1.10	1.10	1.00	7,600.00
4	16'028,000.00	2,812.00	5,700.00	1.15	1.15	1.00	1.00	1.05	1.00	1.15	9,120.00
5											
				Valor unitario promedio en N.R. (\$/m ²):							8,630.22
				Area del terreno sujeto (m ²):						1,361.00	
				Indicador de valor comparativo de mercado (\$):							11'745,729.42

Paso 5.- El factor resultante para cada comparable se multiplica por su valor unitario con lo que se obtiene su valor unitario homologado.

Paso 6.- Se suman aritméticamente todos los valores unitarios ya homologados y se obtiene el promedio.

Para este caso resultó de \$8,630.22/m²

Este valor unitario promedio homologado se multiplica por el área del terreno por valuar y así se estima el valor del terreno.

$$\$8,630.22/m^2 \times 1,361.00m^2 = \$11'745,729.42$$

Costo de las construcciones

A partir de la clasificación de las construcciones del inmueble, se cuantifican los volúmenes de éstas, para determinar los correspondientes precios unitarios y de esta forma, obtener el Valor de Reposición Nuevo (VRN). Considerando el estado de conservación del inmueble, así como la edad y las obsolescencias funcionales y/o económicas, según el caso, se aplica un factor de demérito al VRN, obteniendo el Valor Neto de Reposición (VNR) de las construcciones del inmueble.

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO O DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	AREA m ²	V.R.N. (UNITARIO)	INDIRECTOS DEL PROMOTOR 10%	FACTOR DE DEMERITO	V.N.R. (UNITARIO)	VALOR PARCIAL: \$
1	Museo	2,474.00	10,800.0	11,880.00	1.0	11,880.0	29'391,120.00
2	Restaurant	200.00	19,600.0	21,560.00	.98	21,128.8	4'225,760.00
3	Bodegas y Talleres	500.00	7,700.0	8,470.00	.96	8,131.2	4'065,600.00
TOTAL		3,174.00 m ²				SUBTOTAL \$	37'682,480.00

VALOR UNITARIO MEDIO 11,872.2 \$/m

Para obtener el VRN se puede consultar alguna publicación de precios unitarios o realizar un ensamble de precios. Posteriormente, se determina el factor de demérito total, el cual se describe a continuación.

Factor de demérito total:

Se considera depreciación total cuando los inmuebles se califican con base a su estado de conservación, edad y obsolescencias, utilizando la siguiente fórmula.

$$Fdt = Fed \times Fco \times Fob$$

Donde:

Fdt = Factor de demérito total

Fed = Factor de demérito por edad.

Fco = Factor de conservación.

Fob = Factor de obsolescencias.

Determinación del Factor de demérito por edad (Fed)

Para obtener el factor de demérito por edad (Fed) se aplica la siguiente fórmula.

$$Fed = \frac{0.10VUT + 0.90(VUT - Eef)}{VUT}$$
$$Fed = \frac{0.10 \times 70 + 0.90(70 - 7)}{70} = 0.91$$

Donde:

Fed = Factor de demérito por edad.

VUT = Vida útil total.

Eef = Edad efectiva de la construcción.

Determinación del Factor de demérito por conservación (Fco)

En este caso, dadas las características del inmueble, se considera un factor de 1.00, pues el inmueble está en condiciones para su uso.

Determinación del Factor de obsolescencias (Fob)

De acuerdo a las características del inmueble, se considera un factor de 1.0, pues el inmueble no presenta ninguna obsolescencia para su uso.

Determinación del Factor de demérito total (Fdt)

$$Fdt = Fed \times Fco \times Fob$$
$$Fdt = 0.91 \times 1.00 \times 1.0 = 0.91$$

Para obtener el VNR, se multiplica el VRN unitario por el factor de demérito total y finalmente para la obtención del valor de las construcciones, se multiplica el VRN por el área construida.

$$VNR = VRN \times Fdt \quad VNR = 37'68,480.00 \times 0.91 = 34'291,056.80$$
$$Vc = VNR \times ArVc = 11,872.20 \times 3,174.00 = 37'682,480.00$$

En donde:

VNR = Valor nuevo de reposición

VRN = Valor de neto de reposición

Vc = Valor de las construcciones

Ar = Área construida

Fdt = Factor de demérito total

Costo de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias. \$ 1'664,194.00

Para obtener el valor de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, se sigue el mismo procedimiento del punto 6.2.2. Dado que nuestro inmueble cuenta con este tipo de instalaciones se consideran lo siguiente:

Instalaciones Especiales \$ 979,920.00

Elementos Accesorios \$ 208,974.00

Obras Complementarias \$ 475,300.00

Total \$ 1'664,194.00

VNR total del inmueble.

Para obtener el valor total del inmueble por el Enfoque de Costos o Físico es:

Valor Total del Inmueble = Terreno + Construcciones + Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

Valor Total del Inmueble = \$ 11'745,729.42 + \$ 34'291,056.80 + \$ 1'664,194.00

Valor Total del Inmueble = \$ 47'700,980.22

Tasa de capitalización

Para el desarrollo de este apartado, se deberá referirse al Procedimiento Técnico para la determinación de la tasa de capitalización (PT-TC). A partir de la tasa de capitalización que se determine, la renta del inmueble por el enfoque de costos se calculará de la siguiente forma (para fines ilustrativos se supone una tasa de capitalización de 14.23%):

$$\text{Renta} = \frac{47'700,980.22 \times 0.1423}{12}$$

Renta E. Costos = \$ 565,654.12

6. Resultados

Enfoque de Mercado = \$ 369,104.46

Enfoque de Costos = \$ 565,654.12

CONCLUSIONES.

Ponderación por indicadores de valor:

Con los dos indicadores de valor obtenidos de los Enfoques de Mercado y Costos se procede realizar la ponderación conforme a lo siguiente:

- Analizar la razonabilidad de cada enfoque
- Distribuir los riesgos de cada enfoque
- Concluir con el valor por dictaminar de acuerdo al uso y propósito del avalúo.

Esta ponderación deberá realizarse dando un peso específico a cada enfoque de modo que la suma de estos sea 100%. Es importante aplicar lo relacionando en el Procedimiento Técnico PT-PIV, "Ponderación de Indicadores de Valor".

Se consideró en un 30% al enfoque de mercado, debido a que éste representa al mercado inmobiliario de la zona, y en otro 70% al enfoque de costos. En la siguiente tabla se muestran los resultados de cada uno de los dos enfoques, así como el valor conclusivo de renta mensual para nuestro inmueble con el cual se deberá dictaminar.

Enfoque	Valor Total	% de ponderación	Valor Ponderado
Mercado	\$ 369,104.46	70	\$ 110,731.34
Costos	\$ 565,654.62	30	\$ 395,957.88
Total		100	
		Total:	\$ 506,689.22

Se concluye que el estimado de la renta mensual en números redondos del inmueble en estudio es:

\$506,689.00 (Quinientos seis mil, seiscientos ochenta y nueve pesos 00/100 M.N.)

\$159.00/m² (Ciento cincuenta y nueve pesos 00/100 M.N. por metro cuadrado).

INDICE

1. Introducción

1.1 Generalidades

1.2 Criterios Técnicos en que aplica

1.3 Premisas a la justipreciación de rentas de edificaciones urbanas

1.4 Conceptos y definiciones a usar en este Procedimiento Técnico

1.4.1 Area construida

1.4.2 Area útil

1.4.3 Area vendible

1.4.4 Condiciones especiales

1.4.4.1 Usos improcedentes ineficientes o dañinos

1.4.4.2 Bienes catalogados; inmuebles catalogados

1.4.4.3 Bienes reservados a la nación

1.4.4.4 Monumentos arqueológicos

1.4.4.5 Bienes de interés paleontológico

1.4.5 Criterio Técnico

1.4.6 Edificación

1.4.6.1 Edificación urbana

1.4.7 Elementos accesorios

1.4.8 Enfoque Comparativo de Mercado

1.4.9 Enfoque de Ingresos

1.4.10 Enfoque de Costos

1.4.11 Factor de Ajuste

1.4.12 Fecha de inspección

1.4.13 Fecha de valores

1.4.14 Fecha de emisión del dictamen valuatorio

1.4.15 Finalidad del Dictamen

1.4.16 Homologación

1.4.17 Instalaciones propias

1.4.18 Justipreciación de rentas

1.4.19 Mayor y mejor uso del bien

1.4.20 Obras complementarias

1.4.21 Propósitos del Avalúo

1.4.22 Rentas de mercado

1.4.23 Terreno

1.4.23.1 Terrenos Urbanos

1.4.24 Uso del dictamen

1.4.25 Valor Comercial

1.4.26 Vigencia Legal

2. Procedimiento técnico

2.1 Identificación del arrendamiento de edificación urbano

- 2.1.2** Parámetros de la Justipreciación de Rentas
 - 2.1.2.1** Revisión de documentos
 - 2.1.2.2** Uso del Dictamen
 - 2.1.2.3** Propósito del Avalúo
 - 2.1.2.4** Finalidad del Dictamen
 - 2.1.2.5** Criterio Técnico
 - 2.2.1.6** Fecha de Inspección
 - 2.2.1.7** Condiciones Especiales
 - 2.2.1.8** Condiciones Hipotéticas
 - 2.2.1.9** Suposiciones Extraordinarias
 - 2.2.1.10** Fecha de Valores
 - 2.2.1.11** Fecha de Emisión del Dictamen Valuatorio
 - 2.2.1.12** Vigencia Legal
- 2.1.3** Valores que se dictaminan
- 2.2** Inspección física y descripción del terreno y su entorno (trabajo de campo)
 - 2.2.1** Inspección del terreno en estudio
 - 2.2.2** Inspección de las construcciones e Instalaciones propias
 - 2.2.3** Inspección de la zona donde se ubica el inmueble (Características urbanas)
- 2.3** Recopilación de información (datos del mercado Inmobiliario)
 - 2.3.1** Tabla de investigación de Mercado
- 2.4** Selección del procedimiento Técnico (método de valuación)
 - 2.4.1** Enfoque Comparativo de Mercado
 - 2.4.1.1.** Tabla de Homologación
 - 2.4.1.2.** Homologación
 - 2.4.1.3** Factores de ajuste
 - 2.4.2** Enfoque de Costos (Capitalización inversa de valor físico)
 - 2.4.3** Enfoque de Ingresos
- 2.5** Cálculo y Ponderación de los Indicadores de Valor
- 2.6** Obtención del Monto Conclusivo (Estimación final del monto de renta)
- 2.7** Elaboración del Documento Valuatorio Correspondiente
- 2.9** Ejercicio Ilustrativo

**METODO PROPUESTO PARA VALUAR
LOS BIENES INMUEBLES CATALOGADOS
EN EL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD
DE PUEBLA.**

Clave avalúo:	00001 / 2014
Fecha del Avalúo:	15-abr-2014
Fecha de Caducidad:	15-oct-2014

"CASA DE LOS MUÑECOS"

ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Avalúo de Inmueble para actualizacion activo fijo

AVALÚO INMOBILIARIO



Inmueble que se Valúa: INMUEBLE CATALOGADO Y DECRETADO SIGLO XVIII

Solicitante del Avalúo:

BENEMERITA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE PUEBLA

Propietario del Inmueble:

BENEMERITA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE PUEBLA

Ubicación del Inmueble:

Calle y N°

2 NORTE No. 2 y 4

Municipio/Delegación

PUEBLA, PUE.

Colonia/Fraccionamiento

COL. CENTRO

Ciudad (Area Metropolitana) y Entidad Federativa

PUEBLA

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS \$ 61,182,989.81

Fecha del Avalúo: 15 de abril de 2014

VALOR DE AVALUO \$ 61,182,989.81

EL VALOR DEL INMUEBLE SE ESTIMO EN BASE AL RESULTADO DE CAPITALIZACION DE RENTAS

con letra:

(SESENTA Y UN MILLONES, CIENTO OCHENTA Y DOS MIL, NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 81/100. M.N.)

Avalúo de Inmueble para actualización activo fijo

I. ASPECTOS GENERALES**ANTECEDENTES HISTORICOS**

ENTRE LAS CASAS DEL SIGLO XVIII EN PUEBLA, LA DE LOS "MUÑECOS" SE DESTACA POR SU DECORACION, LA FACHADA OSTENTA 16 TABLEROS DE AZULEJOS QUE POR SU ALEGRIA PROVINCIANA Y LOS GESTOS TORPES DE LAS FIGURAS LE VALIERON AL EDIFICIO SU APODO.



SE ADUCE QUE EL CONSTRUCTOR DE LA CASA SE MOFO DE LAS AUTORIDADES CIVILES AL HABER LEVANTADO UNA CASA MAS ALTA QUE EL MISMO AYUNTAMIENTO, SITUADO APOCOS PASOS DE SU DOMICILIO, DE ESTA MANERA LOS MUÑECOS DE LA FACHADA PERPETUARIAN LA BURLA HECHA A LOS CONSEJALES. SIENDO UNA EXPLICACION QUE OFRECE LA EPOCA POSTCOLONIAL. LOS DOCUMENTOS REVELAN QUE LA CASA FUE EDIFICADA POR AGUSTIN DE OVANDO Y VILLAVICENCIO, REGIDOR DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE 1759 A 1753, ALCALDE EN 1773, 1791 Y 1792 EL CUAL CONSERVO HASTA SU MUERTE LOS DERECHOS DE REGIDOR JUBILADO. LA MISMA FUENTE MENCIONA QUE EN 1792, SE CONSTRUYERON, DOS CASAS NUEVAS DE TRES ORDENES QUE OVANDO LABRO Y REEDIFICO EN LA CALLE DE LOS MERCADERES MIRANDO AL PONIENTE SIENDO ESTE UN DATO PRECISO YA QUE EXPLICA LA IRREGULARIDAD PATENTE DE UNA FACHADA DE 8 TRAMOS CUYO CENTRO SE ENCUENTRA DESPLAZADO HACIA LA DERECHA ENTRE EL QUINTO Y SEXTO TRAMO. REALIZANDOSE UNA DESCRIPCION DE CADA UNO DE LOS MUÑECOS CONSIDERADOS COMO HERCULES TODOS BAILANDO EN POSICIONES GROTESCAS.

DENTRO DE LA DESCRIPCION ARTISTICA MONUMENTAL E HISTORICA DEL INMUEBLE PODEMOS DESCRIBIR QUE HAY UNA SERIE DE BALCONES ALTERNADOS CON TABLEROS EN EL SEGUNDO CUERPO EN EL QUE SE HALLAN LAS 8 FIGURAS DE PERSONAJES SEMIDESNUDOS EN DIFERENTES POSTURAS SIENDO LOS BALCONES MUY SIMPLES CON UN MAGNIFICO TRABAJO DE FORJA Y EN ALGUNAS PARTES SUSTITUIDA POR HERRERIA MODERNA. GRUESOS MARCOS TIPICOS DEL BARROCO PERFILAN CADA UNA DE LAS VENTANAS. ENCIMA DE LA PUERTA PRINCIPAL SE UBICA EL ESCUDO DE LA FAMILIA DE OVANDO Y VILLAVICENCIO TAMBIEN EN UN MARCO CON OREJAS TIPICO DEL BARROCO DEL SIGLO XVIII TODO EL PERIMETRO DEL MARCO ESTA DECORADO CON ELEMENTOS VEGETALES SOBRE TODO CON HOJAS DE ACANTO, UVAS Y GRANADAS EN EL TERCER NIVEL HAY UNA CORNIZA CORRIDA QUE CORRESPONDE A UN CORREDOR QUE SIRVE DE BASE A TODO EL PERIMETRO DE LA FACHADA Y DA ACCESO A LAS PUERTAS, LUCIENDO UN BARANDAL ORIGINAL ASI COMO UNAS GARGOLAS CON FORMA DE PERRO DE TIPO BIRMANO ENTRE EL BARANDAL Y LOS SOPORTES O TIRANTES, REMANTANDO CON COLUMNAS TRUNCADAS Y PINACULOS EN FORMA DE MACETONES CARACTERISTICA DEL BARROCO.



A PESAR DE LA PRESENCIA IMPONENTE DEL BARROCO EN LA FACHADA HAY ELEMENTOS GRECOLATINOS QUIZA NO INTENCIONALES EN LOS BUSTOS DE LOS ATLANTES CON UN AIRE DEMASIADO CLASICO COMO PUEDE OBSERVARSE EN LA TEXTURA DE LA FACHADA HAY AZULEJOS DE DIVERSO COLOR E INCLUSO EN EL MISMO CUERPO, DEBIDO A LAS ADAPTACIONES Y MALAS RESTAURACIONES QUE SE HICIERON EN EL INMUEBLE SEGUN LOS USOS A LOS QUE FUE SOMETIDO (FUE FABRICA DE HILADOS Y TEJIDOS, CINE, BOLICHE, BILLARES, VECINDAD, PELUQUERIA, ETC.) LA FACHADA DE LA CASA DE LOS MUÑECOS ESTA TEJIDA CON RECTANGULOS DE LADRILLO Y AZULEJO CUADRADOS CON UNA FLOR AZUL O BLANCA, Y EL FONDO BLANCO, AZUL AMARILLO O VERDE. DE LOS CUERPOS EL PRIMERO ES EL MAS ALTERADO EN SU TEXTURA PORQUE SOBRE EL SE COLOCABAN ANUNCIOS DE GRANDES PROPORCIONES SEGUN LOS COMERCIOS QUE ALBERGABA EL INMUEBLE. LA ARGAMASA DE LA CONSEJA Y LOS ROLEOS Y CENEHAS DE LAS LEYENDAS VISTEN Y REVISTEN LOS 16 MUÑECOS DE TALAVERA ESCONDIENDO EN ALGUNA PARTE LA VERDAD DE SU ORIGEN ALGUNOS DE ESTOS HAN SIDO RETOCADO CON ESMALTE NEGRO SOBRE TODO EN LAS PARTES EN LA QUE EL ESMALTE ORIGINAL ANTES DE LA SEGUNDA COCCION DEL AZULEJO FUE MUY DEBIL.

LA ADQUISICION HECHA POR LA BUAP DE ESTA CASA TUBO UN COSTO DE 28 MILLONES DE PESOS EN EL AÑO DE 1985 Y SU REABILITACION FUE ENCOMENDADA AL ARQ. AMBROSIO GUZMAN ALVAREZ , APOYADO POR EL ARQ. EDUARDO LEY KOO DEBIDO A LOS DIVERSOS USOS QUE TUBO EL INMUEBLE FUE NECESARIO REMOVER VARIAS PAREDES HASTA LOGRAR PRACTICAMENTE LA DISTRIBUCION ORIGINAL, ESTO SIGNIFICO UN INVERSION ADICIONAL DE 186 MILLONES DE PESOS. A LO LARGO DE 400 AÑOS DE VIDA DESDE EL COLEGIO DEL ESPIRITUD SANTO HASTA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE PUEBLA, LA INSTITUCION SE HA ENRIQUESIDO CON DIVERSAS PIEZAS DE ARTE Y APARATOS CIENTIFICOS, MAS DE DOS MIL OBRAS INTEGRAN LAS COLECCIONES DE PINTURAS Y GRABADOS, MUEBLES Y OTROS TIPOS DE ESCULTURA ARTISTICA PROVENIENTES EN SU MAYORIA DE LA ANTIGUA ACADEMIA DE BELLAS ARTES, DESTACANDO LA OBRA DE GRANDES PINTORES COMO CRISTOBAL DE VILLALPANDO, JOSE LUIS RODRIGUEZ ALCONEDO, JUAN TINOCO, DIEGO DE BROGAF, MIGUEL CABRERA, AGUSTIN ARRIETA, JOSE MANZO, JOSE RODRIGUEZ JUAREZ, LUIS DE BERRUECOS, GERONIMO DE LA PORTILLA Y ANTONIO PACHECO ENTRE OTROS. SIENDO ESTAS OBRAS PARTE DE LA EXPOSICION PERMANENTE DE LA CASA DE LOS MUÑECOS. ES POR TODO ESTO QUE , ES DIFICIL DARLE UN VALOR COMERCIAL, POR SU HISTORIA , TRADICION Y CULTURA SIENDO UN PATRIMONIO HISTORICO QUE APORTA UN BENEFICIO A LA CIUDAD DE PUEBLA, A MEXICO Y AL MUNDO.

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE
BIENES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Clave SHF del avalúo: 00001 / 2014

Fecha del Avalúo: 15-abr-2014

Fecha de Caducidad: 15-oct-2014

"CASA DE LOS MUÑECOS" ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

1. ANTECEDENTES

Unidad de Valuación: EN TRAMITE

Controlador:

Nombre: ARQ. MARIA DE LOS ANGELES DIAZ DE LEON

Profesión: ARQUITECTO

Cédula Profesional: XXXXX

Postgrado (en su caso): MAESTRIA EN VALUACIÓN

Cédula Profesional: XXXXX

Autorización S.H.F.: XXX2599

Registro fiscal (en su caso): SACD560726V44

Perito Valuador(es):

Nombre: ARQ. PEDRO LORAA TELLEZ

Profesión: ARQUITECTO

Cédula Profesional: 1286333

Postgrado (en su caso): MAESTRIA EN VALUACIÓN

Cédula Profesional: EN TRAMITE

Autorización S.H.F.: XXX2577

Registro fiscal (en su caso): SARF790530V44

Solicitante del Avalúo:

Nombre: BENEMERITA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE PUEBLA

Representante: M. JOSE ALFONSO ESPARZA ORTIZ

Domicilio (Calle): 4 SUR No. 104 EDIFICIO CAROLINO

Colonia: CENTRO

Entidad Federativa: PUEBLA

Entidad otorgante del crédito:

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Propietario del Inmueble:

BENEMERITA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE PUEBLA

Constructor:

REMODELADO AÑO 2005 POR BUAP

Número de cedula o paquete: (en su caso)

Propósito o destino del Avalúo:

ACTUALIZACION DE ACTIVO FIJO

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valorar:

INMUEBLE CATALOGADO Y DECRETADO SIGLO XVIII

Régimen de propiedad:

PRIVADA, COMUNAL

Ubicación del inmueble:

Calle y No.: (o equivalentes) 2 NORTE NO. 2 Y 4

Nombre de la casa (en su caso):

"CASA DE LOS MUÑECOS"

Colonia: CENTRO

Entidad Federativa: PUEBLA

Deleg./Municipio: PUEBLA

C.P.: 72000

Número de cuenta predial:

No. DE PREDIO ANTIGUO: 2889 Y 2890

3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones: Se realizaron las siguientes verificaciones

☐ Se verificó el estado de la construcción y conservación del inmueble (con el alcance esperado para efectos de avalúo).

☐ Si es Considerado

☒ El estado de ocupación del inmueble y su uso.

☐ Si es Considerado

☒ La construcción del inmueble según el plan de desarrollo urbano vigente (en su caso).

☐ Si es Considerado

☒ Si el inmueble es considerado monumento histórico por el I.N.A.H.

☐ Si es Considerado

☒ Si es considerado patrimonio arquitectónico por el I.N.B.A.

☐ Si es Considerado

Advertencias: Las verificaciones realizadas y señaladas en el apartado de "Declaraciones" se efectúan con las limitaciones señaladas en el apartado "Limitaciones del Avalúo" después de las conclusiones.

☐ No se dispuso de documentación relevante. Especifica:

☐ No se encuentran ofertas del mercado en la zona suficientes para considerar el enfoque comparativo de mercado.

☐ Existe duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del mismo.

☐ Existen obras públicas o privadas que afectan los servicios en la colonia.

Señalar aquí otras, en su caso:

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION		Clave SHF del avalúo: 00001 / 2014
"VALUACION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ECONOMICO DE BIENES CATALOGADOS EN LA BUAP"	AVALUO ESPECIALIZADO	
	ARQ. PEDRO LORA TELLEZ	
"CASA DE LOS MUÑECOS" ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA		Fecha del Avalúo: 15-abr-2014
		Fecha de Caducidad: 15-oct-2014
LIMITACIONES DEL AVALÚO		

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UN DICTÁMEN DE VALOR PARA USO EXPRESO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTÁMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIEEN ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL -SEGÚN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, YA QUE AUNQUE SE PRESENTEN ESTADOS DE CONSERVACIÓN MALOS O RUINOSOS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCANÍAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO.

LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE.

4. ENTORNO			
Clasificación de zona:	HISTORICO COMERCIAL	Referencia de proximidad urbana SHF:	CENTRO
Tipo de construcción predominante en calles circundantes:	MONUMENTOS HISTORICOS Y EDIFICIOS ANTIGUOS		
Índice de saturación en la zona:	98%	Densidad de población:	SEMIDENSA FLOTANTE
Nivel socioeconómico:	MEDIO		
Vías de acceso e importancia de las mismas:	BOULEVARD 5 DE MAYO, AV. REFORMA-JUAN DE PALAFOX Y MENDOZA, AV. 16 DE SEPTIEMBRE-5 DE MAYO		
Infraestructura disponible en la zona:	COMPLETA		
☒ Agua Potable	☒ Con Suministro al Inmueble	☒ Drenaje y Alcantarillado	☒ Con Conexión al Inmueble
☒ Electrificación	☐ Con Acometida		
☒ Alumbrado Público	☒ Vialidades	9.00 MTS.	
☒ Aérea	☒ Concreto		
•			
100% Porcentaje total de Infraestructura Disponible			
Otros servicios:			
☒ Gas Natural		☒ Red Telefónica	
☒ Señalización y nomenclatura	☒ Transporte urbano/suburbano	300 MTS	
☒ Vigilancia municipal o privada	☒ Recolección de basura municipal o privada		

Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas (con banquetas) además con agua potable, drenaje y luz en la zona

Equipamiento Urbano:			
☒ Iglesia	Proximidad mts. 50	☒ Escuela	Proximidad mts. 100
☒ Mercado	800	☒ Hospital	1000
☒ Plaza Pública	50	☒ Banco	20
☒ Jardín	50	☒ Est. de Transp.	300

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE
BIENES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Clave SHF del avalúo: 00001 / 2014

Fecha del Avalúo: 15-abr-2014

Fecha de Caducidad: 15-oct-2014

"CASA DE LOS MUÑECOS"

ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES ENFOQUES:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

PARA LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO SE REALIZA UNA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA MISMA ZONA O EN ZONA SIMILAR AL INMUEBLE SUJETO A VALUACIÓN PARA BIENES CON IGUALES O SIMILARES CARACTERÍSTICAS AL VALUADO, LA CUAL ARROJA UN VALOR UNITARIO DE VENTA, AL CUAL SE LE APLICAN LOS FACTORES NECESARIOS PARA HOMOLOGAR SUS CARACTERÍSTICAS CON EL SUJETO EN ESTUDIO Y ASÍ DETERMINAR UN VALOR UNITARIO DE VENTA APLICABLE A ESTE ENFOQUE.

LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO REALIZADA, ASÍ COMO LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN Y MÉTODOS ESTADÍSTICOS UTILIZADOS, SE DESCRIBEN EN LOS APARTADOS CORRESPONDIENTES A CADA UNO.

ENFOQUE DE COSTOS:

PARA LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS SE TOMARON EN CUENTA LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

EL VALOR UNITARIO DE VENTA DE TERRENO SE DETERMINA MEDIANTE LA REALIZACIÓN DE UNA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA O EN ZONA SIMILAR, COMPARANDO TERRENOS CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES AL DEL SUJETO EN ESTUDIO DE VALUACIÓN, O EN SU DEFECTO, ANALIZANDO INMUEBLES CON CONSTRUCCIONES Y APLICANDO EL MÉTODO RESIDUAL.

EL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO APLICADO A CADA TIPO DE CONSTRUCCIÓN SE DETERMINA TOMANDO COMO REFERENCIA LOS VALORES UNITARIOS PUBLICADOS POR EMPRESAS ESPECIALIZADAS EN COSTOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN, TALES COMO LOS CATÁLOGOS DE COSTOS BIMSA Y PRISMA, REALIZANDO LOS AJUSTES NECESARIOS PARA SU ADECUACIÓN AL TIPO DE CONSTRUCCIÓN VALUADO. A ESTE VALOR SE LE APLICAN LOS FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN POR CONCEPTO DE VIDA ÚTIL CONSUMIDA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN PARA LA CONCLUSIÓN DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO, ASÍ COMO LOS CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE EFICIENCIA DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN SE DETALLAN EN LOS APARTADOS CORRESPONDIENTES.

ENFOQUE DE INGRESOS:

PARA LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS SE CONSIDERA UN VALOR UNITARIO DE RENTA PARA CADA TIPO DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE DE LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO PARA INMUEBLES SUSCEPTIBLES A RENTARSE CON CARACTERÍSTICAS IGUALES O SIMILARES AL VALUADO, EN LA MISMA ZONA DE UBICACIÓN DE ÉSTE O EN ZONA SIMILAR.

A LA RENTA MENSUAL PARA SUPERFICIES SUSCEPTIBLES A RENTARSE DEL INMUEBLE VALUADO SE LE APLICAN LAS DEDUCCIONES CORRESPONDIENTES Y AUTORIZADAS POR LEY PARA LA OBTENCIÓN DE LA RENTA NETA MENSUAL, A LA QUE SE LE CONSIDERA UNA TASA DE CAPITALIZACIÓN DE ACUERDO A LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO, ASÍ COMO LOS CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LAS DEDUCCIONES Y LA APLICABILIDAD DE LOS ENFOQUES:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

☒ SI SE APLICA

☐ NO SE APLICA

CAUSA DE NO APLICACIÓN:

☐ NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:

☐ NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.

☐ NO EXISTEN COMPARABLES, YA QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCIÓN.

ENFOQUE DE COSTOS

☒ SI SE APLICA

ENFOQUE DE INGRESOS:

☒ SI SE APLICA

☐ NO SE APLICA

CAUSA DE NO APLICACIÓN:

☐ NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:

☐ NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO

☐ NO EXISTEN COMPARABLES, YA QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCIÓN.

☐ NO SE REQUIERE LA EJECUCIÓN.

El inmueble se encuentra ubicado en la 1a calle de mercaderes no. 2 y 4 del centro (direccion anterior) dentro de uno de los primeros cuadrantes de la ciudad de Puebla. Su uso fue el habitacional y colinda con areas como el edificio de protocolos del gobierno del estado y con el antiguo edificio de tipo frances (restaurate vips). Siendo una casa monumental del siglo XVIII rebasando en altura y proporciones a las casas aledañas. En el primer patio se muestran los detalles de columnas con cantera y la escalera que comunicaba a las recamaras principales, en el patio posterior era de servicio que tenia la planta baja. Su dueño original fue don Agustin de Ovando y Villavicencio, regidor del ayuntamiento de la ciudad y alcalde el cual construyo dos casas nuevas de tres ordenes que Ovando labro y reedifico en la calle de los mercaderes, sus dueños posteriores fueron, el Sr. Joaquin Gonzales Pacheco, pasando por varias manos hasta llegar a comprarla y rescatarla la Benemerita Universidad Autonoma de Puebla en el año de 1985, terminando la 1a restauracion en el año de 1987 inaugurando el museo universitario de la BUAP, despues fue realizada la 2a restauracion en el año 2005 y terminada en el mismo año por la misma BUAP reinagurando el Museo Universitario y abriendo el restaurante "La casa de los muñecos".

"CASA DE LOS MUÑECOS"

ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE

Avalúo de Inmueble para actualizacion activo fijo

Fecha del Avalúo: 15-abr-2014
Fecha de Caducidad: 15-oct-2014

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

Croquis de localización: (señalar cuando menos un radio de 300m

Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:

Calle(s) con frente 2 NORTE



- ☒ Un frente
☐ Esquina
☐ Cabecera de manzana
☐ Manzana completa

Calle transversal: JUAN DE PALAFOX

Orientación:

SUR

Calle transversal: 2 ORIENTE

Orientación:

NORTE

Calle límite:

4 NORTE

Orientación:

ORIENTE

Calle límite:

2 NORTE

Orientación:

PONIENTE

Configuración y topografía: IRREGULAR - PLANA

Uso del suelo:

MIXTO: HABITACIONAL - COMERCIAL

Densidad habitacional:

SEMIDENSA FLOTANTE

Características panorámicas:

URBANAS MONUMENTOS HISTORICOS

Coeficiente de utilización del suelo (C

CUS 2.35 VAT

Servidumbre y/o restricciones:

NINGUNA

Medidas y colindancias

Fuente:

BUAP

Servidumbre y/o restricciones:

COS 77.75%

AL NORTE EN LINEA QUEBRADA 41.40 m. QUE COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA (RESTAURANTE VIPS).

AL SUR EN 5 TRAMOS: 1° DE ORIENTE A PONIENTE 5.90 m., EL 2° DE SUR A NORTE 1.25 m., EL 3° DE PONIENTE A ORIENTE 19.75 m., EL 4° DE SUR A NORTE 6.00 m., Y EL 5° DE PONIENTE A ORIENTE 15.60 m. TODOS . COLINDAN CON PROPIEDAD PRIVADA. (EDIFICIO DE GOBIERNO DEL ESTADO)

AL ORIENTE EN LINEA QUEBRADA 26.75 m. CON PROPIEDAD PRIVADA.

AL PONIENTE EN 36.75 m. CON CALLE 2 NORTE (FACHADA DEL EDIFICIO).

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual

USO MIXTO; HABITACIONAL Y COMERCIAL DE TRES NIVELES, SIENDO SU USO ACTUAL MUSEO UNIVERSITARIO Y RESTAURANTE "LA CASA DE LOS MUÑECOS". EL EDIFICIO CONSTA DE TRES PLANTAS, PLANTA BAJA: ACCESO CON PORTAL CUBIERTO Y EL ESCUDO DE LA FAMILIA, A MANO IZQUIERDA SE ENCUENTRAN LAS ESCALERAS Y VIENDO DE FRENTE EL PATIO CENTRAL, Y DEL LADO DERECHO EL AUDITORIO MANUEL TOUSANT, EL RESTAURANTE "LA CASA DE LOS MUÑECOS" Y LA TIENDA ESTAN INTEGRADOS EN EL SEGUNDO PATIO Y PASO OBLIGADO A LAS SALAS DE EXPOSICION DEL LADO IZQUIERDO DENTRO DEL INTERIOR DE LA PLANTA BAJA TAMBIEN SE ENCUENTRAN LOS TALLERES DE REPARACION MUSEOGRAFICOS, EL CENTRO DE RESTAURACION Y SERVICIO EDUCATIVO ,BIBLIOTECA Y BODEGAS MUSEOGRAFICAS, SIENDO ESTA AREA RESTRINGIDA DEL PUBLICO CON TERCER PATIO Y UNAS ESCALERAS DE SERVICIO AL SEGUNDO NIVEL. EN EL FRENTE DE TODA LA FACHADA SE ENCUENTRAN LAS SALAS DE EXPOSICION TEMPORAL Y UNA SUBESTACION ELECTRICA. PRIMER NIVEL: SUBIENDO POR LAS ESCALERAS LLEGAMOS AL PRIMER NIVEL EN DONDE ENCONTRAMOS UN VESTIBULO Y AREAS DE EXPOSICION QUE ANTERIORMENTE ERAN LAS RECAMARAS PRINCIPALES RODEANDO EL PRIMER PATIO Y AL FRENTE FACHADA OTRAS SALAS DE EXPOSICION QUE ANTIGUAMENTE ERAN LOS SALONES DE RECEPCION, TAMBIEN TENEMOS CUBICULOS DE AREAS DE INVESTIGACION ACERVO GOTICO Y SALA DE ESTUDIO ADEMAS DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS CONTABLES Y DIRECCION, INTERCOMUNICANDOSE TODAS LAS SALAS DE EXPOSICION, SEGUNDO NIVEL: TODO EL SEGUNDO NIVEL SON SALAS DE EXPOSICION TEMPORAL INTERCOMUNICADAS

Calidad del proyecto: FUNCIONAL, ADECUADO A SU USO ACTUAL

Clase general del inmueble actual:

ALTO

Clasificación de las construcciones:

Tiempo de construcción apreciados:	TIPO 1 (INTERIOR)	TIPO 2 (RESTAURANT)	TIPO 3	TIPO 4	TIPO 5
Estado de conservación	BUENO	BUENO			
Edad aproximada estimada (en años)	9	9			
Vida Útil Total (V.U.T.) (en años)	80	80			
Vida Útil Remanente (V.U.R.) (en años)	71	71			
Número de niveles	3	1			
Grado de terminación de obra	100%	100%			
Unidad rentable habitacional					
Unidad rentable comercial	1	1			

"VALUACION

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

"CASA DE LOS MUÑECOS"

ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Clave SHF del avalúo:	00001 / 2014
Fecha del Avalúo:	15-abr-2014
Fecha de Caducidad:	15-oct-2014

Avalúo de Inmueble para actualizacion activo fijo

3. SUPERFICIES

Superficie de terreno:	1,361.00 m²	Fuente:	BUAP
Superficie construida:	3,174.00 m²	Fuente:	CALCULO SEGÚN PLANO ARQUITECTONICO
Superficie accesoria:	- m²	Fuente:	
Superficie inscrita o asentada en escrituras:	- m²	Fuente:	
Superficie vendible:	3,174.00 m²	Fuente:	CALCULO SEGÚN PLANO ARQUITECTONICO
Indiviso Terreno:	100.00%	Fuente:	BUAP
Indiviso Areas Comunes:	100.00%	Fuente:	

4. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Cimentación:	MAMPOSTERIA MIXTA DE PIEDRA BRAZA Y PEDACERIA DE TABIQUE CON MEZCLA CAL-ARENA, Y ASENTADA POR UNA CAPA DE ARENA EN TERRENO NATURAL. SUPONIENDO LA PROLONGACION DE LOS MUROS MAS
Entrepisos y Techos:	LOSA CATALANA DE CUADRADO DE BARRO RECOCIDO SOBRE VIGAS DE MADERA, SEGUIDO DE UN TERRADO Y UN ENTORTADODE MEZCLA, PARA TERMINAR EN UN CUADRADO QUE SOPORTA EL PISO A
Muros:	MIXTOS;LOS MUROS ANCHOS DE 0.60m. Y 0.90m.DE ESPESOR, SON DE LIMOSNA, CAL Y CANTO; Y LOS MUROS DELGADOS DE 0.15m. DE ESPESOR, SON DE TABIQUE ROJO ASENTADO CON MORTERO CAL ARENA.
Trabes y columnas:	LA ESTRUCTURA ES ABASE DE MUROS DE CARGA DE MAMPOSTERIA, QUE SE PROLONGAN HASTA EL ENTREPISO Y PLANTA ALTA, HACIENDOSE MAS DELGADOS,COLUMNAS DE PIEDRA CANTERA ,ARCOS DE
Escalera y Lambrines	RAMPA DE PIEDRA CON ESCALONES EMPOTRADOS DE PIEDRA LAJA DE STO TOMAS DE UNA PIEZA LABRADOS EN FORMA RECTA; LAMBRINES DE PIEDRA DE CANTERA STO. TOMAS, CON ZOCLO DE 0.30m. Y

Acabados:

Espacio	Pisos	Muros	Plafones
CUARTOS P.B.	LOSETA DE BARRO 30X30 Y PIEDRALA	APLANADO DE CAL-ARENA Y PINTURA	LOSA CATALANA SOBRE VIGAS MADERA
CUARTOS P.A.	LOSETA DE MARMOL Y DE BARRO 25x	APLANADO DE CAL-ARENA Y PINTURA	LOSA CATALANA SOBRE VIGAS MADERA
BAÑOS	LOSETA DE MARMOL Y DE CERAMICA	AZULEJO DE CERAMICA 20x30 Y MARM	LOSA CATALANA SOBRE VIGAS MADERA
PATIOS	PIEDRA LAJA CATERA GRIS TIPO PUEB	NO APLICA	NO APLICA
VESTIBULO	PIEDRA LAJA CATERA GRIS TIPO PUEB	APLANADO DE CAL-ARENA Y PINTURA	LOSA CATALANA SOBRE VIGAS MADERA
AZOTEAS	ENLADRILLADO CON ALUMBRE Y JABO	PRETIL APLANADO CAL-ARENA	NO APLICA

Fachada:	INMUEBLE DEL S.XVIII, ESTILO BARROCO NOVOHISPANO, SIN SIMETRIA CON RESPECTO A SU ACCESO PRINCIPAL QUE MUESTRA EL ESCUDO DEL LINAJE, ARCOS TIPO CONOPIAL CON CLAVE, OCHO VANOS CON MARCOS RESALTADOS, JAMBAS
----------	---

Instalaciones:

Hidráulico-sanitarias:	LA INSTALACION HIDRAULICA ES DE COBRE DE DIFERENTES DIAMETROS OCULTA, CON HIDRONEUMATICO,ACCESORIOS NUEVOS CONTEMPORANEOS; LA INSTALACION SANITARIA ES A BASE DE TUBERIA DE CEMENTO Y PVC DE DIFERENTES
Eléctricas:	LA INSTALACION ELECTRICA ES A BASE DE TUBERIA FLEXIBLE POLIFLEX CON CABLE COMERCIAL THW DIFERENTES CALIBRES; CON UNA LINEA DE ALIMENTACION TRIFASICA Y SUBESTACION ELECTRICA; LAS LAMPARAS SON

Cancelería y Cristales:

CANCEL DE ALUMINIO DURANODICK DE 2" Y 3" CON CRISTAL DE 6mm.ESPESOR EN DIVICIONES DE WC.; CUBIERTA DE POLICARBONATO CON ESTRUCTURA SENCILLA DE PERFIL TUBULAR; CRISTAL DE 6mm DE
--

Carpintería:	ACCESO PRINCIPAL CON PORTON DE MADERA ENTABLERADA CON MOLDURAS; PB.FACHADA MARCOS DE MADERA CON TABLEROS
Herrería:	P.B. FACHADA PROTECCIONES DE CUARADO DE 1/2 Y SOLERA DE 5/16" NUEVO; 1o. NIVEL TAMBIEN EXISTE TODAVIA TRABAJO DE FO

Elementos adicionales:

Instalaciones especiales y obras complementarias:

PRIVATIVAS:

Descripción	Cantidad	Unidad	Edad aproxi-mada	Estado de conservación
SUBESTACION ELECTRICA	1.00	LOTE	9AÑOS	BUENO
HIDRONEUMATICO	1.00	LOTE	9AÑOS	BUENO
CUBIERTA DE POLICARBOI	1.00	LOTE	9AÑOS	BUENO
INSTALAC. DE VOZ Y DATO	1.00	LOTE	9AÑOS	BUENO
SISTEMA CONTRA INCEND	1.00	LOTE	9AÑOS	BUENO

PRIVATIVAS:

Descripción	Cantidad	Unidad	Edad aproxi-mada	Estado de conservación
SISTEMA DE SEGURIDAD	1.00	LOTE	9AÑOS	BUENO
COCINA DEL RESTAURANTE	1.00	LOTE	9AÑOS	BUENO
CISTERNA DE CAP. DE 15,000	1.00	LOTE	9AÑOS	BUENO
CARPINTERIA RESTAURADA 1	1.00	LOTE	9AÑOS	BUENO
MOBILIARIO DEL RESTAURAN	1.00	LOTE	9AÑOS	BUENO

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

"CASA DE LOS MUÑECOS"

ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Avalúo de Inmueble para actualizacion activo fijo

Clave SHF del avalúo:	00001 / 2014
Fecha del Avalúo:	15-abr-2014
Fecha de Caducidad:	15-oct-2014

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES ENFOQUES:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

PARA LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO SE REALIZA UNA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA MISMA ZONA O EN ZONA SIMILAR AL INMUEBLE SUJETO A VALUACIÓN PARA BIENES CON IGUALES O SIMILARES CARACTERÍSTICAS AL VALUADO, LA CUAL ARROJA UN VALOR UNITARIO DE VENTA, AL CUAL SE LE APLICAN LOS FACTORES NECESARIOS PARA HOMOLOGAR SUS CARACTERÍSTICAS CON EL SUJETO EN ESTUDIO Y ASÍ DETERMINAR UN VALOR UNITARIO DE VENTA APLICABLE A ESTE ENFOQUE.

LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO REALIZADA, ASÍ COMO LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN Y MÉTODOS ESTADÍSTICOS UTILIZADOS, SE DESCRIBEN EN LOS APARTADOS CORRESPONDIENTES A CADA UNO.

ENFOQUE DE COSTOS:

PARA LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS SE TOMARON EN CUENTA LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

EL VALOR UNITARIO DE VENTA DE TERRENO SE DETERMINA MEDIANTE LA REALIZACIÓN DE UNA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA O EN ZONA SIMILAR, COMPARANDO TERRENOS CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES AL DEL SUJETO EN ESTUDIO DE VALUACIÓN, O EN SU DEFECTO, ANALIZANDO INMUEBLES CON CONSTRUCCIONES Y APLICANDO EL MÉTODO RESIDUAL.

EL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO APLICADO A CADA TIPO DE CONSTRUCCIÓN SE DETERMINA TOMANDO COMO REFERENCIA LOS VALORES UNITARIOS PUBLICADOS POR EMPRESAS ESPECIALIZADAS EN COSTOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN, TALES COMO LOS CATÁLOGOS DE COSTOS BIMSA Y PRISMA, REALIZANDO LOS AJUSTES NECESARIOS PARA SU ADECUACIÓN AL TIPO DE CONSTRUCCIÓN VALUADO. A ESTE VALOR SE LE APLICAN LOS FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN POR CONCEPTO DE VIDA ÚTIL CONSUMIDA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN PARA LA CONCLUSIÓN DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO, ASÍ COMO LOS CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE EFICIENCIA DE TERRENO Y DE

ENFOQUE DE INGRESOS:

PARA LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS SE CONSIDERA UN VALOR UNITARIO DE RENTA PARA CADA TIPO DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE DE LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO PARA INMUEBLES SUSCEPTIBLES A RENTARSE CON CARACTERÍSTICAS IGUALES O SIMILARES AL VALUADO, EN LA MISMA ZONA DE UBICACIÓN DE ÉSTE O EN ZONA SIMILAR.

A LA RENTA MENSUAL PARA SUPERFICIES SUSCEPTIBLES A RENTARSE DEL INMUEBLE VALUADO SE LE APLICAN LAS DEDUCCIONES CORRESPONDIENTES Y AUTORIZADAS POR LEY PARA LA OBTENCIÓN DE LA RENTA NETA MENSUAL, A LA QUE SE LE CONSIDERA UNA TASA DE CAPITALIZACIÓN DE ACUERDO A LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO, ASÍ COMO LOS CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LAS DEDUCCIONES Y LA TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE, SE DETALLAN EN LOS APARTADOS CORRESPONDIENTES.

APLICABILIDAD DE LOS ENFOQUES:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

☒ SI SE APLICA

☐ NO SE APLICA

CAUSA DE NO APLICACIÓN:

☐ NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:

☐ NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.

☐ NO EXISTEN COMPARABLES, YA QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCIÓN.

ENFOQUE DE COSTOS

☒ SI SE APLICA

ENFOQUE DE INGRESOS:

☒ SI SE APLICA

☐ NO SE APLICA

CAUSA DE NO APLICACIÓN:

☐ NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:

☐ NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO

☐ NO EXISTEN COMPARABLES, YA QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCIÓN.

☐ NO SE REQUIERE LA EJECUCIÓN.

Clave SHF del avalúo:	00001 / 2014
Fecha del Avalúo:	15-abr-2014
Fecha de Caducidad:	15-oct-2014

"CASA DE LOS MUÑECOS" ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Avalúo de Inmueble para actualizacion activo fijo

III. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

a) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

Nº	Ubicación de la Oferta (comparables)	Uso de Suelo	Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1	14 Norte No. 1404	MIXTO	MED.	REG	21-feb-14		Estar Asesoría Inmobiliaria
2	4 Oriente No. 2008 (Los Remedios)	MIXTO	MED.	REG	21-feb-14		Berenice Sarmiento
3	6 Oriente No. 1405 (Barrio La Luz)	MIXTO	MED.	REG	21-feb-14		Century 21 El Cielo
4	4 Poniente No. 904	MIXTO	MED.	REG	21-feb-14		Century 21 Los Angeles

Oferta	Precio de VENTA	Area m ²	Precio Unit. \$/m ²	Homo- logar	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res.	Valor Unit. resul- tante (\$/m ²)
	Terrenos				Uso	Ubic.	Sup.	Form.	Topog.	Servs.	Otro	F.r.	
1	2,600,000.00	470.00	5,531.91	X	1.00	1.20	0.94	1.10	1.05	1.15	1.20	1.81	9,995.48
2	5,500,000.00	1,238.00	4,442.65	X	1.10	1.20	1.08	1.05	1.06	1.14	1.22	2.22	9,848.06
3	5,593,000.00	1,398.00	4,000.72	X	1.08	1.21	1.10	1.07	1.09	1.18	1.21	2.40	9,610.37
4	16,028,400.00	2,812.00	5,700.00	X	1.08	1.22	1.22	1.09	1.07	1.15	1.20	2.59	14,744.22

Area del Lote Tipo o Moda:	700.00	m²	Valor Unitario Promedio:	\$m²	11,049.53
Area Terreno Sujeto:	1,361.00	m²	Valor Unitario aplicable, en números redondos:	\$m²	11,050.00

Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del factor:	Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del factor:
Uso	: Factor de uso	= 1.00	USO HABITACIONAL	Topog.	= Factor de topografía	= 1.00	TOPOGRAFIA PLANA
Ubic.	: Factor de ubicación	= 1.00	UBICACIÓN	Servs.	= Factor de servicios	= 1.00	INFRAESTRUCTURA DE ZONA
Sup.	: Factor de superficie	= 1.00	SUPERFICIE	Otro	= Factor de comerc.	= 1.00	VENTA FINAL
Form.	: Factor de forma	= 1.00	FORMA REGULAR	F.r.	= Factor resultante	= 1.00	RESULTADO

- * Factor de uso se estima 1 por ser de uso habitacional al igual que el terreno del sujeto
- * Factor de ubicación se considera que un inmueble con dos mas frentes tiene mas ventajas sobre el resto e inmuebles que se encuentran en vialidades principales tienen mas ventaja sobre los que tienen frente hacia una privada o un andador
- * Factor de superficie es estimado de forma matemática. Parte de considerar que un inmueble con mayor superficie que el lote moda tiene menor precio unitario

$$F_{sup} = \left(\frac{ALV}{ALT} \right)^{1/7}$$
 ALV= Área de lote a valor ALT= Área de lote tipo
- * Factor de forma se estima de forma matemática. Parte de considerar que un inmueble irregular tiene una superficie que no es aprovechada al 100% respecto a un lote regular

$$F_{form} = \sqrt{\text{Área regular} / \text{Área irregular}}$$
- * Factor de topografía se estima de forma matemática $F_{topog} = 1 - \text{pend}/2$ si es ascendente y $F_{topog} = 1 - \text{penc}$ * pend si es descendente

0%	10%	1.0
10%	20%	0.9
20%	30%	0.8
30%	40%	0.7
40%	>50%	0.6
>50%		0.5
- * Factor de servicios se refiere a la calidad de los servicios y/o de la infraestructura urbana de la zona que se valua en comparacion con la zona donde se encuentra la oferta inmobiliaria. Si nuestra zona es mejor a la comparable, el factor sera > a 1.00 por el contrario, si se estima que la oferta encontrada ubica en una mejor zona a la nuestra el factor sera menor a 1.00.
- * Factor de comercializacion es un porcentaje respecto al precio de oferta en que se estima se pudiera vender el inmueble en cuestión.

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE BIENES
INMUEBLES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

"CASA DE LOS MUÑECOS" ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Clave SHF del avalúo:	00001 / 2014
Fecha del Avalúo:	15-abr-2014
Fecha de Caducidad:	15-oct-2014

Avalúo de Inmueble para actualizacion activo fijo

b) COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

N°	Ubicación de la Oferta (comparables)		Uso de Suelo	Edad	E.c.*	Fecha		Teléfono			Fuente/Antecedente					
1	12 Oriente No. 204	Col. Centro	COMERCIAL	40	B	21-feb-14		2226201840			Inn Houser					
2	2 Poniente No. 503	Col Centro	COMERCIAL	40	R	21-feb-14		crm 39-406			Nuevo Espacio Inmobiliario					
3	4 Norte No. 102	Col. Centro	COMERCIAL	35	R	21-feb-14		2226508223			Oscar Orduña C.					
4	2 Poniente No. 703	Col. Centro	COMERCIAL	40	B	21-feb-14		crm 351-1733			Sierra Michelena					
5	7 Poniente Esq. 3 Sur	Col. Centro	COMERCIAL	40	B	21-feb-14		crm 26- 1826			Realty World Promonet					
Oferta	Precio de RENTA Inmuebles	Terreno m²	Constr. m²	Precio Unit. \$/m²	Homo logar	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res.	Valor Unit. resul- tante (\$/m²)		
						C.U.S.	Zona	Ubic.	Area	Edad	E.c.*	Otro	F.r.			
1	80,000.00	884.00	1,350.00	59.26	X	0.79	1.15	1.18	0.89	1.15	1.18	1.12	1.44	85.37		
2	50,000.00	300.00	600.00	83.33	X	0.95	1.13	1.16	0.79	1.19	1.19	1.10	1.53	127.79		
3	25,000.00	213.00	400.00	62.50	X	0.91	1.18	1.17	0.74	1.18	1.17	1.15	1.48	92.57		
4	101,300.00	1,013.00	1,013.00	100.00	X	0.68	1.15	1.17	0.85	1.18	1.18	1.19	1.30	129.61		
5	16,000.00	205.00	400.00	40.00	X	0.88	1.18	1.19	0.74	1.17	1.19	1.18	1.52	60.71		
Area Terreno Sujeto:		1,361.00	3,174.00	m²	Valor Unitario Promedio:										\$m²	99.21
Valor Unitario aplicable, en números redondos:														\$m²	100.00	

DATOS NO CONSIDERADOS POR SER MUY DISPERSOS

Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del factor:	Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del factor:
C.U.S.	: Factor densidad de c.	= 1.00	DENSIDAD DE CONSTRUCCION	Edad	= Factor de edad	= 1.00	EDAD
Zona	: Factor de zona	= 1.00	ZONA	E.c.	= Factor de edo. Consei	= 1.00	ESTADO DE CONSERVACION
Ubic	: Factor de superficie	= 1.00	UBICACIÓN	Otro	= Factor de calidad.	= 1.00	RENTA FINAL
Área	: Factor de área	= 1.00	AREA	F.r.	= Factor resultante	= 1.00	RESULTADO

- * Factor de densidad de construcción se obtiene mediante fórmula matemática

$$F.C.U.S.1 - (t.c. - (c.c. / c.u.s. sujeto) * v.t.h * (.005/precio de renta)$$

c.c.: m2 de terreno comparable
 c.c.: m2 de construcción comparable
- * Factor de zona se refiere a la calidad de los servicios y/o de la infraestructura urbana de la zona que se valua en comparacion con la zona donde se encuentra la oferta inmobiliaria. Si nuestra zona es mejor a la comparable, el factor sera > a 1.00 por el contrario, si se estima que la oferta encontrada ubica en una mejor zona a la nuestra el factor sera menor a 1.00.
- * Factor de ubicación se considera que un inmueble con dos mas frentes tiene mas ventajas sobre el resto e inmuebles que se encuentran en vialidades principales tienen mas ventaja sobre los que tienen frente hacia una privada o un andador
- * Factor de área es estimado de forma matemática. Parte de considerar que un inmueble con mayor superficie construida que el sujeto tiene menor preci unitario

$$F.a.c. = (C.S.)^{(1/7)} \quad C.C. = \text{Area construida del comparable} \quad C.s. = \text{Area construida del sujeto}$$
- * Factor de edad se refiere a la comparación de edad entre el sujeto y el comparable, tomando como vida útil total de 60 años y se calcula por el método Ross
- * $Fed \frac{1}{2} (e/VUT) + (e/VUT)^2$
- * Factor de estado de conservación se toma en cuenta que en la práctica de la valuación en nuestro país, se han agregado cinco estados de conservación a los ya establecidos en la tabla de depreciación por estado de conservación de Heidecke

Factores aplicables al Estado de Conservación [F.c.*] que guardan las construcciones, conforme a la siguiente TABLA:

Nuevo	N	1.000	Rep. Medias	RM	0.668
Bueno	B	0.997	Rep. Import.	RI	0.474
Medio	M	0.975	Daños graves	DG	0.248
Regular	R	0.919	En desecho	D	0.135
Rep. Sencillas	RS	0.819	Inservible	I	0.000

- * Factor de comercializacion es un porcentaje respecto al precio de oferta en que se estima se pudiera rentar el inmueble en cuestión.

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE BIENES
INMUEBLES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

"CASA DE LOS MUÑECOS" ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Clave SHF del avalúo:	00001 / 2014
Fecha del Avalúo:	15-abr-2014
Fecha de Caducidad:	15-oct-2014

Avalúo de Inmueble para actualizacion activo fijo

b) COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

Nº	Ubicación de la Oferta (comparables)	Uso de Suelo	Nivele	Edad	E.c.*	Fecha	Teléfono	Fuente
1	7 oriente No. 205 Col. Centro	HABIT. Y COM	2	50	M	21-feb-14	crm 170-234	Terrenos y Casas
2	14 Oriente No. 202	HABIT. Y COM	2	55	M	21-feb-14	2223680693	Roberto Gonzalez Serratos
3	Priv. 7 Sur No. 503 Col Centro	HABIT. Y COM	2	50	M	21-feb-14	crm 170-227	Terrenos y Casas
4	5 Sur No. 705 Col. Centro	HABIT. Y COM	2	60	R	21-feb-14	2222336075.00	Lumaha Bienes Raices
5	Hotel Centro historico	HABIT. Y COM	1	50	B	21-feb-14	crm 128-12	Proyectos Inmobiliarios

Oferta	Precio de VENTA Inmuebles	Terreno m²	Constr. m²	Precio Unit. \$/m²	Homo logar	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res. F.r.	Valor Unit. Resultante
						C.U.S.	Zona	Ubic.	Sup.	Edad	E.c.*	Otro		
1	11,000,000.00	762.00	1,906.00	5,771.25	X	1.06	1.20	1.20	0.93	1.86	1.20	1.15	3.62	20,890.90
2	3,150,000.00	280.00	369.00	8,536.59	X	0.57	1.15	1.10	0.74	2.07	1.18	1.10	1.43	12,236.63
3	7,000,000.00	540.00	800.00	8,750.00	X	0.69	1.15	1.20	0.82	1.86	1.20	1.10	1.91	16,743.30
4	3,000,000.00	455.00	387.00	7,751.94	X	(0.06)	1.20	1.20	0.74	2.35	1.18	1.15	-0.22	(1,702.00)
5	10,500,000.00	300.00	600.00	17,500.00	X	0.96	1.05	1.00	0.79	1.86	1.05	1.00	1.54	26,958.77

Valor Unitario Promedio: \$m² 18,781.90

Area Terreno Sujeto: 1,361.00 3,174.00 m²

Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$m² 18,800.00

Por tanto, el Valor de Mercado del inmueble que se valúa resultó: 3,174.00 m² x \$ 18,800.00 /m², en la cantidad de:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO) \$ 59,671,000.00

Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del factor:
C.U.S.	: Factor densidad de c.	= 1.00	DENSIDAD DE CONSTRUCCION
Zona	: Factor de zona	= 1.00	ZONA
Ubic	: Factor de superficie	= 1.00	UBICACIÓN
Sup	: Factor de superficie	= 1.00	AREA

Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del factor:
Edad	= Factor de edad	= 1.00	EDAD
E.c.	= Factor de edo. Consei	= 1.00	ESTADO DE CONSERVACION
Otro	= Factor de calidad	= 1.00	CALIDAD
F.r.	= Factor resultante	= 1.00	RESULTADO

* Factor de densidad de construcción se obtiene mediante fórmula mater C.U.S. SUJETO = 2.332 VALOR UNITARIO DE TERRENO = 11050

Oferta	Precio de VENTA Inmuebles	Terreno m²	Constr. m²	Precio Unit. \$/m²	C.U.S.	sup p/=	sup real p/=	Valor dif.	V. pond.	V. hom.	Factor C.U.S.
1	11,000,000.00	762.00	1,906.00	5,771.25	2.50	817.29	55.29	610911.12	320.52	6,091.77	1.06
2	3,150,000.00	280.00	369.00	8,536.59	1.32	158.23	-121.77	-1345603.83	-3646.62	4,889.96	0.57
3	7,000,000.00	540.00	800.00	8,750.00	1.48	343.04	-196.96	-2176439.19	-2720.55	6,029.45	0.69
4	3,000,000.00	455.00	387.00	7,751.94	0.85	165.94	-289.06	-3194066.21	-8253.40	(501.46)	(0.06)
5	10,500,000.00	300.00	600.00	17,500.00	2.00	257.28	-42.72	-472079.40	-786.80	16,713.20	0.96

encuentra la oferta inmobiliaria. Si nuestra zona es mejor a la comparable, el factor sera > a 1.00 por el contrario, si se estima que la oferta encontrada ubica en una mejor zona a la nuestra el factor sera menor a 1.00.

* Factor de ubicación se considera que un inmueble con dos mas frentes tiene mas ventajas sobre el resto e inmuebles que se encuentran en vialidades principales tienen mas ventaja sobre los que tienen frente hacia una privada o un andador

* Factor de superficie es estimado de forma matemática. Parte de considerar que un inmueble con mayor superficie que el lote moda tiene menor precio unitario

$F_{sup} = \sqrt{V / ALT}$ ALV= Area de lote a valuar ALT= Área de lote tipo

* Factor de edad se refiere a la comparación de edad entre el sujeto y el comparable, tomando como vida útil total de 60 años y se calcula por el método Ross

* $F_{ed} = 1/2 (e/VUT) + (e/VUT)^2$

* Factor de estado de conservación se toma en cuenta que en la práctica de la valuación en nuestro país, se han agregado cinco estados de conservación a los ya establecidos en la tabla de depreciación por estado de conservación de Heidecke (ver factores en homologacion de casas en renta)

* Factor de calidad compara la calidad del sujeto contra los comparables

TESIS-PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE BIENES
INMUEBLES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

 ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

"CASA DE LOS MUÑECOS" ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Clave SHF del avalúo:	00001 / 2014
Fecha del Avalúo:	15-abr-2014
Fecha de Caducidad:	15-oct-2014

Avalúo de Inmueble para actualizacion activo fijo

IV.A. ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO.
 Lote Tipo o Moda:
 700
 Valor de Calle o Zona:
 \$ 11,050.00 /m²

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACC.	LOCALIZACIÓN	AREA (m²)	VALOR UNIT. (\$/M²)	Factor result	MOTIVO	VALOR UNIT. result. (\$/M²)	IMPORTE
A	Intermedio	1,361.00	\$ 11,050.00	1.00		\$ 11,050.00	\$ 15,039,050.00
B		-	\$ -			\$ -	\$ -
C		-	\$ -			\$ -	\$ -
SUB-TOTAL a):		1,361.00 m²	Valor Unitario Resultante:			\$ 11,050.00	\$ 15,039,050.00
Area privativa:		1,361.00	Indiviso:			100.000%	\$ 15,039,050.00

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	AREA (m²)	V.R.N. UNIT. (\$/m²)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. UNIT. result. (\$/m²)	IMPORTE \$
				edad	e.c.	Otro	F.r.		
TIPO 1 (INTERIOR)		3,174.00	9,750.00	0.98	0.98	0.98	0.94	9,176.62	29,126,598.23
TIPO2	RESTAURANTE	200.00	25,000.00	0.98	0.98	0.98	0.94	23,529.80	4,705,960.00
TIPO 3				-	-	-	-	-	-
TIPO 4		-	-	-	-	-	-	-	-
TIPO 5		-	-	-	-	-	-	-	-
SUB-TOTAL b):		3,374.00 m²	Valor Unitario Resultante:			\$ 10,027.43	\$ 33,832,558.23		

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

c.1. INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Fijos):

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. \$	IMPORTE \$
						edad	e.c.	Otro	F.r.		
1	9	SUB ESTACION ELECTRICA	1.00	LOTE	750,000.00	0.95	1.00	1.00	0.90	675,000.00	675,000.00
2	9	SIST. HIDRONEUMATICO	1.00	LOTE	29,800.00	0.95	1.00	1.00	0.90	26,820.00	26,820.00
3	9	INST. VOZ Y DATOS	1.00	LOTE	185,000.00	0.95	1.00	1.00	0.90	166,500.00	166,500.00
4	9	SIST. CONTRA INCEND.	1.00	LOTE	124,000.00	0.95	1.00	1.00	0.90	111,600.00	111,600.00
Suma c.1:										\$ 979,920.00	

c.2. ELEMENTOS ACCESORIOS:

1	9	SIST. DE SEGURIDAD.	1.00	LOTE	93,000.00	0.98	1.00	1.10	1.08	100,254.00	100,254.00
2	9	CARPINTERIA RESTAURADA 100	1.00	LOTE	978,000.00	0.90	0.90	1.00	0.81	792,180.00	792,180.00
3	9	MOB. DE RESTAURANT	1.00	LOTE	230,000.00	0.93	0.93	1.00	0.86	198,927.00	198,927.00
Suma c.2:										\$ 1,091,361.00	
Indiviso:										100.000%	\$ 1,091,361.00

c.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS:

1	9	CUB. POLICARBONATO	1.00	LOTE	105,000.00	0.98	1.00	1.00	0.98	102,900.00	102,900.00
2	9	CISTENA CAP. 15000 LTS.	1.00	LOTE	60,000.00	0.98	1.00	1.00	0.98	58,800.00	58,800.00
3	9	COCINA DE RESTAURANT.	1.00	LOTE	320,000.00	0.98	1.00	1.00	0.98	313,600.00	313,600.00
Suma c.3:										\$ 475,300.00	
Indiviso:										100.000%	\$ 475,300.00
SUB-TOTAL c):		SUMA INST. ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:									\$ 2,546,581.00

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c], en números redondos:
 \$ 51,418,000.00

OBSERVACIONES:

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE BIENES
INMUEBLES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

VALUACION ESPECIALIZADA

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Clave SHF del avalúo:	00001 / 2014
Fecha del Avalúo:	15-abr-2014
Fecha de Caducidad:	15-oct-2014

"CASA DE LOS MUÑECOS" ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE

Avalúo de Inmueble para actualizacion activo fijo

IV.B. ENFOQUE DE INGRESOS

a) CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION

PORCENTAJE DE COSTOS DEL ENFOQUE DE COSTOS

TERRENO	\$15,039,050.00	29.25%
CONSTRUCCIONES	\$33,832,558.23	65.80%
INSTALACIONES ESPECIALES	\$2,546,581.00	4.95%
TOTAL A + B + C	\$51,418,000.00	100.0%

VIDA ÚTIL PONDERADA

	VUT	VUR	VNR	PONDERACION
TIPO I	80	71	\$29,126,598.23	2067988474.19
TIPO II	80	71	\$4,705,960.00	334123160.00
INSTALAC. ESPECIALES	40	31	\$979,920.00	30377520.00
ELEMENTOS ACCESORIOS	25	16	\$1,091,361.00	17461776.00
OBRAS COMPLEMENTARIA	40	31	\$475,300.00	14734300.00
			\$36,379,139.23	2464685230.19

VUR PONDERADA 67.75

DEPRECIACION D

TERRENO	29.25%
CONSTRUCCION + MEJORAS	70.75%
	100.0%

DEPRECIACIÓN = 100% /VUR

0	1.476	1.044%
---	-------	--------

TASA DE CAPITALIZACION

T.C = (TR + D) * FR

TR= 4.00%

D= 1.04%

FR= 1.25%

6.3054%

6%

RENTA NETA ANUAL

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

TIPO	USO o destino del Area (tipo)	U	P.U.	Renta Bruta Mensual
1	TIPO 1 (INTERIOR)	3,174.00	\$ 100.00	\$ 317,400.00
2	RESTAURANTE	200.00	\$ 120.00	\$ 24,000.00
3	0	-	\$ -	\$ -
4	0	-		\$ -
5	0	-		\$ -
TOTAL		3,374.00	\$ 101.19	\$ 341,400.00

a) CÁLCULO DE LAS DEDUCCIONES A LA RENTA BRUTA MENSUAL EN TÉRMINOS PORCENTUALES.

1. Vacíos contractuales	1900	0.557%
2. Impuesto Predial	260	0.076%
3. Agua y drenaje	1200	0.351%
4. Conserv./mantenimientc	4000	1.172%
5. Administración	2800	0.82%
6. Energía (a. comu)	1500	0.44%
7. Seguros (daños)	2000	0.59%
8. OTROS	1000	0.29%
SUMAN DEDUCCIONES:		4.29%

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE BIENES
INMUEBLES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

VALUACION ESPECIALIZADA

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

"CASA DE LOS MUÑECOS" ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE

Clave SHF del avalúo:	00001 / 2014
Fecha del Avalúo:	15-abr-2014
Fecha de Caducidad:	15-oct-2014

Avalúo de Inmueble para actualizacion activo fijo

DEPRECIACION MENSUAL

MEJORAS DEPRECIABLE \$ 36,379,139.23

DEPRECIACION MENSUAL = MEJORAS DEPRECIABLES / 30 x 12 151579.7

RENTA GRAVABLE

RENTA BRUTA MENSUAL	\$ 341,400.00
DEDUCCIONES	\$ 14,660.00
DEPRECIACION	\$ 151,579.75
RENTA GRAVABLE =	\$ 175,160.25

CALCULO DE ISR

LI	LS	CF	% S/EX.
0	496.07	0	3.00%
496.08	4210.41	14.88	10.00%

ISR
\$ 5,254.81

SUMAN DEDUCCIONES	19,914.81	5.83%
-------------------	-----------	-------

RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.), en números redondos: \$ 341,400.00

SUMAN DEDUCCIONES (D): 5.83% \$ 19,914.81

RENTA NETA MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]: \$ 321,485.19

RENTA NETA ANUAL (R.N.A.) [R.N.M. x 12]: \$ 3,857,822.31

Capitalizando la Renta Neta Anual RNA a 6.31% Resulta un VALOR por CAPITALIZACIÓN de RENTAS \$ 61,182,989.81

Coefficiente R.B.M. / Valor Comercial: -0.025%

"VALUACION DEL PATRIMONIO HISTORICO-
ECONOMICO DE BIENES INMUEBLES
CATALOGADOS EN LA BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Clave SHF del avalúo:	00001 / 2014
Fecha del Avalúo:	15-abr-2014
Fecha de Caducidad:	15-oct-2014

"CASA DE LOS MUÑECOS" ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Avalúo de Inmueble para actualizacion activo fijo

V. CONCLUSIONES

Los importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos, no reflejan necesariamente el Valor Comercial del inmueble que se valúa, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS

Resultado por el Método Físico o de COSTOS:	\$	51,418,000.00
Resultado por Capitalización de RENTAS:	\$	61,182,989.81
Resultado del comparativo o de MERCADO:	\$	59,671,000.00

2. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE CONSIDERA EL VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS, COMO EL RESULTADO ADECUADO PARA VALUAR LOS EDIFICIOS CATALOGADOS EN LA BUAP Y EN ESPECIAL LA "CASA DE LOS MUÑECOS". YA QUE SE ENCUENTRAN EN EL PRIMER CUADRO DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA, SIENDO LA RENTA EL PRINCIPAL MOVIL DE COMERCIALIZACION DE LOS EDIFICIOS HISTORICOS, POR LA GRAN DEMANDA DE NEGOCIOS ESTABLECIDOS, DERIBADA POR LA GRAN POBLACION FLOTANTE EN DICHA ZONA MONUMENTAL, LA CUAL CREA UNA DERRAMA ECONOMICA SEGURA. Y EN CONSECUENCIA, LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES HISTORICOS MAS QUE VENDERLOS, PREFIEREN RENTARLOS. Y MUY POCOS DUEÑOS CONSIDERAN RESTAURARLOS O POR LO MENOS DARLES UN MANTENIMIENTO ADECUADO.

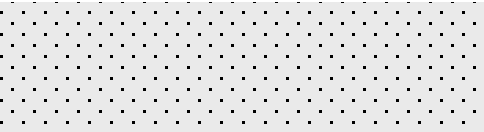
EL DARLE UN VALOR FISICO A UN INMUEBLE HISTORICO ES COMPLICADO, DESDE EL PUNTO DE VISTA COMERCIAL, YA QUE ESTA CONSIDERADA TODA LA ZONA HISTORICA DE LA CIUDAD DE PUEBLA COMO PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD, NO TIENIENDO UN VALOR ECONOMICO ESTABLE, POR DEPENDER DE LAS CARCTERISTICAS PROPIAS DEL INMUEBLE, Y POR SU VALOR INTANGIBLE.

3. CONCLUSIÓN

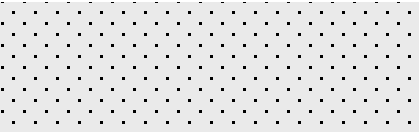
El Valor por Capitalizacion de Rentas estimado para el inmueble motivo del presente AVALÚO asciende a : \$ 61,182,989.81
SESENTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 81/100 M.N.

ESTE VALOR ESTÁ REFERIDO AL DÍA 15-abr-14 QUE ES LA MISMA ANOTADA EN LA HOJA 1 DE ESTE AVALÚO.
Valor Unitario Vendible resultante: \$ 18,133.67

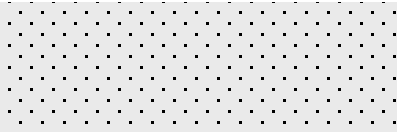
ATENTAMENTE



Valuador:
Profesión ARQUITECTO
Postgradc EN TRAMITE
Autorización S.H.F.: XXX2577



Controlador:
Profesión: ARQUITECTO
Postgrado: MAESTRIA EN VALUACIÓN
Autorización S.H.F.: XXX2599



Valuación Integral Profesional
Sello y firma de funcionario responsable:

4. LIMITACIONES DEL AVALÚO

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO HISTORICO-
ECONOMICO DE BIENES INMUEBLES
CATALOGADOS EN LA BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Clave SHF del avalúo:	00001 / 2014
Fecha del Avalúo:	15-abr-2014
Fecha de Caducidad:	15-oct-2014

"CASA DE LOS MUÑECOS" ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Avalúo de Inmueble para actualizacion activo fijo

Síntesis

1. Clave del avalúo.	00001 / 2014
2. Fecha del avalúo.	15 de abril de 2014
3. Clave Unica de Vivienda (CUVI).	0
4. Número de registro Infonavit (de ser aplicable).	0
5. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).	0
6. Clave del controlador que certificó el avalúo.	XXX2599
7. Clave del perito valuador que realizó el avalúo.	XXX2577
8. Intermediario financiero que otorga el crédito.	ARQ. PEDRO LORA TELLEZ
9. Constructor para el caso de vivienda nueva.	REMODELADO AÑO 2005 POR BUAP
10. Propósito.	ACTUALIZACION DE ACTIVO FIJO
11. Tipo de inmueble a valorar.	INMUEBLE CATALOGADO Y DECRETADO SIGLO XVIII
12. Calle y número o su equivalencia.	2 NORTE NO. 2 Y 4
13. Nombre del conjunto (de ser aplicable).	"CASA DE LOS MUÑECOS"
14. Colonia.	CENTRO
15. Código postal.	72000
16. Delegación o municipio conforme a catálogo INEGI.	
17. Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI.	
18. Número de cuenta predial.	No. DE PREDIO ANTIGUO: 2889 Y 2890
19. Referencia de proximidad urbana.	CENTRO
20. Infraestructura disponible en la zona (en porcentaje).	1
21. Clase del inmueble	0
22. Vida útil remanente en meses.	852
23. Año de terminación o remodelación de la obra.	2005
24. Unidades rentables generales.	0
25. Unidades rentables	1
26. Superficie de terreno en m².	1,361.00
27. Superficie de construida en m².	3,174.00
28. Superficie accesoria en m².	0.00
29. Superficie asentada inscrita o asentada en escritura pública en m².	0.00
30. Superficie vendible en m².	3,174.00
31. Valor comparativo de mercado.	\$ 59,671,000.00
32. Valor físico del terreno.	\$ 15,039,050.00
33. Valor físico de la construcción.	\$ 33,832,558.23
34. Valor físico de instalaciones y elementos comunes.	\$ 2,546,581.00
35 Valor por Capitalizacion de Rentas.	\$ 61,182,989.81
36. Importe del valor concluido.	\$ 61,182,989.81

ATENTAMENTE

Valuador: Arq. Pedro Lora Téllez
Profesión: ARQUITECTO
Postgrado: MAESTRIA EN VALUACIÓN

Autorización S.H.F.: XXX2577

Controlador: Arq. Ma. De los Angeles Diaz
Profesión: ARQUITECTO
Postgrado: MAESTRIA EN VALUACIÓN

Autorización S.H.F.: XXX2599

Arq. Pedro Lora Téllez
Sello y firma de funcionario responsable:

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE
BIENES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Clave SHF del avalúo: **00001 / 2014**

Fecha del Avalúo: **15-abr-2014**

Fecha de Caducidad: **15-oct-2014**

"CASA DE LOS MUÑECOS"

ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

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

1.-	EPOCA	5	%	Porcentaje Total	Porcentaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	SIGLO XVI		100.00	5.00	0.000
	2	SIGLO XVII		80.00	4.00	0.000
	3	SIGLO XVIII		60.00	3.00	2.100
	4	SIGLO XIX		40.00	2.00	0.000
	5	SIGLO XX		20.00	1.00	0.000
FACTOR EPOCA						2.100

2.-	ORIGINALIDAD	35	%	Porcentaje Total	Porcentaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	ESTRUCTURA		60.00	9.85	9.647
	2	ORNAMENTACION		20.00	2.66	2.660
	3	DECORACION		20.00	1.94	1.940
FACTOR ORIGINALIDAD						14.25

3.-	UBICACIÓN	30	%	Porcentaje Total	Porcentaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	CENTRO DE BARRIO		20.00	6.00	6.00
	2	UBICACIÓN DE LA MANZANA		20.00	6.00	3.00
	3	1ER CUADRO DE LA CIUDAD		20.00	6.00	5.99
	4	DISTANCIA CENTRO DE LA CIUDAD		10.00	3.00	0.75
	5	AVENIDA		10.00	3.00	0.00
	6	CALLE		10.00	3.00	3.00
	7	EQUIPAMIENTO URBANO		10.00	3.00	3.00
FACTOR UBICACIÓN						21.74

4.-	URBANIZACION	10	%	Porcentaje Total	Porcentaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	MOBILIARIO URBANO		30.00	3.00	3.00
	2	INFRAESTRUCTURA		40.00	4.00	3.70
	3	PAVIMENTO		30.00	3.00	1.80
	4					
FACTOR URBANIZACION						8.50

5.-	CONFIGURACION	10	%	Porcentaje Total	Porcentaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	SUPERFICIE DEL TERRENO		40.00	4.00	1.33
	2	ESPACIOS CONSTRUCTIVOS		30.00	3.00	2.10
	3	NIVELES		30.00	3.00	1.80
FACTOR CONFIGURACION						5.23

6.-	CONSERVACION	5	%	Porcentaje Total	Porcentaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	ESTRUCTURA		60.00	3.00	2.00
	2	ORNAMENTACION		20.00	1.00	0.67
	3	DECORACION		20.00	1.00	0.67
	4					
FACTOR CONSERVACION						3.34

7.-	FUNCIONALIDAD	5	%	Porcentaje Total	Porcentaje Real	Factor de Unidad Movasa
	1	DESTINO		40.00	2.00	1.33
	2	GENERO		40.00	2.00	1.33
	3	FUNCION ACTUAL		20.00	1.00	0.33
	4					
FACTOR FUNCIONALIDAD						2.99

TOTAL FACTOR MOVASA **58.15**

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE
BIENES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Clave SHF del avalúo: **00001 / 2014**

Fecha del Avalúo: **15-abr-2014**

Fecha de Caducidad: **15-oct-2014**

"CASA DE LOS MUÑECOS"

ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

VALOR TOTAL CONSIDERANDO EL VALOR DEL AVALUO MAS EL FACTOR MOVASA

	VALOR FISICO
	\$51,418,000.00
	FACTOR MOVASA
	58.15
	FACTOR REMANENTE
	33.30%
	FACTOR REAL MOVASA
	19.36%

VALOR FISICO	INCREMENTO FACTOR MOVASA	TOTAL VALOR FISICO
\$51,418,000.00	9,956,042.15	61,374,042.15

	RESUMEN
Método Físico (Avalúo)	\$51,418,000.00
Metodo de Capitaliazcion de Rentas	\$61,182,989.81
Método de Comparación	\$59,671,000.00
Valor del avalúo	\$61,182,989.81
Metodo Factor Movasa	\$61,374,042.15

XI.- CONCLUSION

EL VALOR DEL INMUEBLE SE ESTIMO EN BASE AL DEL VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS.

* Valor de Capitalizacion de Rentas:

\$ 61,200,000.00

con letra:
(SETSENTA Y UN MILLONES, DOCIENTOS MIL, PESOS 00/100 M.N.)

PERITO VALUADOR

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE
BIENES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Clave SHF del avalúo: **00001 / 2014**

Fecha del Avalúo: **15-abr-2014**

Fecha de Caducidad: **15-oct-2014**

"CASA DE LOS MUÑECOS"

ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

PROCEDIMIENTO PARA EL CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION

TIPO: INMUEBLE CATALOGADO "CASA DE LOS MUÑECOS"

RANGO DE LA TASA DE CAPITALIZACION

CONCEPTO 8.00% 9.00% 10.00% 11.00% 12.00%

1	Edad aprox. De la construcción	Edad del inmueble				
		0 a 10	10 a 20	20 a 30	30 a 40	40 o mas
2	Uso	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Malo
		1				
3	Estado de conservación	Bueno	Normal	Regular	Malo	Ruinoso
		1				
4	Calidad de proyecto	Muy bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo
			1			
5	Vida probable	mas 35	30 a 35	25 a 30	20 a 25	menos de 20
		1				
6	Ubicación respecto a la manzana	Cabecero	Esquina	Intermedio	Irregular	Interior
				1		
7	Zona de ubicación, calidad de la zona en que se ubica el inmueble con respecto a colonias o zonas similares, como uso del suelo correcto	Muy bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo
		1				
8	Calidad construccion	Lujo	Bueno	Mediana	Economica	Baja
				1		
9	Oferta y demanda	Alta	Medio alta	Mediana	Media baja	Baja
		1				
suma concept		5	1	2	0	1
Total capitalizacion/concepto		0.8889%	1.0000%	1.1111%	1.2222%	1.3333%
Capitalizacion/Tasa:		4.4444%	1.0000%	2.2222%	0.0000%	1.3333%

La tasa de Capitalizacion es: 9.0000%

Tabla realizada de acuerdo a los lineamientos que determina el Depto de avaluos y Supervision de Inmuebles, expediente # 130.1/3639, oficio no. 601-V-59965 de fecha 23 de diciembre de 1987, de la Comision Nacional Bancaria, hoy Caomision Nacional Bancaria

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE
BIENES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Clave SHF del avalúo: **00001 / 2014**

Fecha del Avalúo: **15-abr-2014**

Fecha de Caducidad: **15-oct-2014**

"CASA DE LOS MUÑECOS"

ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

reporte fotografico



FACHADA PRINCIPAL ESTILO BARROCO



ARCOS REBAJADOS, COLUMNA DE APOYO DE PIEDRA



LOSA CATALANA CON VIGAS DE MADERA



PRETIL BALAUSTRADO Y CORNIZA CON MOLDURAS, ANGELES TIPO IMPOSTA COMO REMATES



ARCO DE 5 PUNTOS APOYADO EN MUROS



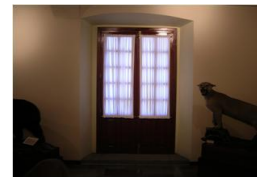
PATIO , PASILLOS VOLADOS DE PIEDRA, ARCO DE M. P.



JAMBAS CON MOLDURAS Y REMATES DE YESERIA EN PUERTA



LAMBRIN DE PIEDRA CANTERA CARTABONEADA S. XXI



JAMBAS ABOCINADAS EN PUERTA DE MADERA

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE
BIENES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Clave SHF del avalúo: 00001 / 2014

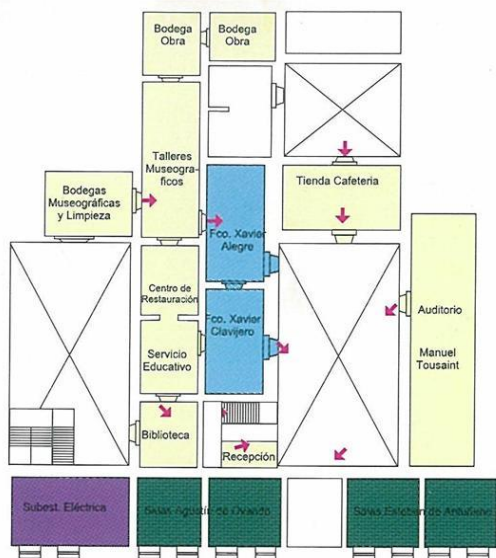
Fecha del Avalúo: 15-abr-2014

Fecha de Caducidad: 15-oct-2014

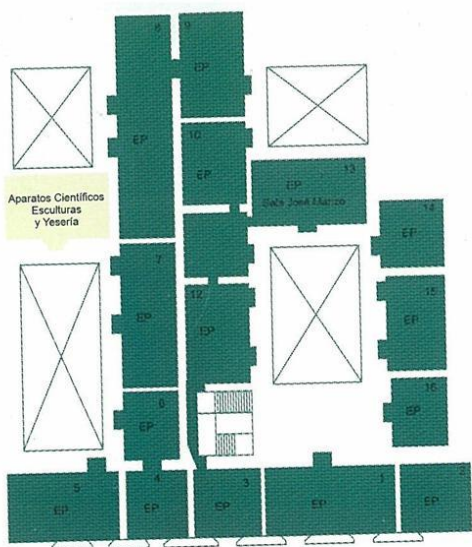
"CASA DE LOS MUÑECOS"

ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

6.- CROQUIS DEL INMUEBLE



Planta Baja



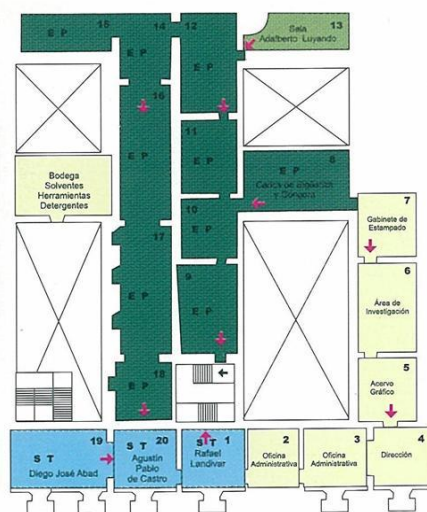
Planta Alta

EP

Exposición Temporal

ST

Sala Temporal



Primer Piso

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE
BIENES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Clave SHF del avalúo: **00001 / 2014**

Fecha del Avalúo: **15-abr-2014**

Fecha de Caducidad: **15-oct-2014**

"CASA DE LOS MUÑECOS"

ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

RANGOS DE MONUMENTALIDAD

ANTIGÜEDAD		INTEGRIDAD		ESTADO DE CONSERVACION	
100.00%	SIGLO XVI	100.00%	COMPLETOS	100.00%	OPTIMO
80.00%	SIGLO XVII	80.00%	ADICIONES	80.00%	REPARACION MINIMA
60.00%	SIGLO XVIII	60.00%	FACHADA/ELEMENTOS	60.00%	REPARACION GENERAL
40.00%	SIGLO XIX	40.00%	ELEMENTOS AISLADOS	40.00%	REPARACION PROFUNDA
20.00%	SIGLO XX (1/2)	20.00%	DISPERSO	20.00%	RUINOSO

COEFICIENTE DE MONUMENTALIDAD

$$C_m = \sqrt{\frac{C_a + C_i + C_c}{100}}$$

APLICACIÓN "CASA DE LOS MUÑECOS"

$$C_m = \sqrt{\frac{60 + 80 + 100}{100}}$$

$$C_m = \sqrt{\frac{240}{100}}$$

$$C_m = 1.549$$

$$C_m = 1.55\%$$

CALCULO DE VALOR ESTIMADO
(VALOR NETO DE REPOSICION POR EL COEFICIENTE)

*TERRENO (EL MISMO VALOR)			\$15,039,050.00
*CONSTRUCCION	\$33,832,558.23	1.55	\$52,440,465.26
*OBRAS COMPLEMENTARIAS			\$475,300.00
*ELEMENTOS ACCESORIOS E INST. ESPECIALES			\$2,071,281.00
VALOR ESTIMATIVO			\$70,026,096.26

VALOR ESTIMATIVO CON LETRA
(SETENTA MILLONES, VEINTI SEIS MIL, NOVENTA Y SEIS PESOS 26/100 M.N.)

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN VALUACION

"VALUACION DEL PATRIMONIO
HISTORICO-ECONOMICO DE
BIENES CATALOGADOS EN LA
BUAP"

AVALUO ESPECIALIZADO

ARQ. PEDRO LORA TELLEZ

Clave SHF del avalúo: 00001 / 2014

Fecha del Avalúo: 15-abr-2014

Fecha de Caducidad: 15-oct-2014

"CASA DE LOS MUÑECOS"

ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

TABLA ANGELOPOLIS DE COEFICIENTE QUE AFECTAN EL V.N.R.

PARA ENCONTRAR EL VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE

VALOR ESTIMADO SE ENCUENTRA EN LA FORMA SIGUIENTE:

*LA TABLA ANGELOPOLIS FUE HECHA POR MEDIO DE INTEGRALES CON SUS MAXIMAS Y MINIMAS TOMANDO EN CUENTA CADA SIGLO, CON SUS CLASIFICACIONES Y SU ESTADO FISICO.

* EN LOS CASOS EXTREMOS LOS VALORES INTERMEDIOS SE ENCONTRARON POR INTERPOLACION LOGICA ANEXA, SABRIENDO QUE EL SIGLO XVIII SE TOMA EN CUENTA ESTA COLUMNA Y SE VE QUE CLASIFICACION TIENE Y SE SABE QUE ES "A"

*DESPUES DE ESTA FRANJA HORIZONTAL DE 4 RENGLONES SE VE SI ES ORIGINAL, RESTAURANDO, RECONSTRUIDO O DETERIORADO

EN ESTA CASO ES RETAURADO POR CONSIGUIENTE EL COEFICIENTE ES 1.50 QUE ESTA EN COLOR ROJO. ESTE COEFICIENTE SOLO AFECTA EL VALOR DE LA CONSTRUCCION. EL VALOR DE TERRENO YA TUVO SU TRABAJO

ELEMENTOS DE CONSTRUCCION		XX	XIX	XVIII	XVII	XVI	DETERIORADO RECONSTRUIDO RESTAURADO ORIGINAL
		0.60	0.80	1.00	1.01	1.02	
		0.80	1.00	1.01	1.02	1.03	
		1.00	1.01	1.02	1.03	1.10	
	CLASIFICADO EN "C"	1.01	1.02	1.03	1.10	1.20	ORIGINAL DETERIORADO RECONSTRUIDO RESTAURADO
		1.00	1.02	1.03	1.05	1.10	
		1.02	1.03	1.05	1.10	1.20	
		1.03	1.05	1.10	1.20	1.50	
	CLASIFICADO EN "B"	1.05	1.10	1.20	1.50	2.00	ORIGINAL DETERIORADO RECONSTRUIDO RESTAURADO
		1.00	1.10	1.15	1.20	1.50	
		1.10	1.15	1.20	1.50	2.00	
		1.15	1.20	1.50	2.00	2.50	
	CLASIFICADO EN "A"	1.20	1.50	2.00	2.50	3.00	ORIGINAL

CALCULO DE VALOR ESTIMADO

(VALOR NETO DE REPOSICION POR EL COEFICIENTE)

*TERRENO (EL MISMO VALOR)				\$15,039,050.00
*CONSTRUCCION	\$33,832,558.23	1.5		\$50,748,837.35
*OBRAS COMPLEMENTARIAS				\$475,300.00
ELEMENTOS ACCESORIOS E INST. ESPECIALES				\$2,071,281.00
VALOR ESTIMATIVO				\$68,334,468.35

VALOR ESTIMADO CON LETRA

(SESENTA Y OCHO MILLONES, TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL, CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 35/100 M.N.)

CONCLUSIONES.

Identificar los inmuebles catalogados de la Buap por su ubicación, por su época por sus características constructivas, por sus elementos arquitectónicos, por su uso, por su historia, y por su valor comercial y rentable, para definir su situación dentro del patrimonio de la Buap.

Realizar un catalogo de bienes inmuebles catalogados propiedad de la Buap, en donde se demuestre los rescates de los edificios históricos, y se le dé el valor actualizado por medio de un avalúo de capitalización de rentas, y de los usos posibles a estos edificios, siendo estos edificios, representativos ante la sociedad de Puebla, y de nuestro país, con el fin de lograr concientizar a los propietarios, gobierno e instituciones de conservar el centro histórico como patrimonio de la humanidad, por medio de propuestas de uso renovado, y en consecuencia valor de rentabilidad de los mismos.

Estructurar una forma nueva de valuar los monumentos históricos en relación al análisis comparativo de U.S.A. en donde se toma en consideración las tasas de impuestos, que se deben pagar (predial en nuestro país), en relación con los la base de los impuestos por construcción, dentro de la preservación de monumentos históricos sería remodelación, reconstrucción o restauración, tomando en consideración la ubicación de la misma, ya que es factor primordial para poder dar un valor adecuado al inmueble a valuar. Además de relacionar el sistema socio-económico de la zona y del propietario todo en relación al pago de impuestos.

Sustentar un avalúo de una manera metódica, pero principalmente investigar a fondo las características propias del inmueble, y las que lo rodean, (zona, ubicación, servicios, uso de suelo, características socio-económicas, reservas de dominio, etc.) con la finalidad de dar el valor adecuado, utilizando el método adecuado, porque solamente, por lo regular, se da el valor comercial sin tomar en cuenta factores de mayor peso que premian o demeritan el bien inmueble.

Establecer que el rescate de los bienes inmuebles catalogados propiedad de la Buap, debe continuar, ya que la historia de nuestra ciudad de Puebla es grande, y los inmuebles propiedad de la humanidad son más de 3,000 de los cuales han sido rescatados aproximadamente un 20%, y un 60% funcionan en condiciones deplorables, solo utilizando las plantas bajas, por ser rentadas, principalmente por el comercio ancla, menospreciando el total del inmueble, y el 20% restante se encuentran en estado ruinoso, por no tener un apoyo por parte del gobierno para restaurar los inmuebles, en cuanto a tramites y pagos de impuestos, prefiriendo los dueños dejarlos en el abandono.

Concluir que, el patrimonio histórico-económico de la Buap es un ejemplo a seguir dentro del rescate y valor de la zona monumental de la ciudad de Puebla.

Nombre del Edificio	Dirección	Area de Tereno m2	Area Construida m2	Valor Catastral por m2 de Terreno	Valor Catastral m2 Construcción	Avaluo Catastral	Valor Físico por m2 de Terreno	Valor Físico por m2 de Construcción	Avaluo Físico	% de Capitalización	Avaluo Capitalización/Renta
Edificio Carolino	4 Sur No. 104	10,141.00	15,235.78	4,200.00	3,655.41	98,285,204.29	10,884.25	10,725.00	273,780,866.13	6.05%	\$ 322,283,486.18
Casa de las Bóvedas	Juan de Palafox y Mendoza No. 406	903.00	1,480.85	4,200.00	3,655.41	9,205,727.06	10,884.25	10,237.50	24,988,716.48	6.07%	\$ 27,264,077.31
Casa de Vasconcelos o de las Diligencias	4 Norte No. 6	1,894.45	4,263.76	4,200.00	3,655.41	23,542,460.23	10,884.25	10,237.50	64,269,855.74	6.20%	\$ 82,059,424.67
Casa de la Aduana Vieja	2 Oriente No. 409	1,376.00	2,947.25	4,200.00	3,655.41	16,552,625.03	10,718.50	10,237.50	44,921,178.04	6.18%	\$ 55,990,979.63
Casa Amarilla	2 Oriente No. 410	903.00	871.07	4,200.00	3,655.41	6,976,706.29	10,718.50	10,237.50	18,596,351.87	5.84%	\$ 15,449,329.45
Casa Don Atanacio Placeres	4 oriente No. 412	840.00	1,198.97	4,200.00	3,655.41	7,910,714.13	10,552.75	10,237.50	21,138,729.54	6.02%	\$ 21,702,929.30
Casa del Capitán Manuera o Antonio del Rincón	4 Oriente No. 414	1,125.31	2,794.74	4,200.00	3,655.41	14,942,218.52	10,552.75	10,237.50	40,486,254.59	6.24%	\$ 52,428,116.63
Casa del Alguacil Mayor	8 Oriente No. 409	1,376.00	2,618.58	2,841.00	3,655.41	13,481,195.50	10,387.00	10,237.50	41,100,213.49	6.15%	\$ 49,714,201.74
Casa de Don Rafael Aguilar o Casa 1° de Mayo	10 Oriente No. 415	961.48	1660.5234	2,841.00	3,655.41	8,801,458.52	10,221.25	10,237.50	26,827,135.76	6.12%	\$ 30,673,078.49
Fundación BUAP	Blvd. 5 de Mayo no. 1405	176.88	316.88	1,806.00	3,104.70	1,303,261.01	9,558.25	8,775.00	4,471,285.17	6.09%	\$ 2,692,459.25
Casa de los Arcos	2 Norte No. 1006	903.00	1,486.75	2,841.00	3,655.41	8,000,119.90	10,221.25	8,775.00	22,276,058.61	6.03%	\$ 23,211,748.86
Casa de la Reina	Av. Reforma No. 913	1,121.36	1,462.67	4,200.00	3,655.41	10,056,390.05	9,724.00	8,775.00	23,739,079.43	5.95%	\$ 23,093,307.04
Casa del Estudiante Serrano (Mujeres)	5 Poniente no. 310	402.09	1,013.93	4,200.00	3,655.41	5,395,094.70	10,718.50	8,775.00	13,207,005.83	6.19%	\$ 15,128,477.70
Casa del Estudiante Serrano (Hombres)	5 Poniente no. 317	688.00	1,605.37	4,200.00	3,655.41	8,757,868.37	10,718.50	9,067.50	21,930,977.86	6.17%	\$ 25,642,233.55
Casa María Fernanda	5 Oriente No. 202-A	660.00	1,093.05	4,200.00	3,655.41	6,767,534.57	10,884.25	9,067.50	17,094,807.77	6.02%	\$ 16,983,258.20
Casa de los Muñecos	2 Norte No. 2 y 4	2,420.50	3,170.74	4,200.00	3,655.41	21,756,441.91	11,050.00	9,067.50	55,497,178.21	5.91%	\$ 55,716,971.77
Casa Presno	Juan de Palafox y Mendoza No. 208	903.00	1,554.84	4,200.00	3,655.41	9,476,193.04	11,050.00	10,042.50	25,592,672.88	6.07%	\$ 28,137,287.22
Casa de Don Bosco	Juan de Palafox y Mendoza No. 218	446.70	833.54	4,200.00	3,655.41	4,923,081.42	11,050.00	10,042.50	13,306,890.58	6.11%	\$ 13,705,703.08
Edificio Arronte o Mangino	Juan de Palafox y Mendoza no. 219	1,107.00	2,293.09	4,200.00	3,655.41	13,031,602.03	11,050.00	10,042.50	35,260,755.53	6.15%	\$ 42,304,069.39
Casa Alfonso Reyes	Juan de Palafox y Mendoza No. 227	798.00	2,180.78	4,200.00	3,655.41	11,323,235.88	11,050.00	9,262.50	29,017,351.59	6.23%	\$ 36,319,057.40
Casa Ricardo Flores Magón	Juan de Palafox y Mendoza No. 229	903.00	1,548.20	4,200.00	3,655.41	9,451,909.78	11,050.00	9,262.50	24,318,362.69	6.01%	\$ 25,880,559.72
Casa Gabino Barreda	3 Oriente No. 210	615.00	1,091.73	4,200.00	3,655.41	6,573,714.18	11,050.00	9,262.50	16,907,882.45	6.05%	\$ 17,292,491.06
Casa Sor Juana Inés de la Cruz		563.63	1266.5652	4,200.00	3,655.41	6,997,040.10	11,050.00	9,457.50	18,206,596.63	6.16%	\$ 20,645,087.39
Casa del Gobernador Calderón o la Palma	4 Sur No. 303	987.10	1,700.77	4,200.00	3,655.41	10,362,826.55	10,884.25	9,457.50	26,828,862.21	6.06%	\$ 29,159,259.75
Casa Don Melchor de Covarrubias	4 Sur No. 302	674.50	1,181.95	4,200.00	3,655.41	7,153,411.48	10,884.25	9,457.50	18,519,717.80	6.06%	\$ 19,381,802.10
Colegio de San Jerónimo	3 Oriente No. 403	1,591.00	2,024.46	4,200.00	3,655.41	14,082,446.68	10,884.25	9,457.50	36,463,211.92	5.92%	\$ 36,024,971.86
Archivo Histórico BUAP	Ave. Reforma No. 531	1,182.50	1,877.80	4,200.00	3,655.41	11,830,632.55	10,387.00	9,262.50	29,675,759.26	6.03%	\$ 32,609,043.65
Casa del Pueblo BUAP	Juan de Palafox y Mendoza No. 410	960.50	1,456.78	4,200.00	3,655.41	9,359,228.18	10,718.50	9,262.50	23,788,544.00	6.00%	\$ 24,234,826.56
Extensión y Difusión de la Cultura BUAP	2 norte 1404 No. 410	874.00	1,439.61	1,806.00	3,655.41	6,840,808.79	10,055.50	9,457.50	22,403,618.58	6.07%	\$ 24,191,514.03
Contabilidad General BUAP	15 Sur No. 902	445.50	418.18	4,200.00	3,104.70	3,169,426.24	9,061.00	9,262.50	7,910,076.09	5.86%	\$ 5,043,480.44
Defensoría de los Derechos Universitarios BUAP	15 Sur No. 906	446.50	1,120.02	4,200.00	3,104.70	5,352,626.09	9,061.00	9,262.50	14,419,921.75	6.27%	\$ 17,206,272.26
Casa del Traductor BUAP	Juan de Palafox y Mendoza No. 408	940.96	1,932.00	4,200.00	3,655.41	11,014,267.32	10,718.50	10,237.50	29,864,486.89	6.13%	\$ 32,381,127.04
Revista Crítica BUAP	Reforma No. 905	91.00	180.00	4,200.00	3,104.70	941,046.00	10,387.00	9,262.50	2,612,467.00	6.12%	\$ 1,004,264.06
						403,618,516.41			1,089,422,872.35		1,225,554,896.80

PROPUESTAS.

Categorizar los inmuebles propiedad de la Buap en base a la época, uso, historia, rentabilidad y elementos arquitectónicos, para tener una base de datos actualizado de todos los edificios ubicados en el área centro de la ciudad de Puebla.

Establecer la necesidad de realizar un postgrado dentro de la valuación para los inmuebles históricos, retomando materias de historia, elementos artísticos y arquitectónicos, construcción, rendimientos de obra, urbanización, análisis de la rentabilidad, entre otras materias. Ya que en la actualidad se le da el mismo tratamiento que cualquier otro tipo de inmueble.

Inventariar los inmuebles de la Buap, con la finalidad de realizar recorridos turísticos, en donde se expliquen las características principales de los elementos constructivos, además de la historia de cada inmueble con el fin reconocer el patrimonio cultural de la humanidad, dentro de la ciudad de Puebla, en base a lo realizado por la Buap con respecto a la restauración de los edificios históricos.

Proponer una alternativa para valuar los inmuebles históricos por medio de su rentabilidad y pago de impuestos, retomando la forma de valuar sus edificios en U.S.A. los cuales consideran como primordial la base de impuestos de sus edificios, dando facilidades para la preservación de los mismos, los cuales no tienen la historia, ni la monumentalidad que tiene Puebla.

Construir un catalogo de inmuebles propiedad de la Buap, con reseñas de historia, construcción, clasificación, reportes fotográficos de los principales elementos constructivos, No.de catalogo, uso, ubicación geográfica, etc. que demuestre el rescate que realiza la Buap, para aumentar su espacio físico requerido y a la vez, establecer su patrimonio histórico-económico.

Dejar “abierta la puerta” para mas propuestas de investigación, tocadas en este estudio de tesis, ya que los temas establecidos, requieren de mayor profundidad y análisis. Como por ejemplo incluir el análisis de los cajones de estacionamiento, como parte fundamental del valor comparativo de mercado, dadas las necesidades cada día mayor de estacionamiento para vehículos

Precisar que es necesario realizar un avalúo catalogado de cada inmueble propiedad de la Buap, como parte del activo fijo. Ya que de esta manera se sabrá el alcance del patrimonio físico, histórico y cultural de la misma.

Concluir con un método propuesto para valuar los bienes inmuebles catalogados en el centro históricode la ciudad de Puebla y de la Buap. En donde se hace necesaria una grafica comparativa de diferentes factores de monumentalidad que existen e intervienen en la valuación de edificios históricos y catalogados.

BIBLIOGRAFIA.

Pueblavirtualgaleon.com/historia.

Barragán, Juan Ignacio (1994), **100 años de vivienda en México, Historia de la vivienda en una opción económica y social**, ed. Urbis Internacional, S.A. de C.V., Monterrey, Nuevo León.

VII Simposio Internacional de Avalúos, Bogotá Colombia 18 de Octubre de 2001

Coulomb, René (1985), “La vivienda en alquiler en las áreas de reciente urbanización” en **Revista A: De la Metrópoli Mexicana**, Vol. VI, no. 15, Mayo-Agosto, ed. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, México, D.F.

Fondo Nacional para la Vivienda de Interés Social (**FOVI**)

Coulomb, René (2000), “El Centro Histórico de la Ciudad de México”, en Garza, Gustavo, coord. (2000), **La Ciudad de México en el fin del segundo milenio**, cap. 7.3, pp. 530 a 533, ed. Gobierno del Distrito Federal y El Colegio de México, México D.F.

Instituto Nacional de Antropología e Historia del Estado de Puebla (**INAH**)

FEECM (Fideicomiso de Estudios Estratégicos sobre la Ciudad de México) (2000), **La Ciudad de México hoy, bases para un diagnóstico**, ed. Gobierno del Distrito Federal, México, D.F.

Comisión Metropolitana de Asentamientos Humanos(**CMAH**)

Garza, Gustavo y Fajardo, Daniel (2000), “Distribución del ingreso y estructura del consumo” en Garza, Gustavo, coord. (2000), **La Ciudad de México en el fin del segundo milenio**, cap. 43.7, pp. 202 a 211, ed. Gobierno del Distrito Federal y El Colegio de México, México D.F.

Zona Monumental del Valle de Puebla (**ZMVP**)

INEGI, PUE, GEM (2000), **Cuaderno Estadístico de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México**, eds. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, Gobierno del Estado de México, Gobierno del Estado de Puebla, Aguascalientes, Ag..

Coordinación de Planeación **D.G.O. BUAP**

Ley de Ingresos del estado de Puebla (**LIEP**) – Secretaria de la Gestión Urbana y Obra Pública para el Desarrollo Sustentable (**SGUOPS**) – Código Reglamentario para el Municipio de Puebla (**CRMP**)– Dirección de Gestión y Desarrollo Urbano Sustentable (**DGDUS**)

POZMVM (1997), **Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de Puebla**

Comunicación **BUAP** Reportajes Especiales Edificios

PPDUCH (2000), **Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.**

Inmuebles Catalogados BUAP María de los Ángeles Pérez de León

Rojas, Eduardo (2000), "La preservación del patrimonio histórico en América Latina y el Caribe: opciones de política y financiamiento", **III Reunión de Alcaldes con Centros Históricos en Proceso de Recuperación**, Ciudad de México, 5 al 6 de Abril de 2000.

Diario Oficial 1ª. Sección de Fecha 13 de Noviembre de 2007 **Secretaría de la Función Pública.**

STGP (Secretaría de Turismo del Gobierno de Puebla) (2001), **Estadísticas de Turismo.**

ONG (Organizaciones No Gubernamentales) (2005)

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (**INDAABIN**).

Topalov, Christian (1984), **Ganancias y rentas urbanas, elementos teóricos**, ed. Siglo Veintiuno de España Editores, S. A., Madrid.

Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (**ICOMOS**).

Gobierno municipal de Puebla Ley de Ingresos del Estado de Puebla, Secretaría de Gestión Urbana y Obra Pública para el Desarrollo Sustentable, **Código Reglamentario para el Municipio de Puebla**, Dirección de Gestión y Desarrollo Urbano Sustentable.

"Preservación Histórica Valuación de Propiedades, Índices e Impuestos, Un Análisis a Nivel Municipal en New Jersey" Autor: Samonne Montgomery y Michael Larh.

Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla (2005-2008) **Dr. Enrique Doger Guerrero**

.

AGRADECIMIENTOS

A MI ESPOSA MAYELA: QUE SIN SU APOYO INCONDICIONAL, Y SU CARÍÑO, NO HUBIESE CONCLUIDO ESTA TESIS.

A MIS HIJAS: ADRIANA, MAYELA, DANIELLA, **Y A MI HIJO:** PEDRO, POR SER MI “MOTOR” QUE ME IMPULSA A SER CADA DIA MEJOR.

A MI MADRE:QUE ME ENSEÑO EL VALOR DEL ESTUDIO Y LA VIDA

A MI PADRE:“EL HOMBRE HONESTO Y RESPONSABLE” Q.E.P.D.

A MI ASESOR DE TESIS: ARQ. Ma. DE LOS ANGELES DIAZ DE LEON FLORES, POR SU ENTUSIASMO, SU GUIA Y SU CONOCIMIENTO.

“Initium sapientiae timor domini” - El temor a dios es el principio de la sabiduría.

