



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE INGENIERÍA MAESTRÍA EN VALUACIÓN

TESINA:
**“Valuación de inmuebles históricos
catalogados en Puebla (reexpresión de
estados financieros de Indaabin)”**

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRO EN VALUACIÓN

PRESENTA:
ARQ. ELIZABETH ROSETE MENDOZA

DIRECTOR:
MTRO. EN VALUACIÓN DAVID ANTONIO SÁNCHEZ
JIMÉNEZ

Director de Tesina:

Mtro. en Valuación David Antonio Sánchez Jiménez
Coordinador de Maestría en Valuación
Docente en la Facultad de Ingeniería

AGRADECIMIENTOS:

**A mi asesor por su
Dedicación y tiempo.**

A mis profesores por su apoyo y sabiduría.

DEDICATORIA:

**A mi Sra. madre, por siempre darme animo y cariño incondicional.
Por ser una mujer con tantos valores.**

**A mis hermanas, hermanos,
y familiares que siempre me apoyaron.**

**A las amigas(os) y compañeras(os) que compartieron sus
conocimientos y su tiempo.**

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

I.- Justificación del tema	1
II.-Planteamiento del problema	3
III.- Hipótesis	4
IV.-Objetivos	4
IV.I.- Objetivo General	
IV.II.- Objetivos Específicos	
V. Metodología	5
VI.- Marco teórico legal.	7

CAPÍTULO

1	GENERALIDADES DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y DE INMUEBLES CATALOGADOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE PUEBLA	
1.1	Delimitación de la zona de monumentos y el patrimonio histórico de la ciudad de Puebla	13
1.2	Definición de conceptos utilizados en el patrimonio histórico	16
1.2.1	Inmuebles catalogados, Monumentos Arqueológicos, Artísticos e	17
1.3	Características de los bienes de dominio público o privado.	
1.3.1	Bienes de dominio público y/o privado	20
1.3.1.1.	Bienes de Dominio Público.	
1.3.1.2.	Bienes de Dominio Privado.	
1.4	Conceptualización de bienes muebles e inmuebles	22

CAPÍTULO

2	NORMATIVIDAD QUE REGULA LOS INMUEBLES CATALOGADOS EN PUEBLA	
2.1	Marco legal de la zona de monumentos y del patrimonio cultural (Inmuebles catalogados)	25
2.2	Normatividad del patrimonio histórico	27
2.3	Código del Reglamento de Construcción del municipio de Puebla	30

CAPÍTULO

3	CONSIDERACIONES GENERALES, CONCEPTO Y NORMATIVIDAD NACIONAL E INTERNACIONAL EN LA VALUACIÓN DE INMUEBLES PARA LA REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	
3.1	Conceptos y aplicación de la reexpresión en la valuación de inmuebles	35
3.2	Normatividad Nacional en la valuación de inmuebles para la reexpresión de estados financieros.	39
3.2.1	Ley general de bienes nacionales (avalúo de bienes nacionales)	40
3.3	Marco Legal del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)	40
3.4	Normatividad internacional de valuación en inmuebles para la reexpresión.	41
3.5	Definiciones	45
3.6	Normatividad Internacional vigente	46

CAPÍTULO

4	PRINCIPIOS ECONÓMICOS Y CONCEPTOS APLICADOS EN LA VALUACIÓN DE INMUEBLES PARA LA REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	
4.1.	Principios económicos empleados en la valuación de inmuebles para la reexpresión de los estados financieros	49
4.2.	Conceptos aplicados en la valuación de inmuebles para la REF.	49
4.3.	Tipos de factores empleados en la valuación	
4.3.1.	Factor edad	52
4.3.2.	Factor conservación	52
4.3.3.	Factor obsolescencia: funcional, tecnológica y económica	53
4.4.	Tipos de valores en los inmuebles para la reexpresión de los estados	
4.4.1.	Valor de mercado	53
4.4.2.	Costo de Reposición Depreciado	54
4.4.3.	Costo o Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.)	54
4.4.4.	Costo o Valor Neto de Reposición o Valor Físico (V.R.N.)	55

CAPÍTULO

5	PROPUESTA PARA VALUAR INMUEBLES CATALOGADOS PARA LA REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	
5.1.	Criterio metodológico	57
5.2.	Procedimiento	61
5.3.	Valuación del Terreno	65
5.4.	Valuación del Inmueble catalogado siglo XX	67
5.4.1.	Metodología INDAABIN para valuar inmuebles catalogados	68
5.4.2.	Criterios para estimar la depreciación	71

CAPÍTULO

6	INMUEBLE HISTÓRICO CATALOGADO SIGLO XX DENOMINADO “EDIFICIO VACAS”	
6.1.	Antecedentes y estilo arquitectónico del inmueble histórico catalogado siglo XX denominado “Edificio Vacas”	75
6.2.	Avalúo del Inmueble siglo XX para reexpresión de estados financieros	81
	Conclusiones	109
	Anexos	113
	Bibliografía	119
	Glosario de términos	125

INTRODUCCIÓN

La importancia de la ciudad de Puebla está en el gran legado histórico que conserva desde sus inicios hasta el día de hoy. Esta ciudad fue fundada por los españoles, cuya influencia se encuentra en su arquitectura y morfología urbana. En los años 80, las entonces corrientes turísticas y el reconocimiento de la ciudad como Patrimonio Mundial por la UNESCO fueron un impulso para valorar aspectos culturales, históricos, arquitectónicos y sociales, además del turístico. Así, la ciudad de Puebla forma parte de la lista de las ciudades que han sido reconocidas como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, en 1987. Este nombramiento también se debe a la Ley Nacional del INAH de 1972, en el Artículo 41 que designa como Zona de Monumentos al Centro de la ciudad de Puebla. Este reconocimiento se debe a la calidad y la cantidad de Inmuebles Históricos Catalogados, cuyos orígenes datan del siglo XVI al XIX y principios del XX. Uno de los edificios en esta zona y de la primera mitad del siglo XX es el Edificio Vacas.

La construcción del Edificio Vacas inició en 1949, su nombre se debe al primer propietario el Sr. Don Emilio Ramón Vacas, español del norte de España, quien encarga el proyecto al Arq. José Aválate y al Ing. Mario Martín Pastor. Debido a las características estructurales y

fisonomía, el edificio Vacas se vuelve en un referente para la arquitectura de la época en Puebla por su escala.

Después de un poco más de treinta años de que el inmueble funcionara como vivienda de prestigio y fuera redituable para los dueños, deja de serlo por los problemas sociales y económicos que se dan en la Zona de Monumentos. Aunado a esta situación, el edificio sufre daños estructurales leves por el sismo de 1994 y Protección Civil dictamina que debe desalojarse. Como el inmueble ya no era rentable, los dueños no llevan a cabo las reparaciones requeridas y queda deshabitado hasta que lo venden en 2005, al “Grupo Inmobiliario Puebla 1955”.

El “Grupo Inmobiliario Puebla 1955” se propone el rescate del inmueble e inicia su remodelación, pero sin modificar el proyecto original de los departamentos. Es decir, se conservan los elementos y los espacios arquitectónicos más relevantes del edificio con una mínima inversión. Así, los departamentos quedan listos para ser rentados o vendidos.

Cuando un inmueble ha pasado por un proceso de rehabilitación y/o remodelación, como es el caso del edificio Vacas, el valuador se enfrenta a algunos problemas para recabar la información que se requiere en el momento de realizar el avalúo. Entre las dificultades más frecuentes están las siguientes:

- Documentos propios de cuenta predial, luz, planos arquitectónicos, estructurales, etc.

- No siempre los dueños están dispuestos a facilitar la información necesaria.
- Realizar la inspección al inmueble para hacer el reconocimiento de las características arquitectónicas, de materiales, etc.
- Reconocer las modificaciones que sobresalen del proyecto original.
- Entrevistar al o a los autores de la remodelación del inmueble, que no es tarea fácil y al personal que hizo la inspección.
- Reconocer y definir a que estilo arquitectónico pertenece el edificio en estudio, que no siempre es posible, sobre todo sino se cuentan con los antecedentes históricos y fotográficos,
- Por último, se debe consultar el catálogo y la zona de monumentos de Puebla para ser precisos en la realización del avalúo.

Además, el valuador debe considerar las metodologías nacionales e internacionales no toman en cuenta los inmuebles catalogados del siglo XX, en la valuación para la REF. Esta es una de las pautas para analizar y aplicar las metodologías existentes en este tipo de inmuebles, según sus características. Además de enlistar otros factores factibles de aplicar a estos inmuebles según las zona de ubicación en las zonas de monumentos o centros históricos.

I. Justificación

La valuación de los inmuebles es tan diversa como sus propósitos y usos, ejemplo de ello es la valuación para Inmuebles Históricos Catalogados. En este caso, es una tarea muy especializada, máxime cuando se requiere para efectos de Reexpresión de Estados Financieros. En cuanto a los inmuebles catalogados de tipo artístico y/o histórico, se debe realizar el avalúo mediante un criterio y/o proceso metodológico con el sustento del Marco Teórico Legal y Técnico que las Instituciones presentan.

La importancia de la ciudad de Puebla y de su legado histórico urbano arquitectónico está centrada en la riqueza artística, histórica, estilística, de cada uno de los inmuebles catalogados del Siglo XVI al XX. Esto se debe a que los inmuebles catalogados representan un momento, una tendencia o innovación tecnológica de materiales y sistemas constructivos de la época en que fueron construidos.

Los avalúos realizados para inmuebles catalogados, casi en la mayoría de los casos, presentan valores muy bajos. Dichos resultados se deben a que los avalúos son realizados mediante valores de mercado bajos, debido a que los comparables están restringidos a dos inmuebles, pero en ocasiones no existe el comparable por tratarse de un inmueble único. La falta de comparables y la situación física del inmueble representan factores de demérito en el momento de estimar el valor del inmueble catalogado.

Sin embargo, la remodelación o restauración y la rehabilitación de los inmuebles catalogados representan factores de premio traducidos en recursos económicos para el desarrollo turístico por su valor artístico, cultural, histórico, arquitectónico, como ya se mencionó. Estos aspectos más el alto valor de uso de los inmuebles catalogados, por localizarse en la Zona de Monumentos, se convierten en factores de premio o mérito, es decir, son factores que elevan su valor económico o dan plusvalía al inmueble.

Por lo tanto, para la valuación de Inmuebles Catalogados Históricos se deben tomar en cuenta los valores antes mencionados, la metodología de INDAABIN, y las características que proporciona el INAH/INBA sobre inmuebles catalogados. Esta información es básica para analizar y proponer el criterio metodológico. Criterio que pasa a ser la herramienta necesaria para su valuación, al igual que los aspectos legales que intervienen en la valuación de Inmuebles Históricos. En el caso de tratarse de un inmueble del Siglo XX, deberán seguirse el mismo procedimiento, pero se incluirá la Reexpresión de los Estados Financieros.

El conocimiento de los aspectos antes mencionados permitirá una visión global de los factores que intervienen en este tipo de inmuebles, tanto intrínsecos como extrínsecos al momento de valuarlos. La intención de este trabajo es demostrar el criterio metodológico de valuación y ejemplificarlo en un caso de estudio. El inmueble histórico

del Siglo XX elegido se encuentra en la Zona de Monumentos de la ciudad de Puebla y es el Edificio Vacas.

II. Planteamiento del Problema

Se ha observado que en algunos avalúos públicos o privados de Inmuebles Históricos Catalogados son castigados con valores muy bajos. No se ha reconocido que la mayoría de dichos inmuebles han sido construidos con la mejor calidad de materiales y sistemas constructivos. Hecho que ha permitido su preservación a más de cien años y ha dado la pauta de compararlos con las construcciones contemporáneas, que tal vez pueden llegar a tener un valor similar, pero su vida útil puede ser menor.

Cuando los Inmuebles Históricos Catalogados cambian su uso de suelo del habitacional al comercial o turístico, su valor aumenta, aunque, en algunas ocasiones, el tipo de actividades que se llevan a cabo en el inmueble pueden deteriorarlo.

Si se toma en cuenta que el valor de uso así como el valor histórico de los inmuebles son importantes al momento de realizar su avalúo, habría que considerar otros factores intrínsecos que a la vista no están visibles, pero que impactarían en su valor, como son los valores intangibles de tipo cultural. De ahí la pregunta: ¿qué criterios o normas deberán utilizarse en el momento de realizar un avalúo para la Reexpresión de Estados Financieros de inmuebles catalogados del Siglo XX, como es el caso del Edificio Vacas?.

III. Hipótesis

Demostrar que la normatividad y criterios técnicos del INDAABIN se pueden aplicar en la valuación de inmuebles catalogados del Siglo XX en Puebla para la Reexpresión de Estados Financieros (REF).

IV. Objetivos

Objetivo General

Proponer un proceso en valuación de inmuebles catalogados del Siglo XX en Puebla, para la Reexpresión de Estados Financieros (REF).

Objetivos Específicos

- Identificar las características de la zona de monumentos y de los inmuebles catalogados.
- Señalar la Normatividad Federal, Estatal y Municipal que protege a estos inmuebles catalogados.
- Revisar la literatura de los organismos o las instituciones que realizan los avalúos de Inmuebles Catalogados para la REF.
- Analizar la información sobre los métodos aplicados, en este tipo de inmuebles como del INDAABIN, y de otras instituciones, en el medio de la valuación de inmuebles catalogados para la REF.
- Analizar los factores, definiciones y principios económicos para realizar el avalúo del inmueble catalogado para la REF.

- Presentar el documento como guía o herramienta de consulta para facilitar la investigación de otros interesados en la materia.
- Presentar los antecedentes históricos del Edificio Vacas, para analizar su sistema constructivo, los materiales, el motivo de su construcción, la época, los acontecimientos, las características arquitectónicas y los usos de suelo que ha tenido el inmueble, elementos básicos para realizar el avalúo del inmueble catalogado siglo XX para la REF.

V. Metodología

- Se puntualizarán los conceptos de inmuebles catalogados y zona de monumentos, además de otros relacionados.
- Se definirán los conceptos de valuación y los que se incluyan en la reexpresión, etc.
- Se revisará la normatividad que se aplica a los inmuebles catalogados, que intervienen en la conservación de éstos.
- Se revisará la Normatividad nacional e internacional, de forma somera, que se aplica a los inmuebles que intervienen en la valuación inmobiliaria para la reexpresión.
- Se planteará la teoría del valor con relación a los inmuebles catalogados.
- Se analizarán los factores que determinan el valor de un inmueble catalogado, en la reexpresión.

- Se identificarán los organismos e instituciones dedicadas a valorar estos inmuebles.

VI. Marco Teórico y Legal

Debido a que existen documentos y normas que no han sido difundidos ampliamente, la estimación del valor en los inmuebles no siempre representan el valor real. Es decir, por una parte no se consideran las características históricas o artísticas de estos bienes, sino que se analiza como si fuera un inmueble común o contemporáneo. Por otra parte, cada valuador tiene su criterio al momento de aplicar el o los métodos.

A pesar de que existen las bases metodológicas y las instancias que determinan el proceso para estimar el valor del Inmueble Catalogado y las características que posee el inmueble para ser Monumento Histórico, no están establecidos los criterios. Esta situación se debe a que los inmuebles del siglo XX, por ser propiedad privada, no están considerados como Bienes de la Nación, sino del Dominio Público. Sin embargo, hay inmuebles del siglo XX que, por su ubicación, sus características arquitectónicas, materiales, estilo, etc., son Monumentos Históricos, como es el caso del Edificio Vacas. Por lo tanto, para llevar a cabo la valuación de este edificio, debería seguirse la metodología que se aplica a los inmuebles del siglo XVI al XIX.

Generalmente, se manejaba el método de costos específicos para REF, pero, a partir del año pasado, para valuación de activos fijos en la

REF, se ha seguido el método de capitalización o de ingresos. El método de capitalización recurre al Enfoque de Costos por el Costo de Reposición Nuevo y la depreciación; mientras que, el método de ingresos parte del Valor Presente y la amortización.

De acuerdo con la Teoría del Valor, en la valuación de bienes raíces, el Método de Costos tiene influencia de la escuela clásica como según se hacía en la época de Adam Smith, es decir, se da más énfasis al Costo de Reposición que al Costo de Reproducción. En cambio, el Método de Ingreso tiene como influencia la Escuela Austriaca de Von Bohn-Bawerk, en éste se toma la utilidad como medida de valor.

En la práctica valuatoria para la Reexpresión de Estados Financieros, se deben considerar dos aspectos: incluir a los inmuebles históricos en el marco de activos fijos; y, premiar dichos inmuebles por sus características arquitectónicas: edad, estado de conservación, valor histórico, época de construcción, sistemas constructivos. Estas consideraciones son fundamentales para valuar inmuebles Históricos o Artísticos del siglo XX. No obstante, el valor de este tipo de inmueble está castigado por la depreciación, en consecuencia, su valor de costos está afectado. De ahí que, de acuerdo a los criterios y la metodología del INDAABIN para estimar el valor de un inmueble histórico se consideren el Enfoque de Costos y el de Ingresos. El enfoque de mercado no se aplica debido a que no existen comparables similares al objeto de estudio. El Enfoque de Costos se lleva a cabo

mediante el Valor de Reposición nuevo (VRN) y el Valor Físico o Neto de Reposición (VNR), menos la depreciación.

La valuación define a la reexpresión como la actualización del valor de un activo fijo adquirido en tiempo pasado. La reexpresión de los estados financieros es necesaria por los efectos de la inflación, que se ve reflejada en su valor anterior al actual del bien mueble o inmueble, es decir, en el valor histórico del inmueble, que se dio al momento de adquirir el activo fijo. Entonces, este inmueble produce un valor no representativo con el paso del tiempo.

Entre los antecedentes que se tienen de la valuación de inmuebles catalogados en la Reexpresión de Estados Financieros se pueden mencionar los siguientes:

- La Ley General de Bienes Nacionales, en su Artículo 1, Fracción VII, determina que la Secretaría de la Función Pública tiene la facultad de emitir “la normatividad para regular la realización de avalúos sobre bienes inmuebles”
- El INDAABIN
 - a. Ley General de Bienes Nacionales, Art. 144, Fracc. VI y Transitorio decimoquinto.
 - b. Normas de Información Financiera que emite la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con base en los lineamientos que emite el Instituto Mexicano de Contadores Públicos en sus respectivos boletines y de las NIF C-7, C-8 y B-7.

c. Circular F-19.1.1 de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

Por tal motivo, se debe determinar el propósito o destino del avalúo que deberá estar reglamentado mediante el marco legal y la metodología que se puede aplicar, adecuado al caso a desarrollar del valor de un bien. Por ejemplo, si se compra un bien inmueble, según el propósito, tendrá un valor menor al momento de valuarlo cuando se recurre al enfoque de mercado o de libre mercado; pero, su valor será mayor desde la Reexpresión. Esto se debe a que cada propósito o destino determina tanto la metodología como las herramientas y técnicas para valuar el inmueble.

La Reexpresión de Estados Financieros es la actualización de la información financiera en libros, se realiza con base a los lineamientos que emite el Instituto Mexicano de Contadores Públicos en sus respectivos boletines. La necesidad de realizar estos avalúos proviene de las devaluaciones y tasas inflacionarias que se presentan en la economía de nuestro país y del mundo. Pues, el costo de adquisición original y el valor en libros registrados contablemente, con el tiempo, dejan de ser representativos del valor real de los activos.

El edificio "Vacas" es propiedad de una empresa inmobiliaria, por lo que debe considerarse como una unidad económica o empresa. Esto significa que el inmueble es propiedad de varios inversionistas, la empresa que representan se dedica a rentar los departamentos. Por lo

tanto, el inmueble es considerado un activo fijo como parte de la empresa inmobiliaria. El activo fijo está conformado de planta (terreno y construcciones) y equipo. En consecuencia, es una unidad económica que en este caso presta un servicio de arrendamiento y/o venta de departamentos y locales comerciales.

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y DE INMUEBLES CATALOGADOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE PUEBLA

En este apartado, trataremos de forma muy general, la definición y las características de la zona de monumentos en la ciudad de Puebla y del patrimonio cultural. Este patrimonio comprende una serie de inmuebles de diversas épocas, estilos arquitectónicos y usos, que representan las manifestaciones arquitectónicas vinculadas con algunos sucesos, relevancia cultural, etc., de dicha zona. Es decir, presentaremos la delimitación de la zona de monumentos y la definición de los conceptos más empleados para definir el patrimonio cultural, con el fin de tener las bases teóricas y conceptuales en el momento de realizar el avalúo del inmueble para la reexpresión de estados financieros.

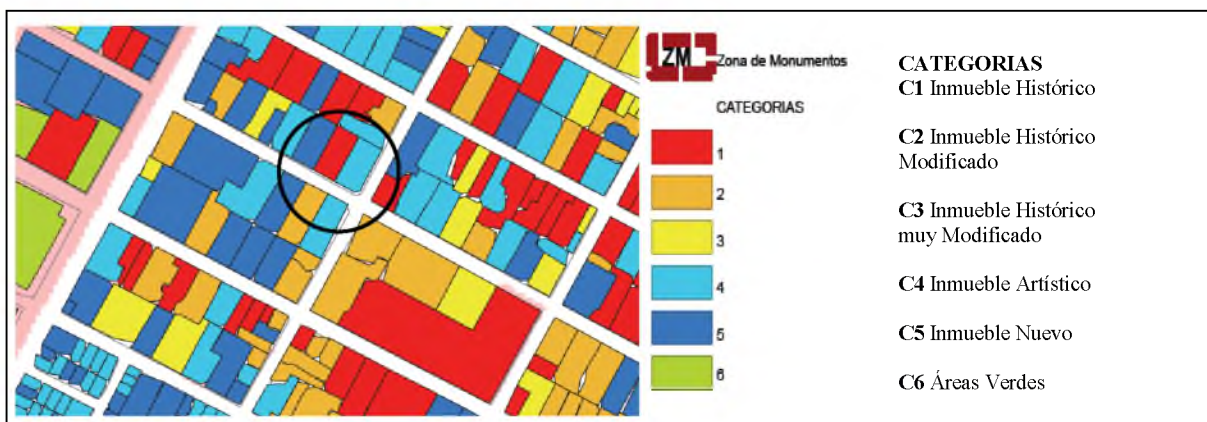
1.1 Delimitación de la Zona de Monumentos y el Patrimonio Histórico de la Ciudad de Puebla

En el documento “Zona de Monumentos Históricos”, el Gobierno Federal por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), en el año de 1977, declaró a la Ciudad de Puebla, como un espacio que debía

“Atender convenientemente la preservación del legado histórico que tiene esta zona, sin lesionar su armonía urbana, es conveniente incorporarla al régimen previsto por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento, que previenen que es de utilidad pública la protección de las Zonas de Monumentos Históricos y la investigación, la conservación, restauración y recuperación de los monumentos que integran el patrimonio cultural de la Nación” (Decreto por la que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Puebla de Zaragoza, INAH, Estado de Puebla, Gobierno Federal, 1977: p. 8).

Por lo tanto, se delimitó un polígono con una extensión de 6.99 km², que comprendieron 391 manzanas y 2619 edificios con valor histórico, construidos entre los siglos XVI y XIX. En esta área se especificaron dos zonas: la Zona “A” de preservación prioritaria y la “B”, de protección de la anterior; ésta última tendría cuatro perímetros (B-1, B-2, B-3 y B-4) con variaciones de altura permisible para edificios y con área libre por predio. Además de la zona delimitada, se incluiría tanto el llamado casco urbano español como los primeros barrios de indios, del periodo colonial, como son los barrios de San Francisco, El Alto, Analco, La Luz, Xanenetla, San Antonio, Santa Anita, San Pablo de los Naturales, Santiago, San Sebastian y San Miguelito. También estaría contemplada la zona histórica, de los Fuertes de Loreto y Guadalupe, que contiene la Unidad Cívica Cinco de Mayo, que fue construida en 1962, en memoria de la batalla en

Puebla en contra de la invasión francesa. Por último, las características arquitectónicas, históricas, artísticas, época y sobre todo su estado de conservación, fue otro criterio que se consideró para incluir inmuebles en la categoría de Monumentos Históricos, como se muestra en el Plano 1, en el cual se señalan con distintos colores las 5 categorías a mencionar en la zona de Monumentos: La categoría C1: en color rojo es para incluir al Inmueble Histórico, C2 en color cobre es para incluir Inmueble Histórico Modificado, la C3 en color amarillo para señalar al Inmueble Histórico muy modificados, C4 en azul claro, para indicar al Inmueble Artístico, C5 en color azul marino para incluir al Inmueble Nuevo, y por ultimo C6 en color verde para señalar el área verde. Solo tomamos una sección del plano completo para ubicar el Edificio Vacas, el cual esta dentro de la categoría C4 en color azul claro indicado como Inmueble Artístico.



Plano 1. : **Zona de monumentos.** (Gobierno del Estado de Puebla, Secretaría de Administración Urbana Obra Pública y Ecología (SAUOPE), Dirección de Planeación Urbana, Departamento de Planeación Territorial, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas (SEDURBECOP), H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, Ecología Noviembre 2006).

Los inmuebles en la zona de monumentos de la ciudad de Puebla representan, en mayor o menor grado, la expresión de las diversas épocas que se desarrollaron en la ciudad y la influencia extranjera, cuya característica primordial fue el nacimiento de los estilos arquitectónicos en distintos edificios, ya sean de uso Público o Privado y de diverso tipo como el religioso, militar, civil, habitacional, recreativo, etc. Entre los principales estilos que florecieron en la zona durante la colonia están los citados por Díaz de León (2008), los cuales se presentan en la Tabla 1.

Tabla No. 1

I.-1519 – 1550 Edad Media	Estilos Románico, Gótico y mudéjar
II.-1550 – 1630 Plateresco Colonización	Renacimiento, y Herreriano
III.-1630 – 1710 Barroco	Barroco Salomónico
IV.-1710 - 1781 Ultrabarroco	Barroco Estípite o Churrigueresco
V.-1781 -1821	Neoclásico

Diapositivas de la clase "Legislación en Valuación de Inmuebles especializados". Mtra. Ma. De los Ángeles Díaz de León. Puebla, BUAP, 2008

1.2 Definición de conceptos utilizados en el Patrimonio Histórico

El marco teórico del Patrimonio Histórico se desarrolla bajo varias vertientes; por una parte, la conceptualización del INAH y, por otra, la percepción que tiene el usuario o habitante del patrimonio. La ciudad

de Puebla tiene el reconocimiento como Patrimonio Cultural de la Humanidad gracias a la UNESCO, en el año de 1987, debido a la interpretación del patrimonio edificado como “cultural” que evolucionó localmente. Esto se inició por parte de la sociedad civil y su interés por conservar el aspecto arquitectónico e histórico de la ciudad.

Desde el punto de vista arquitectónico, los cambios de usos y funciones de los edificios se pueden interpretar a través del tiempo. Por lo tanto, la cultura sólo se puede entender en la situación histórica en la que se desarrolla. Es decir, para lo “Histórico” es indispensable apreciar las manifestaciones de la creatividad humana que está expresada, no sólo en las grandes obras, sino en las actitudes hacia las costumbres, el arte, la tradición popular y la cotidianidad. Así, para Loreto, “El conocimiento de la interacción social permite la reinterpretación de nuestro pasado y la redefinición continua de nuestras identidades locales y nacionales que constituyen parte de nuestro patrimonio cultural” (Loreto, 1997: p.5).

1.2.1. Inmuebles Catalogados, Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos.

La definición de Monumentos Históricos quedó plasmada en el Capítulo III, Artículo 36° de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Su importancia se determina por la fecha de edificación. Los Monumentos Históricos abarcan los inmuebles construidos durante la colonia y el último día de 1899;

mientras que, los artísticos, a partir de 1900. Los inmuebles catalogados son considerados como “Monumentos Históricos y Artísticos”, dentro de estos últimos, se incluyen los que están catalogados por el INAH y por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBA).

Por lo tanto, se definen como Inmuebles Catalogados aquéllos clasificados por instituciones como el INAH o el INBA. Estos edificios se encuentran ubicados en centros históricos o zonas de valor cultural o artístico, que por sus características propias como edad, género y relevancia, dentro del marco histórico, cultural o estético, forman parte de la identidad de un país, ciudad, población o barrio (INDAABIN, 2007, p. 34).

Los inmuebles de los Siglos XVI al XIX están catalogados por el INAH/CONACULTA. En consecuencia, el perito puede consultar un catálogo de los inmuebles en el INAH, aunque este Instituto amplió la fecha hasta 1930. Pero en el caso de inmuebles del siglo XX, es decir de 1901 hasta nuestros días, dicha catalogación la realiza el INBA/CONACULTA y el perito puede consultar el catálogo de estas Instituciones. De acuerdo al Glosario de términos del Instituto Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), antes Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), se establecen tres tipos de monumentos en las zonas:

- **Monumentos Arqueológicos.** Son los bienes muebles e inmuebles producto de culturas anteriores al establecimiento de

la hispánica en el territorio nacional (Artículo 28 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, p. 13).

- **Monumentos Artísticos.** Son los bienes muebles e inmuebles construidos en los Siglos XX y XXI que revisten valor estético relevante. Para determinar el valor estético relevante de algún bien, se atenderá a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas y otras análogas. Tratándose de bienes inmuebles, además se podrá considerar su significación en el contexto urbano.
- **Monumentos Históricos.** Son los inmuebles construidos en los Siglos XVI al XIX destinados a Oficinas Públicas, casas particulares, templos y sus anexo; arzobispados, obispados y casas cúrales, seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares, incluyendo los bienes muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y cualesquier otras obras civiles relevantes de carácter privado realizadas durante estos siglos (Artículo 36 de

la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, 1972, p. 16).

1.3. Características de los bienes de dominio público o privado

La zona de monumentos de la ciudad de Puebla posee más de 2000 edificios. Ésta está caracterizada por aspectos cualitativos, es decir, las características artísticas, históricas o arquitectónicas y época de construcción., Sin embargo, algunos inmuebles son nombrados monumentos con declaratoria individual, porque ostentan características relevantes y otros inmuebles sólo cuentan con algunos o varios elementos artísticos o arquitectónicos con expresiones que refieren tener un mínimo de estos elementos. Otra característica de los bienes, sean muebles e inmuebles, se refiere al uso o dominio que puede ser de tipo público o privado, según se menciona en el Artículo 27 de la Constitución.

1.3.1. Bienes de Dominio Público y/o Privado

Todos los bienes en el país son del dominio ya sea Público y/o Privado. De acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales reglamentaria del Art. 27º, en lo relativo a la Propiedad Pública, se establecen los bienes de la Federación, en bienes de Dominio Público; y, los bienes particulares de Dominio Privado, en su Artículo 1º.

Bienes de Dominio Público

Los bienes de Dominio Público están constituidos por el conjunto de propiedades administrativas afectadas a la utilidad Pública, sea por el uso directo del público (bienes de uso común), sea por decisiones administrativas.

Las características de estos bienes de dominio público son las siguientes:

- a)** Se trata de bienes que forman el patrimonio nacional.
- b)** Su destino y aprovechamiento es de utilidad pública.
- 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 (Minas).
- g)** Los límites del dominio público se fijan legal y unilateralmente por la administración.

Bienes de Dominio Privado

Los bienes de Dominio Privado están formados por todos los bienes que no han sido catalogados como bienes del Dominio Público y están sujetos a un régimen semejante al de los bienes de los particulares, con algunas modificaciones. Las características de los bienes del dominio privado son

- a)** Son inembargables

- b)** Son imprescriptibles
- c)** Son enajenables
- d)** Son susceptibles de donación o pueden cederse a título gratuito.
- e)** Pueden ser objeto de todos los contratos que regule el derecho común, con excepción del comodato.
- f)** Los inmuebles del dominio privado se destinarán prioritariamente al servicio de las distintas dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatales Y Municipales. (Díaz de León, 2007, Diap. 13).

1.4. Conceptualización de Bienes muebles e inmuebles

El Patrimonio Histórico está constituido por bienes muebles e inmuebles, por lo tanto, cada uno tiene distintas acepciones de acuerdo a su naturaleza y elementos que contiene, como a continuación se menciona:

Los Bienes muebles

“Es un conjunto de derechos sobre un objeto utilitario o artístico, no anexado permanentemente a la tierra. El término bien mueble se refiere, entonces, a todo lo que no es inmueble, como son la maquinaria, equipo, mobiliario, joyas, obras de arte y vehículos.

Las principales características de un bien mueble son su movilidad y su tangibilidad. Comprende los objetos en sí mismos además de los elementos intangibles atribuidos a las obligaciones y derechos de propiedad sobre ellos” (Ver Anexo 1).

Los Bienes inmuebles

“Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.” (Ver anexo 1)

Para nuestro caso de estudio, podemos decir que el edificio vacas ubicado en la zona de monumentos, es un bien inmueble histórico y catalogado, de dominio particular, debido a que no pertenece a la categoría de bien nacional, pero esta catalogado por INBA/INAH, tiene su importancia como inmueble histórico según las categorías que manejan en INDAABIN. Tiene régimen de propiedad privado.

CAPÍTULO 2. NORMATIVIDAD QUE REGULA LOS INMUEBLES CATALOGADOS EN PUEBLA

En el presente capítulo, haremos una breve mención de la normatividad en el ámbito Federal, Estatal y Municipal, ya que a través de ella se regulan las acciones de conservación, restauración, así como los usos de suelo, compra-venta de los inmuebles catalogados de su medio ambiente y contexto urbano. Algunos de estos criterios se determinan de forma directos, mientras que otros, indirecta. Por eso, se requiere la revisión de la normatividad y de los planes de desarrollo urbano. Los artículos y definiciones del código de reglamento de construcción, relativo a la ciudad y la Zona de Monumentos, están abordados en las Normatividades de los distintas instancias gubernamentales.

2.1 Marco legal de la Zona de Monumentos y del patrimonio cultural (Inmuebles catalogados)

En la Legislación Nacional de las Zonas de Monumentos y del Patrimonio Cultural en México, específicamente de 1972, se asigna al INAH como la Institución encargada de legislar lo relativo a los Monumentos Históricos. En este documento, se pone de manifiesto la inquietud sobre la conservación de Zonas Históricas Artísticas e Históricas, que comprenden áreas monumentos artísticos o históricos,

en asociación con los espacios públicos o semipúblicos con valor estético o histórico que además son parte del Patrimonio Cultural de la Nación.

En el caso específico de Puebla, el reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos en 1975 y el Reglamento de la Zona de Monumentos de la ciudad de Puebla de 1980. Se decretó, como ya se mencionó en el primer capítulo, a ciertas zonas de la ciudad de Puebla: Zona de Monumentos Históricos de Puebla en 1987. Sin embargo, algunos inmuebles, a pesar de formar parte del contexto de la Zona de Monumentos Históricos, no son considerados monumentos, pero no por ello pierden su relevancia en el programa de protección ambiental o urbanística.

Entre los instrumentos jurídicos, en el ámbito Federal, Estatal, y Municipal, que dan la pauta al análisis del Patrimonio Edificado en para su revaloración, incluyen la Normativa de Gestión Urbana de Puebla. Normativa que ayuda a la conservación de la imagen urbana de la ciudad. Por lo tanto, se enlistan las leyes y reglamentos que hacen referencia, en algún apartado, sobre la regulación de estos inmuebles.

Ámbito Federal

- Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas.
- Catálogo Nacional de Monumentos Históricos de Puebla

- Catálogo de la Zona de Monumentos de Puebla
- Ley General de Asentamientos Humanos
- Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
- Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

2.2 Normatividad del Patrimonio Histórico

La normatividad para el Patrimonio Histórico es extensa, cuando se llevan a cabo acciones de mantenimiento, restauración o para dar diversos usos de suelo. Este patrimonio está restringido a usos habitacionales, pero dando énfasis a los culturales, turísticos, entre otros. Sólo mencionaremos los Artículos y Apartados más importantes, como el Código del reglamento de construcción para el municipio de Puebla. En este Código se determinan los términos y acciones que intervienen en la normativa para el Patrimonio Histórico, que no sólo incluye a los inmuebles anteriores al siglo XVIII, sino a los del siglo XIX y XX, como parte de la producción y fisonomía constructiva de la ciudad.

El catálogo de Inmuebles Históricas, como fuente documental, se conforma de datos generales: edad, estilo, género; documentos legales, material gráfico, fotográfico y cualquier otro documento impreso, cuya promoción y realización está a cargo del INAH. En su

caso, el INAH cataloga inmuebles hasta de los años 30 del siglo pasado. Sin embargo, los inmuebles del siglo XX, los comprendidos de 1901 a la fecha, son catalogados por el INBA, los cuales se pueden consultar en la Dirección de Arquitectura y Patrimonio Artístico de Inmueble de este Instituto. A continuación se presentan aquellos apartados relativos a la reglamentación de los Inmuebles Catalogados como Históricos y sus definiciones.

XIX. Patrimonio Cultural. Es el constituido por todos los bienes que tengan valor para la cultura, el hombre, sus usos y costumbres y los aspectos intangibles, desde el punto de vista del arte, la historia, la tradición, la ciencia o la técnica y la cultura universal;

XXX. Zona de Monumentos. Es la superficie comprendida entre la 13 norte-sur a 14 norte sur y de 18 oriente-poniente a 11 oriente -poniente; la Zona de los Fuertes de Loreto y Guadalupe; la Avenida Juárez y los Barrios de San Antonio, San José, Santa Anita, La Luz, El Alto, Analco, El Carmen, Santiago, San Miguelito, Xanenetla, El Refugio, Xonaca y Los Remedios.

Artículo 1187. Los componentes urbano-arquitectónicos que conforman el patrimonio cultural de la Zona comprende:

- a) Inmuebles catalogados por el INAH conforme a los artículos 4º y 5º del Decreto.

- b) Inmuebles que por su fisonomía arquitectónica se integran al contexto urbano de la Zona de Monumentos.
- c) Inmuebles contemporáneos fuera de contexto histórico e imagen urbana.
- d) Las plazas, calles y jardines.

Artículo 1188, Reformado el 29 de agosto de 2008 y publicado en el Periódico Oficial. El patrimonio cultural inmueble de la Zona de Monumentos, comprende, tanto a los Monumentos Catalogados como a los Históricos no catalogados de los siglos XVI al XIX y los modelos arquitectónicos representativos de la arquitectura del siglo XX como son Art Nouveau, Art Decó, Neocolonial y Neocaliforniano, Funcionalista y Orgánico; en los que las intervenciones estarán determinadas por el estado de deterioro que presenten y sus posibilidades de uso, mismas que serán supervisadas y aprobadas por la Dirección de Gestión con el objeto de conservarlos o recuperarlos con propuestas de actualización. Los criterios de intervención para cada uno de los inmuebles se establecerán sobre el plano base de unidades mínimas de intervención, asignando criterios para cada uno de los inmuebles.

Artículo 1189. Reformado el 29 de agosto de 2008 y publicado en el Periódico Oficial. La Dirección de Gestión es la dependencia municipal coordinadora y la autoridad responsable de los

procedimientos para expedir dictámenes, autorizaciones y licencias previstos en este apartado, así como para ejecutar sus resoluciones e imponer sanciones en el ámbito de su competencia.

Cabe hacer mención, de las Leyes y Reglamentos en Puebla del Ámbito Estatal.

- Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Puebla
- Ley de asentamientos Humanos del Estado de Puebla
- Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Puebla
- Ley de Protección Ambiental del Estado de Puebla
- Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con los mismos
- Plan Estatal de Desarrollo Vigente
- Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Puebla

2.3 Código del Reglamento de Construcción del municipio de Puebla

Sólo como parte de las recomendaciones que se presentan en la legislación de la construcción y de la valuación, se pretende hacer mención de los Artículos básicos para la construcción o intervención de restauración y/o conservación en la Zona de Monumentos. El propósito es presentar la información que deberá considerar el especialista y el

valuador para reconocer el nivel de intervención en el inmueble. Esta información permitirá que el especialista y valuador tomen los criterios para realizar la estimación del valor real del inmueble a valorar, mediante la guía del INDAABIN y otros criterios metodológicos de reexpresión de estados financieros. En el código del Reglamento de Construcción de Puebla, se mencionan varios Artículos relativos a la ciudad y Zona de Monumentos entre los que destacan los siguientes:

Artículo 1186. Para efecto de la Zona de Monumentos, los siguientes conceptos implican:

- I. **Adecuación.** Modificaciones reversibles, mediante las cuales se logra la actualización del edificio, con usos que permitan satisfacer necesidades actuales, bajo el más riguroso respeto de los valores histórico-artísticos del mismo, y sin modificar el partido arquitectónico y su contexto urbano;
- II. **Anastilosis.** Reintegración de un elemento o estructura, contando con todas las partes originales colocadas en su sitio original;
- III. **Anuncio.** Todo elemento colocado en los inmuebles y áreas urbanas, que cumpla con la función de carácter nominativo o publicitario;
- IV. **Arquitectura de integración.** A los nuevos elementos y construcciones que se van insertando a la arquitectura y al

urbanismo histórico con el objeto de lograr una armonía en el contexto;

V. Conservación. Conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los bienes culturales. Abarca todas aquéllas que incluyen desde las previas a la restauración, hasta las posteriores a dicha intervención;

VI. Consolidación. Recuperación de la capacidad portante de materiales y sistemas constructivos recobrando su cohesión estructural;

VII. Cultura. Sistema exclusivamente humano, de hábitos y costumbres que se adquieren por medio de un proceso extrasomático, realizado por el hombre en sociedad, como recurso fundamental para adaptarse al medio ambiente;

VIII. Decreto. Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la ciudad de Puebla de Zaragoza, Estado de Puebla, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 18 de Noviembre de 1977.

También en el ámbito municipal sólo haremos un listado de las concernientes a la normatividad en Puebla.

- Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla
- Plan Municipal de Desarrollo vigente
- Declaratoria de Centro Histórico de Puebla
- Reglamento de Construcciones del Municipio de Puebla

- Paleta de colores del INAH
- Normas de Conservación-Revitalización del Centro Histórico
- Normatividad en materia ambiental.

CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES GENERALES. NORMATIVIDAD EN LA VALUACIÓN DE INMUEBLES PARA LA REEXPRESIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los inmuebles históricos catalogados requieren de un análisis especial. Por esta razón, se presenta la normatividad nacional e internacional en la valuación de inmuebles para la Reexpresión de Estados Financieros, tanto en el ámbito contable como financiero. El reconocimiento de esta normatividad permite la aplicación de la metodología y/o criterios necesarios para valorar este tipo de inmuebles.

3.1 Conceptos y aplicación de la reexpresión en la valuación de inmuebles

La realidad económica del país presenta una serie de cambios, en ocasiones muy importantes, que afectan los valores de los bienes muebles e inmuebles, debido a la inflación. Los estudios realizados por los Institutos y Colegios especialistas en la REF de estos bienes presentan una serie de normativas tanto nacionales como internacionales. En el ámbito nacional, destacan la normatividad de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y otras circulares como la

Circular F-19.1 de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas; o las Circulares 11-6 y 11-10, emitidas por la Comisión Nacional de Valores. Estas Normativas todavía se encuentran vigentes, al igual que los aspectos legales que emite el INDAABIN en su metodología y las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas y publicadas en 2009 por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera. Ésta última es la más actualizada en materia de la REF.

En el ámbito internacional, cabe señalar las Normas de Información Financiera entre otras, que son la base de las normativas anteriores. Sin embargo, sólo se mencionará lo más relevante de cada una de las Normas en el apartado 3.6 de este capítulo. En cuanto a la metodología del Boletín B-10, se toma como antecedente debido a que ha derogado según la normativa actual. Por último, se presenta el concepto de reexpresión o actualización, de acuerdo a la metodología y requerimientos de este boletín.

La necesidad de realizar avalúos de bienes para Reexpresión de Estados Financieros proviene de las devaluaciones y tasas inflacionarias que se presentan en la economía del país. Pues el costo de adquisición original y el valor en libros registrados contablemente, con el tiempo, dejan de ser representativos del valor real de estos activos. Este tipo de avalúo proporciona información determinante sobre un patrimonio a los accionistas y las instancias a quienes estén

dirigidos los usos y propósitos de la adquisición del bien a precios actuales.

Para tener un marco de referencia en cuanto a la valuación para la REF, es importante tener presente qué es la reexpresión, cómo está conformada y cuáles son sus usos. Además de otros términos que se utilizan para valorar empresas o negocios, como es el caso del término activo fijo que se define por ser un término empleado en el cálculo del valor de un bien para la REF.

Reexpresión. Es la acción de actualizar la información en los estados financieros que contiene partidas, en donde el valor de un bien se ve afectado por la inflación. Por lo tanto, la información que se expone puede estar equivocada, de ahí, la necesidad de actualizarla en el momento de estimar el valor del bien. La reexpresión sirve para prestar atención en la partida doble, es decir, es una “Cuenta Transitoria” que al finalizar el proceso de la reexpresión o actualización deberá estar finiquitada para obtener los estados financieros elementales.

La importancia de los estados financieros se basa en originar información cuantitativa para la toma de decisiones económicas por los usuarios como son los accionistas, inversionistas, administradores de empresas, gobierno, trabajadores, proveedores e instituciones de crédito. El objetivo principal de usar la información de los Estados Financieros es observar los resultados que a una fecha determinada se

han obtenido por la entidad económica. Entre los beneficios de la Reexpresión están los siguientes:

- a) Ayuda a que la información que entregan las empresas sea confiable
- b) Se puede comparar
- c) Permite realizar proyecciones financieras del negocio, evaluación de los resultados y ver si la empresa es rentable o no (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, Reexpresión de Estados Financieros, Boletín B-10, 2010).

Cuando se realicen trabajos valuatorios de bienes muebles o inmuebles para reexpresar o actualizar estados financieros, en donde participen las Dependencias Gubernamentales, las Unidades Administrativas o las Instituciones Públicas y los Peritos de Bienes Nacionales se pueden adherir a esta alternativa y a los criterios técnicos sobre el tema, como una guía para algunos trabajos como consultoría. La idea es reexpresar valores de estados financieros de los bienes de acuerdo al propósito y finalidad, con base en los artículos 144 y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales. Los bienes incluidos a valuar mediante la reexpresión de estados financieros se presentan en el Anexo 2.

Activo¹ Fijo. Es un recurso no monetario tangible o intangible de larga vida, que se mantiene en una entidad con el propósito de utilizarse en la producción de productos o servicios y que no se vende en el periodo normal de las actividades de una entidad². En una empresa, el activo fijo está constituido, principalmente, por activos tangibles distribuidos en dos grandes categorías: planta (terrenos y construcciones) y equipo, además de otros activos de larga duración (INDAABIN, 2007, p. 2).

3.2 Normatividad Nacional en la valuación de inmuebles para la Reexpresión de Estados Financieros

La normativa del INDAABIN delimita tanto el marco jurídico como la aplicación de la Ley General de los Bienes Nacionales en el momento de realizar el avalúo de un bien. Además, la normativa está vigente, al contrario del Boletín C-15 que está derogado. Esta normatividad es parte de la base teórica y legal para realizar la valuación del Edificio Vacas como inmueble histórico para la REF.

¹ **Activo.** Es un recurso que una entidad posee o controla como resultado de eventos anteriores y del cual se espera obtener ciertos beneficios económicos futuros. Se utiliza para calificar bienes muebles, inmuebles y otros distintos tipos de propiedad y derechos, tanto tangibles como intangibles. El derecho de propiedad es por sí mismo un intangible.

² **Entidad.** Es un individuo, una sociedad mercantil o anónima u otra forma cualquiera de organización, autorizada por la ley o por la costumbre, para poseer bienes o efectuar transacciones comerciales (INDAABIN, 2008, p. 25)

3.2.1. Ley General de Bienes Nacionales (avalúo de Bienes Nacionales)

En cuanto a la Ley de Bienes Nacionales, se mencionan los puntos más destacados según INDAABIN, ya que cada artículo se compone de un gran listado. Debido a que el tema se refiere al Inmueble Histórico Catalogado, pero el tipo de régimen de propiedad es privado, se toman en cuenta los párrafos más destacados.

La Ley de Bienes Nacionales es única para la aplicación en bienes propiedad de la Nación. Entre los puntos a destacar están las disposiciones para el patrimonio de la Beneficencia Pública para concesiones, permisos o autorizaciones y donaciones, rentas, expuestas en el Art. 143. Mientras que en el Art. 144 se menciona que las Instituciones de Gobierno pueden solicitar el valor de los bienes inmuebles para aseguramiento contra daños y para actualización de sus valores de inventarios o para reexpresión de estados financieros. (Ver Anexo 2).

3.3. Marco Legal del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)

Los aspectos Legales en la valuación de inmuebles para la REF y las Normas emitidas por el INDAABIN representan la base teórica para los bienes muebles e inmuebles catalogados en el ámbito nacional y estatal. Así la Reexpresión para Estados Financieros de bienes

inmuebles y bienes muebles se circunscribe de forma enunciativa, pero no limitativa. A continuación se enlistan las Normas de Información Financiera, la Ley General de Bienes Nacionales y la Circular F-19.1 de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas:

- a) Ley General de Bienes Nacionales. Artículo 144, Fracción VI y transitorio decimoquinto.
- b) Normas de Información Financiera que emite la Secretaría de Hacienda y Crédito Público
- c) Circular F-19.1 de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas. (INDAABIN, 2008, p. 11).

Las disposiciones legales influyen en la valuación de bienes nacionales para su observación, tanto del solicitante como del perito que realiza el avalúo, con apego a la ley. Gracias al reconocimiento que se realizó de las normativas y circulares nacionales, mencionadas anteriormente, se cuenta con el criterio para definir la metodología que se desarrollará en este trabajo.

3.4. Normatividad internacional de valuación en inmuebles para la reexpresión

Las Normas Internacionales en el ámbito financiero y en la contabilidad para la valuación sirven como antecedente de la vigente, ya que su normativa está anulada. Es decir, son las bases teóricas

para efectos de la REF en inmuebles históricos o especializados, como el presente estudio, pues no hay que olvidar que tradicionalmente se partía, para este tipo de avalúos, del Costo de Reposición Depreciado. En seguida se presentan las normas Internacionales de Valuación, de Contabilidad y de Contabilidad del Sector Público-NIC SP 17.

Norma Internacional de Valuación (IVS)

La valoración de los activos financieros se apoya en la Nota de Guía número 1 y 6 de las Normas Internacionales de Valuación (IVS), que plantea el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC). En éstas se menciona que los inmuebles históricos deben valorarse como activos con derecho de propiedad particular. En estos casos, se deben analizar e identificar los intereses económicos, culturales, históricos y artísticos, así como sus remodelaciones o adecuaciones, de acuerdo a la normativa de GN1 y GN6 (Normas Internacionales de Valuación, 2005 [séptima edición], pdf.).

Normas Internacionales de Contabilidad (IAS)

Las Normas Internacionales de Contabilidad (IAS), para la valuación de inmuebles o activos fijos con fines de REF, establecen que los bienes se deben valorar mediante el Costo por Reposición Depreciado, como se mencionan en la NIC.16 y la NICSP.17.

Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público-NIC SP 17

La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público-NIC SP 17 plantea que en la valuación de propiedad, planta y equipo, algunos activos son descritos como “bienes del patrimonio histórico-artístico y/o cultural” (Federación Internacional de Contadores (IFAC), Norma Internacional del Sector Público, no. 8), debido a su importancia cultural, medioambiental e histórica. Los bienes del patrimonio histórico-artístico y/o cultural presentan, en general, determinadas características como edad, estilo arquitectónico, sistemas constructivos, relevancia histórica, cultural, etc. Además, se incluyen aspectos como la depreciación³ y las Reevaluaciones⁴ (aunque no sean exclusivas de dichos activos). Por una parte, la depreciación no afecta al terreno, y el incremento en el costo del mismo no afectará en la vida útil del edificio. Por otra parte, la reevaluación se lleva a cabo mediante el Costo por Reposición Depreciado.

En contraparte en México, hasta finales del año pasado, para la reexpresión se empleaba el Método de Costos Específicos, donde se manejaban los conceptos del Valor de Reposición Nuevo, Valor Neto de Reposición, Vida Útil Remanente y la Depreciación, entre otros. Sin embargo la nueva normativa, de acuerdo a la NIF, maneja la valuación de bienes enfocado en el valor presente y la amortización de activos fijos, como veremos en el párrafo 3.6.

³ Federación Internacional de Contadores (IFAC), Norma Internacional del Sector Público, Depreciación no.58.

⁴ Federación Internacional de Contadores (IFAC), Reevaluaciones no. 42.

Tanto el Enfoque de Costos como el de Ingresos, así como el de Mercado se pueden emplear en la valuación de Edificios Catalogados, pero solo abordaremos los dos primeros, ya que ambos proporcionan información requerida para el REF. El resultado de ambas valores comerciales tienen como objetivo, en el caso del Enfoque de Costos, de estimar el valor del inmueble para asegurarlo; y, el de Ingresos, de obtener la información necesaria para saber cuál será la utilidad al término de su reconstrucción o remodelación.

Es decir, el primer valor representa el costo de reposición del reponer un inmueble; y, el segundo, valor permite tener una visión de la utilidad que pueda tener como negocio el bien inmueble. Por lo tanto, el valuador contará con dos valores conclusivos que podrá comparar al final del cálculo. Además de comparar estos dos valores al final del cálculo o estimación. En el caso del Enfoque de Mercado, no se aplica a este tipo de estudio, debido a la naturaleza y características del inmueble. El Edificio Vacas es de la primera mitad del siglo XX y no se encuentran comparables análogos al mismo. El único que no se aplica en su totalidad en este caso de estudio es el enfoque de mercado por la propia naturaleza y características del inmueble del siglo XX, del cual no es posible encontrar comparables análogos al sujeto en estudio.

3.5 Definiciones

En las Normas Internacionales de Valuación para la Información Financiera, se manejan las definiciones de Costo de Reposición Depreciado, Mejoras y Propiedad Especializada. A continuación se presentan algunas definiciones que están ligadas a las de valuación mediante un criterio uniforme en el momento de llevar a cabo la valuación de inmuebles históricos para la REF.

Costo de Reposición Depreciado (CDR). Es un método aceptable usado en la información financiera para llegar a un sustituto de **Valor de Mercado de “Propiedades Especializadas⁵”** y de mercado limitado, no dispone de evidencias de mercado. El CDR se basa en una estimación de Valor de Mercado para Uso Existente (VMUE) de la tierra más el Costo Bruto de Reposición (o Reproducción) de las mejoras, menos descuentos por deterioro físico y todas las formas de obsolescencia y optimización (Normas Internacionales de Valuación, Bases de Valuación Diversas al Valor de Mercado, epig. 3.8 NIV 2, 2005, p 88).

En la Norma del NIV 1, el valor de mercado consiste en comparar los precios de ventas, los de rentas y ofertas de otros inmuebles similares en el mercado, para deducir el valor del bien inmueble. Es

⁵**Propiedad Especializada.** Una propiedad que rara vez, si acaso se vende en el mercado abierto, excepto por la vía de la venta de la empresa de la cual es parte (llamada empresa ocupante) debido a su singularidad que deriva de la naturaleza y diseño especializado del (os) edificios(s), su configuración, localización, u otros (Normas Internacionales de Valuación, 2003, p 88).

decir, que un comprador y un vendedor estén dispuestos a comercializar un activo por un valor estimado en una determinada fecha del avalúo, de forma directa, con sabiduría, y sin imposición. Valor de mercado es el monto estimado por el cual se intercambiaría un activo a la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una negociación directa después de una adecuada comercialización, donde las partes hayan, cada una actuado con conocimientos, prudencia y sin coacción.

El valor en uso se define en la Norma NIV 2 como base de la valuación de Planta, Maquinaria y equipo cuando los activos han de valuarse como parte de un Negocio en Marcha⁶. Los negocios en marcha pueden valuarse mediante los tres enfoques: el de costos, el de ingresos o el comparativo de mercado (Al respecto revisar AIV 1 de las IVSC). Como se presenta en la orientación de aplicación y desempeño NIV 1, estas valoraciones deben distinguirse y explicarse por el valuador, ya que no resultan del valor de mercado (Normas Internacionales de Valuación, 2003).

3.6. Normatividad Internacional vigente

La Norma de Información Financiera (NIF), emitida y divulgada a partir del año 2009 por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, y la normativa

⁶**Negocio en marcha** es la entidad comercial que continua en operación en el futuro previsible (INDAABIN, 2007, p.41).

contable han tratado de hallar un soporte teórico para sustentar la práctica contable, con el fin de adecuar las normas contables particulares al entorno de la Normatividad Internacional para valorar los activos fijos de los negocios o empresas. En la normativa de la NIF, se debe destacar que “desaparece la Valuación de **Activos Fijos** con base en el Valor Neto de Reposición por el Valor Presente y la Depreciación por la Amortización anual de la inversión realizada en la adquisición o desarrollo del activo fijo, incluyendo intangibles” (Ramírez, Favela 2012, p. 24). Es decir, **el valor presente** sustituye al **valor neto de reposición** y, en contraparte, **la depreciación** se sustituye por **la amortización anual de la inversión**, cuando se adquiere o se desarrollo el activo fijo (de larga duración), que también incluye a los intangibles.

Desde el punto de vista de la valuación de negocios y de las acciones de empresas propietarias de negocios para realizar transacciones como la compraventa, arrendamiento, fusión, liquidación o adjudicación es diferente al registro contable. Sin embargo, estas operaciones están regidas por la norma NIF-B7, la NIF C-7 y la NIF C-8, ésta última sólo para activos intangibles (Ramírez, Favela, 2012, p. 2).

En la norma NIF B-7 se deduce que:

La valuación de los activos deben considerarse integrados en el negocio, y no valuarse como unidades separadas e independientes, al contrario de lo que es la practica vigente

hasta 2011 para la valuación de inmuebles, maquinaria y equipo para reexpresión de estados financieros (Ramírez, Favela, 2012, p. 8).

Además, Ramírez menciona que la propuesta de la NIF B-7, para el valor razonable de inmuebles, maquinaria y equipo a partir de la capacidad de generación de flujos futuros, es la base del análisis de los valuadores de negocios y de acciones de empresas propietarias de negocio. Ésta es distinta a la práctica de valuación vigente hasta el 31 de diciembre de 2011, ya que antes de esta fecha se acostumbraba concluir el avalúo con el valor neto de reposición. Además esta norma sugiere que el valor razonable no se apoye en los valores estimados por expertos en valuación, que generalmente se refería al valor neto de reposición.

El 2 de octubre de 2011, por su parte, el Consejo de Normas Internacionales de Valoración en México señala que en la valoración de todo tipo de **activos financieros**⁷, en una economía global de mercados y por la crisis que se inició en el año 2008, se debe presentar información completa y rigurosa.

⁷ **Activo Financiero:** Es el activo constituido por: a) efectivo o cualquier otro instrumento monetario; b) un derecho contractual para recibir efectivo u otros activo financiero de otra persona física o moral; c) un derecho contractual para intercambiar instrumentos financieros con otra persona física o moral bajo condiciones que son potencialmente favorables; d) un instrumento de capital de otra empresa. (INDAABIN, 2007, p.2).

CAPÍTULO 4. PRINCIPIOS ECONÓMICOS Y CONCEPTOS APLICADOS EN LA VALUACIÓN PARA LA REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

4.1 Principios económicos empleados en la valuación de inmuebles para la reexpresión de estados financieros.

Según la práctica valuatoria en el ámbito nacional e internacional, los principios económicos son fundamentales para analizar el valor de los bienes en el mercado en que estén inmersos estos inmuebles y son los siguientes de acuerdo al INDAABIN. (2008:11-14):

- 1) *“Principio de sustitución.- Para reexpresar estados financieros este principio se toma en cuenta cuando existe la necesidad de estimar el valor de un bien de acuerdo con el precio de venta de un bien sustituto igualmente deseable. INDAABIN, Metodología_ estados financieros, (2008:11-14).*

4.2 Conceptos aplicados en la valuación de inmuebles para la reexpresión

Los conceptos básicos son: Costo, valor, valor justo, vida útil, vida útil remanente.

Costo: Se refiere a todos los gastos en que se incurre para reponer o producir un bien y servicio. Este costo puede o no incluir utilidades, promoción y comercialización del bien.

Valor: Concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden. INDAABIN. Glosario _ términos, (2007:64)

Valor justo: Es el precio por el cual un bien o servicio puede intercambiarse, o una controversia puede resolverse, entre partes deseosas y conocedoras de los hechos pertinentes. (Ibid:69)

Es un concepto utilizado en contabilidad, y difiere de manera importante del significado de “valor comercial” o de mercado. Aun cuando el valor justo y el valor comercial sean numéricamente iguales. Por ejemplo, una estimación de valor justo puede no reunir los requisitos de tiempo adecuado para la ordenada disposición o la ausencia de alguna forma de presión.

Vida útil (V.U.)

Es el periodo de tiempo en el cual, para los bienes raíces, puede esperarse que una estructura realice la función para la cual fue diseñada. La vida útil física normal de la maquinaria y equipo en el método o enfoque de costos, difiere de la vida económica útil normal, en la medida que se reconoce que varios componentes se desgastan y pueden medirse por separado para ver como afectan su vida útil.

Vida útil remanente (VUR)

Es el periodo, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor. (Ibid:72).

Depreciación

Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y /o la obsolescencia económica (externa). En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un periodo establecido.

Depreciación Anual

Es el contexto de un avalúo, es el cargo anual por depreciación que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción en el periodo de su vida útil remanente y se determina como el cociente de dividir el valor neto de reposición entre la vida útil remanente. INDAABIN, Glosario_terminos,(2007:20)

“D.A. = V.N.R. / V.U.R. D.A. : Depreciación Anual

V.N.R.: Valor neto de reposición

V.U.R.: Vida útil remanente.” Salazar, F.

J. M.(2008: 32).

Depreciación acumulada

Es la pérdida de valor ocasionado por el deterioro físico, obsolescencia física y económica a una fecha determinada. INDAABIN, Glosario_terminos,(2007:20)

4.3 Tipos de factores empleados en la valuación

4.3.1 Factor edad (FE_d)

Se determina por la relación entre la vida útil y la vida consumida, se conoce como vida efectiva la vida consumida económica y no su vida cronológica. Se obtiene con la siguiente formula:

Donde n = años transcurridos

N = años estimados de vida

$$F_{\text{edad}} = (1) - (n/N)$$

4.3.2. Factor conservación (F_{co})

El estado de conservación, se determina según la experiencia y estimación del valuador, durante el recorrido, la inspección visual y física. Tomando en cuenta el tipo de desgaste del bien, así como, el mantenimiento llevado a cabo, auxiliándonos siempre de la persona autorizada o experimentada (propietario o técnico especializado). Se ha acostumbrado a calificar el estado del bien mueble usando la siguiente alternativa.

Tabla 1 Estado de conservación

Estado de conservación	Nuevo	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo	Chatarra
Demerito	0 a 15%	15 a 20%	20 a 45%	45 a 60%	60 a 80%	80 a 100%

Nota: Salazar, F.J.M.(2008), Tesina: La valuación inmobiliaria en la reexpresión de estados financieros, UNAM, p. 33.

4.3.3. Factor obsolescencia: Funcional, tecnológica y económica.

Contribución técnica o económica a la pérdida de valor que tiene un bien y puede ser técnico-funcional (pérdida en el valor resultado de una nueva tecnología o por otros factores intrínsecos del bien) o bien económica (pérdida en valor o utilidad del bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo). INDAABIN.(2007:28).Glosario términos.

4.4 Tipos de valores en los inmuebles para reexpresión o actualización de valor de inmuebles.

Valor comercial (valor justo de mercado)

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. INDAABIN, Glosario_terminos, (2007:64).

4.4.1. Valor de mercado

Es el valor más probable estimado, expresado en términos monetarios a una fecha determinada, que intercambiaría entre un vendedor y un comprador, con conocimiento de las condiciones del mercado y características intrínsecas y extrínsecas del bien, para su posible transacción sin intermediarios, y estando de acuerdo ambas partes sin presiones externas, en un tiempo razonable.

4.4.2. Costo de Reposición depreciado

Es el método del costo de reposición depreciado se basa en un estimado del valor actual de una propiedad, resultado de la suma del valor del terreno en el mercado, más los costos brutos de reposición (reproducción) de las mejoras, menos las deducciones por el deterioro físico y demás formas pertinentes de obsolescencia y depreciación.

Ibid.(2007:16).

4.4.3. Costo o Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.)

Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería, instalación e indirectos, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo considera todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Puede

ser estimado como Costo de Reemplazo o bien como Costo de Reproducción. Ibid.(2007:16)

4.4.4. Costo o Valor Neto de Reposición o Valor Físico (V.N.R)

Valor físico que tiene un bien a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos de la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia Ibíd.(2007:17).

CAPÍTULO 5. PROPUESTA PARA VALUAR INMUEBLES CATALOGADOS PARA LA REEXPRESIÓN

5.1 Criterio metodológico.

Enfoques de valuación.

En los trabajos valuatorios es factible la aplicación de los enfoques comúnmente aceptados en el ámbito nacional e internacional, que son el comparativo de mercado, capitalización de rentas y el de costos. Sin embargo en la valuación de inmuebles catalogados con efectos de reexpresión de estados financieros, solo se aplica el enfoque o método de costos o físico. Este último es aplicado de acuerdo a la metodología de INDAABIN, cabe resaltar que en el cual se incluyen tanto el terreno como las construcciones y las instalaciones especiales. Para otras metodologías no debe considerarse el terreno, solo las construcciones y las instalaciones.

También para ambos enfoques se enuncian los principios económicos de la valuación en el ámbito nacional e internacional, que son fundamentales para analizar el valor de los bienes en cualquier mercado. Esta teoría económica se fundamenta mediante los principios de Sustitución, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de

Competencia y de Mayor y Mejor Uso. Como se menciona en el capítulo 4.

A.-Enfoque o método comparativo de Mercado.- Se utiliza en los avalúos 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 pagara mas por una propiedad que lo que esta dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. INDAABIN, Glosario_terminos,(2007:38)

B.-Enfoque o Método de Capitalización de Rentas.-Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera beneficios futuros de un bien en relación *al valor presente*, generado por medio de la aplicación de una tasa de 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 descuento se aplican a una serie de ingresos en un periodo

proyectado). El enfoque de ingresos refleja **el principio de anticipación**. (Ibid,p:39)

C.-Enfoque o Método de Costos o Físico.- Se utiliza en los avaluos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera **el principio de sustitución**, es decir que un comprador bien informado, no pague más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia. El estimado del Valor de un inmueble por *este método se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas/ganancias del desarrollador.* (Ibídem)

Es un método híbrido debido a que integra el valor de terreno con los costos de VRN de lo edificado y de las mejoras como: edificios, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios.

Este enfoque en ocasiones tiene como propósito conocer el valor de bienes atípicos que no tienen comparables de operaciones realizadas en el mercado en estudio, o en su defecto, de los que no hay ofertas de mercado.

Fortalezas del enfoque de Costos:

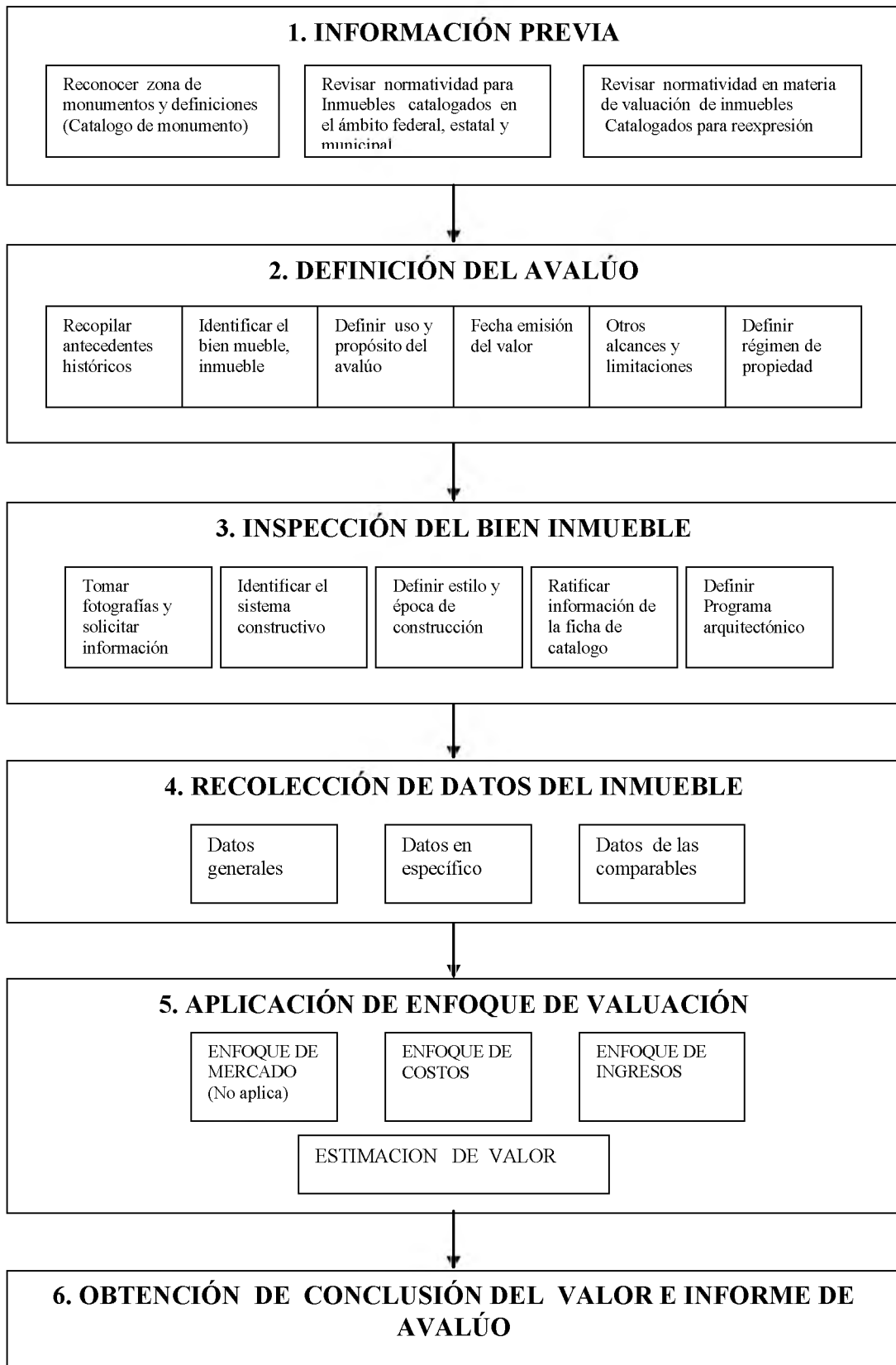
El Enfoque de Costos resulta confiable en el caso de inmuebles nuevos por que se encuentra mas estrechamente relacionado con el mercado.

También es importante el enfoque de costos en el caso de inmuebles destinados a un fin especial como pueden ser centros comerciales, hospitales, refinerías, escuelas, plantas industriales, inmuebles catalogados entre otros, y otras propiedades no frecuentemente intercambiadas en el mercado, ya que en general no se cuenta con información de ventas u ofertas comparables.

El siguiente esquema se realizo con el apoyo de esquemas de valuación de International Valuation Standars Committee (IVSC), Normas Internacionales de Valuación, 2003, PDF, <http://www.ivsc.org>, pg. 127 y otros esquemas básicos de la valuación.

El siguiente esquema esta diseñado por criterio de la autora de la investigación y basado en otros esquemas básicos.

ESQUEMA 1 CRITERIO DE VALUACIÓN



5.2 Procedimiento

I. DATOS GENERALES DEL BIEN A VALUAR

1.-Información Previa: se trata de realizar una revisión de lo general a lo particular de la zona y de la normatividad acerca del bien inmueble catalogado por valorar para tener las bases legales y criterios definidos.

- Reconocer la zona de monumentos
- Revisar normatividad para inmuebles catalogados, en el ámbito federal, estatal y municipal.
- Revisar normatividad en materia de valuación de inmuebles catalogados para reexpresión de estados financieros.

a.-Inmueble a valorar: Domicilio calle y no. Oficial, colonia, localidad, entidad, municipio, estado, numero de cuenta predial, numero de cuenta de agua.

b.-Datos del perito valuador: Nombre, no. de cedula, registro ante INDAABIN, maestría o especialidad.

c.- Propietario: nombre completo.

d.-Recabar información del solicitante: nombre y dirección del solicitante.

e.-Instancia que solicita el avalúo.

f.-Régimen de propiedad: Privada o publica, bien catalogado por INHA (XVI-XIX) o por INBA (siglo XX y XXI).

g.-Objeto o uso del avalúo.

h.-Propósito del avalúo.

2.-Definición del avalúo: como se observa el esquema, en este apartado, debemos reconocer, recopilar, definir los propósitos, usos, los alcances y limitaciones y sobre todo recopilar información histórica del inmueble:

- Recopilar antecedentes históricos del inmueble
- Identificar el bien mueble o inmueble
- Definir uso y propósito del avalúo
- Fecha de emisión del avalúo
- Otros alcances y limitaciones
- Definir régimen de propiedad

3.-Inspección del bien inmueble: Es muy importante realizar la inspección del inmueble para realizar un reconocimiento de los espacios, el sistema constructivo, la ubicación, estilo y época de construcción, programa arquitectónico, ratificación de las medidas y colindancias contra los documentos oficiales (escrituras, cuenta predial, etc.), entre otros aspectos.

- Tomar fotografía y solicitar información
- Identificar el sistema constructivo
- Definir estilo y época de construcción
- Ratificar información de ficha de catalogo
- Definir programa arquitectónico

4.-Recolección de datos del inmueble: En este apartado se debe concentrar y recopilar toda la información, para verificar que no falte nada, además se debe consultar tanto la información relativa al terreno como a la construcción en general y en específico.

Por otra parte hay que verificar y realizar una búsqueda por Internet y en campo de los inmuebles comparables a analizar.

- Datos generales
- Datos en específico
- Datos de las comparables

5.-Aplicación del enfoque de valuación: En este caso el enfoque que se aplicara, de acuerdo a la metodología de INDAABIN, solo será el enfoque de costos. Para que con base a esto, se realice una estimación previa tanto del terreno como del inmueble e instalaciones y equipo especiales.

- Enfoque de mercado (no aplica)
- Enfoque de costos (aplica)
- Enfoque de ingresos (aplica)

6.- Obtención de conclusión del valor e informe de avalúo. Consiste en determinar el valor final o de conclusión, y obtener el documento que representa el informe o avalúo final.

5.3 Valuación del Terreno:

Terrenos Urbanos: Para los terrenos urbanos también se toma en consideración un factor de ajuste que puede representar un premio o castigo para el comparable con respecto al sujeto en estudio. Esto de acuerdo a las condiciones de negociación, ubicación, superficie, etc. Se presentan las siguientes tablas cada una con los rangos aplicados según el tipo de inmueble que puede ser habitacional, comercial o industrial.

Factor de Negociación: Corresponde a la corrección que se realizara 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.

Tabla 2 de rangos de ajuste para el factor de negociación

AJUSTE		
Comercial	Habitacional	Industrial
1.00 a 0.80	1.00 a 0.75	1.00 a 0.70

Nota: INDAABIN, (2009).Procedimiento técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permiten dictaminar el valor de inmuebles históricos.

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

Fa: Factor de área

$$Fa = \sqrt[3]{AT/AS}$$

AT: Área del lote tipo

AS: Área del lote sujeto

Factor de ubicación (Fub): 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.

Tabla 3 de rangos de ajuste para el factor de ubicación

CLASIFICACIÓN	AJUSTE		
	Comercial	Habitacional	Industrial
Tipo de Predio			
Terreno Oculto sin frente	1.00 a 0.50	1.10 a 0.70	1.00 a 0.80
Terreno Intermedio 1 frente	1.00	1.00	1.00
Terreno en Esquina 2 frentes	1.00 a 1.30	1.00 a 1.15	1.00 a 1.05
Terreno Cabecero 3 frentes	1.00 a 1.35	1.00 a 1.20	1.00 a 1.10
Terreno Manzanero 4 frentes	1.00 a 1.50	1.00 a 1.30	1.00 a 1.20

Nota: INDAABIN, (2009). Procedimiento técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permiten dictaminar el valor de inmuebles históricos. p. 30.

Factor de Zona (Fzo): Se refiere al factor que afecta el valor de un predio de acuerdo a su ubicación dentro de un área de valor específica.

Tabla 4 de rangos de ajuste para el factor de zona

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

Nota: INDAABIN, (2009).Procedimiento técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permiten dictaminar el valor de inmuebles históricos. p. 30

Factor de Frente (FFr): Corresponde al ajuste aplicable a la dimensión del o de los frentes de terreno con relación a los lotes tipo de la manzana.

Tabla 5 de rangos de ajuste para el factor de zona

Tipo de Terreno	Comercial	Habitacional	Industrial
Frente mayor al terreno tipo ó predominante	1.00 - 1.50	1.00 - 1.50	1.00 - 1.50
Frente igual al terreno tipo ó predominante	1.00	1.00	1
Frente menor al terreno tipo o predominante	1.00 - 0.50	1.00 - 0.70	1.00 - 0.80

Nota: INDAABIN, (2009).Procedimiento técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permiten dictaminar el valor de inmuebles históricos. p. 30

5.4 Valuación del inmueble catalogado siglo XX.

Es conveniente presentar una serie de elementos para la valoración que presenta el autor Cayo (2008). A manera de síntesis y que son los siguientes:

Aspectos a tener en cuenta en la valoración.

- Tipo de construcción
- El carácter
- Estado de conservación
- Técnicas de conservación o rehabilitación
- Alcance y naturaleza de algún tipo de normatividad
- Valores relacionados a la protección y conservación
- Planes de desarrollo urbano y otros referentes al uso

de inmuebles históricos y su entorno.

- El objetivo del uso de la valoración y el informe.

Los elementos particulares de un inmueble histórico:

- El más alto nivel de protección legal.
- Su valor artístico, arquitectónico, histórico, turístico, científico o cultural.
- Las restricciones en relación en cuanto a su uso,

traslado o cambios de uso y obras con reserva. Cayo(2008)

5.4.1. Metodología INDAABIN para valorar inmuebles catalogados.

Como parte de la metodología de INDAABIN, presentamos los factores de premio en tablas según valor histórico, escala de años, y un coeficiente como intangible, al factor de premio por considerarse un inmueble catalogado y diversas características. También la definición de inmueble histórico y de inmueble histórico restaurado.

Tabla 6 de factor de premio al inmueble histórico

Valor Histórico					
Valor Histórico	I.H.R.H.H.	I.H.P.H.	I.H.R.	I.H.S.R.	I.H.
Porcentaje máximos	50%	40%	30%	20%	10%

Nota: INDAABIN, (2009).Procedimiento técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permiten dictaminar el valor de inmuebles históricos. p. 19

La tabla anterior se aplica a inmuebles que estén en la declaratoria de monumento histórico autorizados por entidades como (UNESCO, INAH e INBA)

Tabla 7 de factor de premio al inmueble histórico

Escala en años						
Valor por antigüedad	50-100 Siglo XX	101-200 Siglo XIX	201-300 Siglo XVIII	301-400 Siglo XVIII	401 en adelante	
Por cientos máximos de incrementos	Hasta 10%	Hasta 20%	Hasta 30%	Hasta 40%	Hasta 50%	

Nota: INDAABIN, (2009).Procedimiento técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permiten dictaminar el valor de inmuebles históricos. p. 19

Inmueble histórico o antiguo (IH).- Es todo bien que por sus características constructivas o hechos importantes sucedidos en él,

puede considerarse como histórico, esto último aunque no presente características constructivas, artísticas u ornamentales relevantes.

Inmueble histórico restaurado (IHR).- Es el bien inmueble declarado monumento con cedula de catalogación que no forme parte de la declaratoria de Inmueble Patrimonio de la Humanidad

Tabla 8 Coeficiente como intangible

Porcentaje de valores	Inmueble independiente Patrimonio Cultural de la Humanidad	Inmueble Histórico en conjunto declarado Patrimonio cultural de la Humanidad	Inmueble histórico catalogado
0-20	3.10 a 3.25	2.10 a 2.25	1.00 a 1.25
20-50	3.26 a 3.50	2.26 a 2.50	1.26 a 1.50
50-80	3.51 a 3.75	2.51 a 2.75	1.51 a 1.75
80-100	4.76 a 4.00	2.76 a 3.00	1.76 a 2.00

Nota: INDAABIN, (2009).Procedimiento técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permiten dictaminar el valor de inmuebles históricos. p. 19

Los inmuebles que están en él catalogo tanto del INAH o en el INBA, se pueden revisar en el Catalogo de los institutos de cada uno de los estados.

El INDAABIN propone un coeficiente que pueda representar hasta cuatro veces el valor del inmueble sobre la base del resultado obtenido de los porcentajes anteriores de inmuebles que se encuentra

restaurados en uso y con un mantenimiento adecuado, como se muestra en la anterior tabla.

5.4.2. Criterios para estimar la depreciación

Por otra parte para la estimación del Valor Neto de reposición de un inmueble como se menciona anteriormente, por el método de costo; se debe depreciar, destacando el procedimiento de Ross- Heidecke, lo que significa que los inmuebles se deprecian por separado en cuanto al desgaste por edad, y el estado de conservación que han tenido en el tiempo transcurrido de uso de los mismos.

Causas de depreciación:

“1.-Causas Físicas: desgaste y estado de conservación

2.-Causas Funcionales: Desaprovechamiento o ineptitud y obsolescencia” .Marqués, M.R. (2007: 26)

Este coeficiente de depreciación se aplicara al resultado, del Valor de Reposición Nuevo (VRN) que se ve reflejado en el Valor Neto de Reposición (VNR) de las construcciones, dependiendo como se menciona anteriormente de las características de edad y estado de conservación.

Método de Kuentzle: En general la depreciación de los inmuebles aumenta a medida que pasan los años, en forma gradual. La formula es la siguiente:

$$D_t = (VRN - VS) \left[\frac{e}{VUT} \right]^2$$

e = Edad den años (e= 1,2,...n)

Dt = Depreciación anual para " t " años de edad

VRN = Valor de Reposición Nuevo

VS = Valor de Salvamento

VUT = Vida útil esperada en años

Método de Ross: Este método representa la media aritmética de los valores proporcionados por los métodos de línea recta y de Kuentzle.

Marqués, M.R. (2007: 28). A continuación la siguiente formula:

$$D_t = (VRN - VS) * \left[\left(\frac{e}{VUT} + \frac{e}{VUT} \right)^2 \right]$$

Ídem.

Método de Heidecke: El autor introduce el concepto de depreciación por estado de conservación. Establece como estados posibles y le asigna un porcentaje de merito que identifica con la variable "C". Nota : revisar a más detalle las tablas en Marqués, M.R. (2007: 30-31).la formula que presenta es la siguiente:

$$D = (VRN - VS) * \left\{ \alpha + \left[(1 - \alpha) * C \right] \right\}$$

Para la aplicación de las depreciaciones están dos métodos o criterios:

- 1) Método de la línea recta ponderado: el cual contempla asignación de valores a cada factor de depreciación o demérito, al cual previamente se le consideró una importancia determinada según el bien a valorar.
- 2) Método de la línea recta: el cual contempla asignación de valores a cada factor de depreciación o demérito en forma directa, según el bien a valorar.

$$D_e = (VRN - VS) \frac{(e)}{VUT}$$

En donde:

e = Edad en años ($e = 1, 2, \dots, n$)

D_e = Depreciación anual para " t " años de edad

VRN = Valor de Reposición Nuevo

VS = Valor de Salvamento

VUT = Vida útil esperada en años

“Es decir que como el bien se deprecia en la misma cantidad cada año, el valor del bien analizado después del número de años (e) $VRN_{t,}$

Será igual al VRN o Valor de Reposición Nuevo del bien menos la depreciación anual (e) Veces. Así: $VNR_e = VNR - D_e$ Marqués, M.R. (2007: 27).

CAPÍTULO 6. INMUEBLE HISTORICO CATALOGADO SIGLO XX DENOMINADO “EDIFICIO VACAS”

6.1. Antecedentes y estilo arquitectónico del inmueble histórico catalogado siglo XX denominado “Edificio Vacas”

Durante los años 50, la ideología de la sociedad en la ciudad de Puebla era conservadora, pero a la vez deseosa de la modernidad y desarrollo como en otras ciudades del país. Por lo que, había una búsqueda de un estatus económico determinado para los posibles habitantes del nuevo inmueble o proyecto Vacas. “Además que el rendimiento, económico en un edificio se empieza a ver como algo fundamental en el pensamiento del inversionista” (Méndez, Munguía, 2005, p. 2).

Así, para 1952, el sueño del propietario se vuelve realidad con la construcción del “Edificio Vacas”, en Puebla. Éste va ocasionar todo un revuelo sociocultural, por ser el único en esa época y primero en su tipo, debido a su escala, su altura y al programa arquitectónico que presentaba cada uno de sus departamentos y sus fachadas. Además de ser un símbolo de progreso y modernidad, también los medios de comunicación e instalaciones fueron una innovación como las líneas telefónicas, el interfono, antenas de televisión, timbre por departamento, gas estacionario, medidores de gas y sobre todo el primer elevador en toda la ciudad. Todos estos servicios eran parte del inmueble, que estaba dirigido a la clase alta en Puebla. Es así como el

“Edificio Vacas” da inició, en la ciudad de Puebla, al gran referente de la arquitectura del siglo XX en la Zona de Monumentos. El edificio “Vacas” tan majestuoso, se encuentra ubicado en la parte Nor-Poniente de la ciudad.

Méndez, Munguía menciona que en 1950 se inició la construcción del “Edificio Vacas”, mientras que para el arquitecto Gallardo fue en 1949. El nombre del inmueble se debe al apellido de su propietario e impulsor del proyecto: Don. Emilio Ramón Vacas, que era de origen español. Don Emilio

...encarga el proyecto de su vida a otro español de la misma región del norte de España llamado Arq. José Aválate y al Ing. Mario Martín Pastor (este ingeniero posteriormente fue contratado por la NASA, a decir de un pariente de los propietarios) (Méndez, Munguía, 2005, p. 8).

El edificio Vacas fue terminado en 1952, su arquitectura es ejemplo del Art Deco, eclecticismo y neo, entre otros; aunque por esas fechas, el funcionalismo, originado por el movimiento moderno, vivía su plenitud. Cabe destacar que entre las mejores características de este inmueble estuvieron el uso de materiales como el concreto armado en su estructura de traveses y columnas. Además, “para la cimentación se usaron zapatas aisladas que quedaron asentadas sobre piedra de travertino...” (Méndez, Munguía, 2005, p. 10).

Otra característica estructural son los muros intermedios que no son de carga, que son de bloque de cemento y tepetzil. Estos materiales de construcción eran económicos, modernos y mantenían los muros de forma independiente a la estructura de concreto aislada. En los pisos fueron empleadas piezas de pasta de diseños diversos como formas geométricas, rectas, semicírculos, entre otras. En los lambrines y escaleras, se usó terrazo, material parecido al granito.

Los acabados de la fachada fueron prefabricados, como las molduras que tienen una apariencia de piedra, pero en realidad es una pasta de tan buena calidad que hasta la fecha se encuentra en buen estado. Al mismo tiempo, en la fachada se observa un toque de modernidad por los trazos rectos de vano y elementos; a la vez que, hay diseños neo por el tipo de columnas, molduras y pergaminos. Así, los paramentos de las dos fachadas son sobrios y limpios (Méndez, Munguía, 2005, p. 1).

Los espacios de cada departamento eran amplios, iluminados y ventilados; sin embargo, eran deprimentes, debido al tipo de pisos por los colores oscuros y los diseños geométricos.

Según el programa arquitectónico inicial, los departamentos contaban con los siguientes espacios: en algunos casos, hall, sala, comedor, cocina, desayunador, 2 ó 3 recámaras, baño completo con tina, patio de servicio; algunos departamentos tenían cuarto de servicio (Ver Plano 1).



Plano 1. Planta arquitectónica tipo del “Edificio Vacas”, proporcionado en el año 2011, por el Arq. Sergio Gallardo (Archivo del proyecto).

En el año 2005, la “Inmobiliaria Puebla 1955”, adquiere el Edificio Vacas para su rescate, con la intención de invertir y devolver su función habitacional al edificio, en el Centro Histórico. Este proyecto se desarrolló en un terreno de 883.45 m² y con 5,622.43 m² de construcción, con un programa arquitectónico que se distribuye de la siguiente manera: estacionamiento subterráneo, lobby-recepción, 7 niveles, cada nivel con 6 departamentos. Por lo tanto, el inmueble tiene un total de 42 departamentos, terraza-mirador y un departamento más en el último nivel” (Gallardo, 2011). La fotografía del inmueble muestra la fachada remodelada del Edificio, que es parte del acervo que resguarda el arquitecto.

Uno de los aspectos importantes a considerar del proyecto de remodelación del edificio fue conservar los elementos y espacios arquitectónicos más significativos de la época en que se construyó.



El Arquitecto Gallardo, responsable de la obra en el año 2005, utilizó para la remodelación algunos materiales similares a los empleados en el edificio y otros materiales nuevos a la construcción original. Además, utilizó otros aditamentos y complementó con instalaciones especiales que hicieran más habitable y funcional cada departamento del inmueble.

Cabe destacar que el inmueble está dentro del Listado de Monumentos Históricos Inmuebles del catálogo de 2008 en la ciudad de Puebla, y con apoyo del INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) y de CONACULTA (Coordinación Nacional de Monumentos Históricos). Con Número de Clave: 211140016031 considerado inmueble casa-habitación, del siglo XX, con régimen de propiedad privada. También en algunos casos presentan un croquis de ubicación dentro de la manzana a la que pertenece en esta área como se presenta en el siguiente catalogo:

		<p>Número de Clave : 211140016031 Ubicación: Puebla, Puebla, Puebla de Zaragoza Colonia ó barrio : Centro Histórico Calle y número : 9 Norte 201 Otra loc. : Esquina 2 Poniente</p> <p>Uso actual: Casa-habitación Régimen de propiedad: Privado Época de construcción: XX</p>
--	--	--

Fotografía. Listado de Monumentos Históricos inmuebles del catálogo de 2008 en Puebla, con apoyo del INAH/ CONACULTA.

Esqueda (1980). Cita textual muy larga sin entrada y no hay secuencia “La energía se transforma en el motivo principal del ART DECO.....Las repetidas curvas geométricas ondulantes.....o que simplemente se plasma como bajorrelieve en paredes.....vitrales, etc. Los materiales de que se valen son de gran solidez y pureza; concreto, mármoles de diferentes colores y procedencias, vidrio, cristal y metales como el acero, aluminio y bronce” Esqueda (1980:11-13).

El estilo arquitectónico que presenta el edificio Vacas, al igual que el Art. Deco, se caracteriza por utilizar concreto, mármol, acero y aluminio, y otros materiales que estaban de moda en el siglo XX.

Por otra parte para Ledesma “el Art. Deco se basa principalmente en la geometría imperante del cubo, la esfera y la línea recta,..... Adicionalmente de las formas geométricas que ya mencionamos, se recurre a remates terminados escalonadamente y con proas marítimas que sostienen mástiles que sirven como astas; arcos y puertas ochavadas. Lujosos materiales como el mármol, el granito y el aluminio consuman el aparato decorativo.” Ledesma (2012).

**CAPÍTULO 6.2. AVALÚO DEL INMUEBLE HISTORICO CATALOGADO
SIGLO XX DENOMINADO “EDIFICIO VACAS, PARA
REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS”**

I. VALUACION DE INMUEBLE CATALOGADO PARA REEXPRESION DE ESTADOS FINANCIEROS



Calle:	2pte y 9 norte	
Numero:	201	
Con frente al:	Dos frentes uno al oriente sobre calle 9 nte y el otro al sur sobre calle 2 pte	
Entre las calles de:	9 norte y 2 poniente	
Colonia o fraccionamiento:	Centro	
Codigo postal:	72000	
Delegación o municipio:	Puebla (114)	
Ciudad o población:	Puebla	
Estado:	Puebla (21)	
Entidad Federativa:	Puebla	
Fecha de avalúo:	may-13	
CONCLUSIÓN DEL AVALUO:	\$ 37,340,607	VRN
	\$ 35,754,439	VNR
	\$ 261,938	DA
	\$ 34,953,015	Valor por Ingresos
	\$ 35,353,727	Valor Comercial Ponderado

II. DATOS GENERALES

PERITO VALUADOR:	Arq. Elizabeth Rosete Mendoza
ESPECIALIDAD:	Inmuebles
REGISTRO DE INDAABIN:	XXXXXXX
REGISTRO BANCARIO:	XXXXXXX
INMUEBLE QUE SE VALUA:	EDIFICIO VACAS
REGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	Jessica Baltazares Osorio y Copropietarios
USO DEL AVALUO:	Reexpresión de estados financieros
PROPOSITO DEL AVALUO:	Estimar el valor de Reposición Nuevo, el Valor Neto de Reposición, la Vida Útil Remanente y la Depreciación Anual
FINALIDAD DEL DICTAMEN:	Determinar el Valor de Reposición Nuevo de las construcciones, el Valor Neto de Reposición
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	
Calle:	9 norte
Número:	201
Colonia o fraccionamiento:	Centro
Delegación o municipio:	Puebla
Codigo postal:	72000
Entidad Federativa:	
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	1026551201
NÚMERO DE CUENTA DEL AGUA:	No proporcionado

III. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Mixto: habitacional, oficinas y comercios.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:	Edificios de vivienda, con comercio y oficinas.
INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	H4 Cos 80% Cus 2.5%
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	ZM, 1 Z -DS
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	Calidad de medio ambiente media, los niveles de contaminación son medios debido al exceso de trafico de transporte publico y de particulares.
USO DE SUELO:	El uso de suelo del inmueble para la zona ubicada hacia la calle 9 norte esta determinado por el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla. El cual esta dentro de la zona de monumentos, y se determina el uso de suelo H4 60/270, tipo de vivienda unifamiliar y plurifamiliar. mixto:
VÍAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y	Calle 11 norte - sur Calle 9 norte como vía secundaria
SERVICIOS PUBLICOS:	Agua potable, drenaje mixto, energía eléctrica, alumbrado publico, pavimento de adoquín, banquetas, servicio de recolección de basura, teléfono, transporte urbano.
EQUIPAMIENTO URBANO:	Banco 203m, comercios varios 260m, edificios para oficinas, escuelas de 250 a 1000m, iglesias 320m, jardines 330m, hospital 360m, centro comercial 1220m, restaurantes 300m, señalización y nomenclatura de calles, etc.

IV. TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACIÓN:
 Sobre la calle 9 norte, con vista al oriente y sobre la calle 2 poniente con vista al norte.

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

ORIENTACION	MEDIDAS	COLINDANCIAS:
Al Norte:	21.90 mts.	con casa habitación
Al Sur:	22.98 mts.	con calle 2 poniente
Al Este:	42.50 mts.	con casa habitación
Al Oeste:	42.00 mts	con calle 9 norte

SUPERFICIE DEL TERRENO: 883.45 m²

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION: 5,622.43 m²
INDIVISO% 100%

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACIÓN: Terreno plano de forma rectangular

NUMERO DE FRENTES: Dos efectivos y uno en pancoupe

CARACTERISTICAS PANORÁMICAS: Vista a edificios para vivienda, comercios y oficinas de dos y más niveles.

DENSIDAD HABITACIONAL: 270 Habitantes por Hectárea

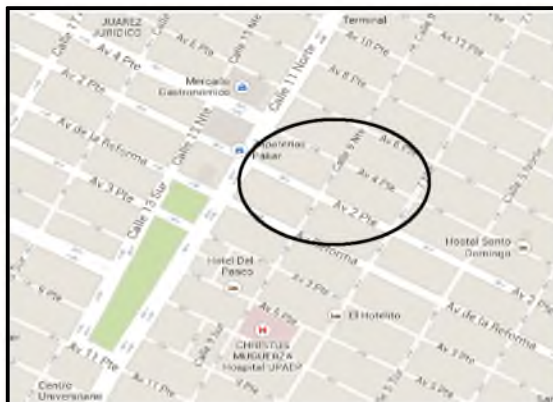
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 60 Viviendas por Hectárea

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



NORTE



V. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: El inmueble en estudio comprende el terreno, sobre el que se desplanta un edificio catalogado de estilo Art Decó, y otros estilos como el neo, etc que data del siglo XX y que por sus características arquitectónicas, sistema constructivo a base de concreto armado, es un inmueble icono de la época por todas sus características, además de ser uno de los primeros edificios más altos construidos en la ciudad de Puebla, para departamentos dispuestos verticalmente.

Espacialmente el inmueble esta distribuido en siete niveles, en planta baja comprende locales comerciales tanto en la calle 2 poniente como sobre la calle 9 norte, el acceso principal al inmueble, con un vestíbulo y lobby-recepción que da acceso a los departamentos por escalera en forma de U y el elevador central. Además sobre la calle 9 norte se encuentra el acceso hacia el estacionamiento subterráneo, en el cual presenta algunas instalaciones eléctricas, hidráulicas. Hacia el poniente presenta dos cubos de luz.

En todos los demás niveles están los departamentos que varían en dimensiones y el número de recámaras, que van desde una recámara y hasta tres recámaras cada departamento.

En la planta de azotea se distribuye por una terraza-mirador, salón o gym, un departamento en este nivel, área de instalaciones de gas 3 pzs, (Kg o Ton)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

Tipo 1	Departamentos
Tipo 2	Locales comerciales
Tipo 3	Estacionamiento

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: 5,622.43 M2

NO. CAJONES ESTACIONAMIENTO: 20 CAJONES

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN: Antigua- moderna, Remodelada en el año 2005

NÚMERO DE NIVELES: 7

EDAD APROXIMADA: Cronológicamente construido en 1950, tiene 63 años al presente año 2013, a la parte original, la remodelación fue en 2005 para cálculo de edad observada se toman 8 años de edad aproximada a partir de la remodelación.

EDAD: 8 años

VIDA UTIL REMANENTE: 82 años

VIDA UTIL TOTAL: 90 años

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno

CALIDAD DEL PROYECTO: Adecuado, buen diseño arquitectónico funcional

UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: 42 departamentos y 4 locales

VI. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

A) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Tipo 1</td> <td>A base de columnas y contratraves de concreto armado</td> </tr> <tr> <td>Tipo 2</td> <td>A base de columnas y contratraves de concreto armado</td> </tr> <tr> <td>Tipo 3</td> <td>A base de zapatas aisladas asentadas sobre piedra de travertino y columnas y contratraves de concreto armado</td> </tr> </table>	Tipo 1	A base de columnas y contratraves de concreto armado	Tipo 2	A base de columnas y contratraves de concreto armado	Tipo 3	A base de zapatas aisladas asentadas sobre piedra de travertino y columnas y contratraves de concreto armado
Tipo 1	A base de columnas y contratraves de concreto armado						
Tipo 2	A base de columnas y contratraves de concreto armado						
Tipo 3	A base de zapatas aisladas asentadas sobre piedra de travertino y columnas y contratraves de concreto armado						
ESTRUCTURA:	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Tipo 1</td> <td>Marcos rígidos a base de trabes y columnas redondas. Claros medios y grandes</td> </tr> <tr> <td>Tipo 2</td> <td>Marco rígidos trabes, columnas, castillos, y cerramientos de concreto armado claros grandes</td> </tr> <tr> <td>Tipo 3</td> <td>Marco rígidos trabes, columnas, castillos, y cerramientos de concreto armado claros grandes</td> </tr> </table>	Tipo 1	Marcos rígidos a base de trabes y columnas redondas. Claros medios y grandes	Tipo 2	Marco rígidos trabes, columnas, castillos, y cerramientos de concreto armado claros grandes	Tipo 3	Marco rígidos trabes, columnas, castillos, y cerramientos de concreto armado claros grandes
Tipo 1	Marcos rígidos a base de trabes y columnas redondas. Claros medios y grandes						
Tipo 2	Marco rígidos trabes, columnas, castillos, y cerramientos de concreto armado claros grandes						
Tipo 3	Marco rígidos trabes, columnas, castillos, y cerramientos de concreto armado claros grandes						

MUROS:	Tipo 1	Muros de tabique y block
	Tipo 2	Muros de tabique y block
	Tipo 3	Muros de block
ENTREPISOS:	Tipo 1	Losa maciza de concreto armado en claros grandes
	Tipo 2	Losa maciza de concreto armado en claros grandes
	Tipo 3	Losa maciza de concreto armado en claros grandes
TECHOS:	Tipo 1	Losa maciza de concreto armado en claros grandes
	Tipo 2	Losa maciza de concreto armado en claros grandes
	Tipo 3	Losa maciza de concreto armado en claros grandes
AZOTEAS:		Enladrillado con entortado y chaflan, e impermeabilizado.
BARDAS:		Block

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES:

Tipo 1	Yeso a regla para (departamentos)
Tipo 2	Mezcla mortero cemento- arena (comercios)
Tipo 3	Mezcla mortero cemento- arena tipo fino en aparente (estacionamiento)

APLANADOS EXTERIORES:

Tipo 1	Yeso a regla para departamentos
Tipo 2	Mezcla mortero cemento- arena tipo fino en aparente
Tipo 3	Mezcla mortero cemento- arena (estacionamiento)

PLAFONES:

Tipo 1	Yeso a regla para departamentos
Tipo 2	Mezcla mortero cemento- arena tipo fino en aparente
Tipo 3	Mezcla mortero cemento- arena

LAMBRINES:

Tipo 1	Loseta ceramica para baños
Tipo 2	Loseta ceramica para baños
Tipo 3	No presenta

PISOS:

Tipo 1	Pisos laminados en departamentos y loseta ceramica en pisos y muros de baños
Tipo 2	Pisos de granito
Tipo 3	Piso de concreto

ESCALERAS:

Tipo 1	De concreto armado
Tipo 2	No presenta
Tipo 3	De concreto armado y rampa para acceso de autos.

PINTURA:

Tipo 1	Vinílica en muros y barniz en puertas
Tipo 2	Vinílica en muros y esmalte en herrería
Tipo 3	Esmalte y vinílica en muros.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

C) CARPINTERIA:

Tipo 1	Puertas interiores de madera, acabada en barniz y laca.
Tipo 2	Puerta de baño
Tipo 3	Puerta interior

D) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

Tipo 1	Instalación hidraulica, ocultas con alimentación de tubo galvanizado y de cobre, y de PVC para instalación sanitaria.
Tipo 2	Instalación hidraulica, ocultas con alimentación de tubo galvanizado y de cobre, y de PVC para instalación sanitaria.
Tipo 3	Instalación hidraulica, ocultas con alimentación de tubo galvanizado y de cobre, y de PVC para instalación sanitaria.

MUEBLES DE BAÑO / COCINA:

- Tipo 1 Blancos de calidad media del país y cocinetas de diversos
- Tipo 2 Blancos de calidad económica del país
- Tipo 3 No presenta

E) INSTALACIONES ELECTRICAS:

- Tipo 1 Ocultas con alimentación de tubo galvanizado
- Tipo 2 Ocultas con alimentación de tubo galvanizado
- Tipo 3 Ocultas con alimentación de tubo galvanizado

F) PUERTAS Y VENTANERÍA:

- Tipo 1 Cancelería de aluminio natural en fachadas y cancelas de
- Tipo 2 De aluminio
- Tipo 3 No presenta.

HERRERÍA:

- Tipo 1 Puerta principal de fierro y puertas de intercomunicación de
- Tipo 2 Cortinas de herrería en locales comerciales
- Tipo 3 Puerta de fierro

G) VIDRIERÍA:

- Tipo 1 Cristal tintex en fachadas y cristal claro en interiores. Cristal templado en area de regaderas.
- Tipo 2 No presenta
- Tipo 3 No presenta

H) CERRAJERÍA:

- Tipo 1 De buena calidad comercial del país
- Tipo 2 De media calidad comercial del país
- Tipo 3 De buena calidad comercial del país

I) FACHADA:

Su fachada presenta un eclecticismo con respecto a los materiales y detalles ornamentales,

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

(revisar en hoja dedicada a las instalaciones especiales y demas)

VII. CONSIDERACIONES GENERALES

FUNDAMENTO LEGAL:

Artículo 144, fracción VI y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, 4 del reglamento del Código Fiscal de la Federación y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

DEFINICIONES:

ENFOQUES DE VALUACION APLICADOS:

Para estimar el Valor de Reposición Nuevo, se analiza uno de los tres enfoques de valuación comúnmente aceptados y aplicados para estos fines: el enfoque de costos o valor físico.

REVALUACIÓN:

Es la acción de incrementar el valor de una moneda con respecto a su anterior tipo de cambio. También se pueden revaluar los activos de las empresas, con fines fiscales y financieros.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.)

Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o bien como Costo de Reproducción.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)

Es el valor que tiene un bien expresado en términos monetarios a la fecha del dictamen, en base a las condiciones en que se encuentre de acuerdo a su edad, estado de conservación y grado de obsolescencia respecto a otros bienes similares más avanzados; en otras palabras, después de aplicarle los deméritos correspondientes por concepto de depreciación física y tecnológica (pudiendo ser esta funcional o económica).

ENFOQUE DE COSTOS:

Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo. 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.

VIDA UTIL REMANENTE:

Es el tiempo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

DEPRECIACIÓN ANUAL:

Es el contexto de un avalúo, es el cargo anual por depreciación que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción en el periodo de su vida útil remanente y se determina como el cociente de dividir el valor neto de reposición entre la vida útil remanente.

COMENTARIOS GENERALES, Y CONDICIONES DEL AVALUO:

El estudio del inmueble (Edificio Vacas), este inmueble data de 1950, según estudios realizados. Arquitectónicamente esta constituido por siete niveles. Construido para departamentos horizontales. Distribuidos a partir de un lobby-recepción, que conduce a un elevador y una escalera en forma de "u". además presenta una escalera descendente hacia el estacionamiento subterráneo. Con acceso hacia la calle esta conformado de locales comerciales.

Presenta siete niveles con planta tipo de seis departamentos por nivel. En la azotea se compone de terraza mirador, y un departamento. Además el inmueble presenta buen estado de conservación, tanto arquitectónicamente como ornamental, después de su remodelación realizada en el año 2005. El uso sigue siendo de departamentos horizontales con la diferencia de que aumento el número de departamentos.

El área de cada departamento se redujo a la superficie manejada actualmente. Las medidas y las áreas construidas fueron obtenidas de los datos que nos facilitó el Arquitecto Sergio Gallardo, quien estuvo a cargo de la obra de remodelación. Se realizó la inspección al inmueble, por parte del perito valuador para ratificar, el estado de conservación del inmueble, sus usos e instalaciones.

VIII. ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO - 1

TERRENOS SIMILARES EN COMPRA - VENTA:

Nivel De oferta observada durante la investigación de mercado

MUY ALTA ()

ALTA ()

MEDIA (X)

BAJA ()

No. Comparable	Calle	Colonia	No. Oficia	telefono	informante
1	29 ote y 6 C sur	Anzurez		2227500789	Sr. Munguía
Características:	871.00 m2				
2	Boulevard Hnos. Serdán			2-46-80-78	Sr. González
Características:	1880.00 m2				
3	Centro	Centro San Pedro Cholula		6-47-37-45	Mónica Zambrano
Características:	757.00 m2				
4	a 2 cuadras Blvd Esteban de A	Constancia		2224921905	Carlos Moctezuma
Características:	1118.00 m2				
5	Benito Juárez	Concepción La Cruz	322	2857524	Lucina Gregorio
Características:	450.00 m2				
6	Centro Puebla	Paseo Bravo		18008385960	www.urbindex.mx/inm
Características:	3000.00 m2				

No. Comparable	Oferta \$	Sup. m2	\$/ m2	Factores de Homologación							\$/m2
				NEG.	UBIC.	ZONA	FORMA	SUP. *	USO	Fre	
1	6,097,000.00	871.00	7000.00	1.00	0.95	1.00	0.95	0.99	1.00	0.90	6000.00
2	9,400,000.00	1880.00	5000.00	0.90	1.00	0.90	1.00	1.46	1.00	1.18	5400.00
3	1,800,000.00	757.00	2377.81	0.95	0.87	1.00	1.00	0.93	1.00	0.77	1900.00
4	1,300,000.00	1118.00	1162.79	1.00	0.90	0.95	1.00	1.12	0.95	0.91	1000.00
5	1,800,000.00	450.00	4000.00	0.90	0.95	1.00	0.95	0.71	1.00	0.58	2100.00
6	15,000,000.00	3000.00	5000.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.84	1.00	1.75	10100.00

Nota: cuando el factor de Homologación es menor a la unidad denota que la oferta es mejor que el terreno valuado

VALOR HOMOLOGADO: \$ 4,400.00

\$/m2
TOTAL \$:

Factores Utilizados:

Negociación	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la oferta.
Ubicación:	Califica la ubicación del inmueble valuado respecto a la manzana, considerando el número de frentes y su ubicación con el mercado inmobiliario.
Zona:	Este factor califica la localización física de la oferta contra el inmueble valuado. Se ha determinado para inmuebles ubicados sobre avenidas principales que sea la
Forma:	Es el resultado de calificar la irregularidad de la oferta respecto al inmueble valuado
Superficie:	Esta formula tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes áreas.
Uso de Suelo:	Es el factor de ajuste entre el inmueble valuado y la oferta debido a las claves de uso de suelo. Se determina un incremento del 5% a los comparables con uso HO

CALCULO DE FACTORES DE AJUSTE PARA TERRENOS

Factores Utilizados:

En la siguiente página se presentan las formulas para la valuación de inmuebles en la reexpresión de estados financieros que están determinados por el INDAABIN.

VIII-1. FACTORES DE AJUSTE PARA TERRENOS

La presente información esta basada en la metodología del INDAABIN para valuar terrenos en la reexpresión de estados financieros. La cual la abordamos en el apartado de valuación de terrenos del capítulo 5

FACTOR DE NEGOCIACIÓN

AJUSTE		
Comercial	Habitacional	Industrial
1.00 a 0.80	1.00 a 0.75	1.00 a 0.70

FACTOR DE UBICACIÓN

AJUSTE				
Comparable	Tipo de Predio	Comercial	Habitacional	Industrial
2	Terreno oculto, sin frente	1.00 a 0.50	1.10 a 0.70	1.00 a 0.80
3	Terreno intermedio, 1 frente	1.00	1.00	1.00
4	Terreno en esquina, 2 frentes	1.00 a 1.30	1.00 a 1.15	1.00 a 0.80
5	Terreno cabecero, 3 frentes	1.00 a 0.50	1.00 a 1.20	1.00 a 1.10
6	Terreno manzanero, 4 frentes	1.00 a 0.50	1.00 a 1.30	1.00 a 1.20

Para efectos del análisis, los comparables de tres frentes se consideraron con un factor de 1.20 y los de esquina de 1.15, y se aplico su inverso: 1/1.2= 0.83 y 1.15=

FACTOR DE ZONA

CARACTERISTICAS	AJUSTE
Unico frente a la calle tipo o predominante	1.00
Al menos un frente a la calle superior a la calle tipo o predominante	1.00 - 1.20
Unico frente o todos los frentes a calle inferior a la calle tipo o predominante	1.00 - 0.80

FACTOR DE FORMA (Método de la raíz cuadrada)

Comparable
1
2
3
4
5
6

FORMULA FACTOR DE FORMA (Método de la raíz cuadrada)

$$Ffo = \sqrt{(Ri) / Sto}$$

Ffo= Factor de forma
 Ri= Rectángulo inscrito (m2)
 Sto= Superficie total del predio (m2)

1856 1250 1.4848
 475

FACTOR DE SUPERFICIE xm2 de terreno

Comparable	Superficie de comparable	Superficie de inm. Sujeto	Factor de superficie
1	871.00	883.45	0.99
2	1880.00	883.45	1.46
3	757.00	883.45	0.93
4	1118.00	883.45	1.12
5	450.00	883.45	0.71
6	3000.00	883.45	1.84

FORMULA A APLICAR

$$Fa = \sqrt[3]{AT/AS}$$

FACTOR DE USO

Habitaciona	1.00
Comercial	1.00 - 1.10
Industrial	1.00 - 0.75
Transacción	1.00 - 0.60

TABLA DE HOMOLOGACION PARCIAL PARA TERRENO

No. Comparable	Oferta \$	Sup. m2	\$/ m2	Factores de Homologación							\$/m2
				NEG.	UBIC.	ZONA	FORMA	SUP.	USO	Fre	
1	6,097,000.00	871.00	7000.00	1.00	0.95	1.00	0.95	0.95	1.00	0.86	6000.00
2	9,400,000.00	1880.00	5000.00	0.90	1.00	0.90	1.00	0.90	1.00	0.73	3700.00
3	1,800,000.00	757.00	2377.81	0.95	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	0.83	2000.00
4	1,300,000.00	1118.00	1162.79	1.00	0.90	0.95	1.00	1.00	0.95	0.81	900.00
5	1,800,000.00	450.00	4000.00	0.90	0.95	1.00	0.95	0.90	1.00	0.73	2900.00
6	#####	3000.00	5000.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.15	1.00	1.09	5500.00

VALOR UNITARIO HOMOLOGADO PROMEDIO \$ 3,500.00

FACTORES DE TERRENOS PARCIALMENTE HOMOLOGADOS

COMPARABLE	SUPERFICIE	VU \$ / (m2)
1	871.00	6000
2	1880.00	3700
3	757.00	2000
4	1118.00	900
5	450.00	2900
6	3000.00	5500

TERRENOS URBANOS

COMPARABLE	AC / AS	Vuc / Vus
1 VS 2	0.46	1.62
2 VS 3	2.48	1.85
3 VS 4	0.68	2.22
4 VS 1	1.28	0.15
5 VS 2	0.24	0.78
6 VS 3	3.96	2.75

0.013	0.66	0.020	50.77
0.017	0.16	0.106	9.41
0.03	0.84	0.036	28.00

COMPARABLE	log (Vuc / Vus)	log (AC / AS)	1 / n	n	n (redondeando a enteros)
1 VS 2	0.21	-0.33	-0.6283286	-1.59	1
2 VS 3	0.27	0.40	0.67627802	1.48	2
3 VS 4	0.35	-0.17	-2.0478053	-0.49	0.5
4 VS 1	-0.82	0.11	-7.5989763	-0.13	0.5
5 VS 2	-0.11	-0.62	0.17039137	5.87	1.5
6 VS 3	0.44	0.60	0.73463888	1.36	2

$$Fa = \sqrt[3]{AT/AS}$$

Fa= Factor de área
AT: Area del lote tipo

AS: Area del lote sujeto

Promedio 1.25

TERRENO	883.45 m2	1/25=	0.5000 coeficiente					
	INV. 1		871.00 / 25 = 883.45	FACTOR	0.9859	0.50	0.99	
	INV. 2		1880.00 / 25 = 883.45	FACTOR	2.1280	0.50	1.46	
	INV. 3		757.00 / 25 = 883.45	FACTOR	0.8569	0.50	0.93	
	INV. 4		1118.00 / 25 = 883.45	FACTOR	1.2655	0.50	1.12	
	INV. 5		450.00 / 25 = 883.45	FACTOR	0.5094	0.50	0.71	
	INV. 6		3000.00 / 25 = 883.45	FACTOR	3.3958	0.50	1.84	

VIII.- APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (CAPITALIZACION)

Construcciones que hayan sido rentadas o que se encuentren ofertándose en renta

No.	Calle, No., Colonia, Delegación, Municipio, Poblado	Edad	Area m ² Terr.	Area m ² Const.	Teléfono	Informante
1	San Miguel la Rosa, Puebla	0	0.00	70.00	Alfa Inmobiliaria	
2	La Paz	1	0.00	90.00	www.rentasventas.com/deptos-en-renta-en-la-oax	
3	La Paz	0	0.00	110.00	www.rentasventas.com/deptos-en-renta-en-la-oax	
4	Centro	100	0.00	180.00	www.rentasventas.com/deptos-en-renta-en-la-oax	
5	San José Vista Hermosa	15	0.00	120.00	www.rentasventas.com/deptos-en-renta-en-la-oax	
6	Bugambillas	10	0.00	100.00	222 890 34 59 Yhovannas Ferral Ferrer	

CUADRO DE HOMOLOGACION PARCIAL

No.	Oferta \$	Area m ²	\$/m ²	Factores de Homologación para la construcción (VENTA)								\$/m ²
				Neq.	Ubic.	Calidad de	Edo. Conserv	Estac.	Sup.	FRe		
1	4,800	70	69	1.00	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86	59
2	4,900	90	54	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.21	66
3	6,500	110	59	1.00	1.15	1.10	1.15	1.00	1.00	1.00	1.45	86
4	3,250	180	18	1.00	1.15	0.95	0.95	0.95	1.20	1.18		21
5	4,000	120	33	1.00	1.10	1.10	1.00	0.90	0.90	0.98		33
6	5,500	100	55	1.00	0.90	0.90	0.90	1.10	0.90	0.72		40
Edad		Años										

Area construida del inmueble analizado (sujeto):
141.89 m²

141.89 M ²	Valor homologado:	58
-----------------------	-------------------	----

OBSERVACIONES :

FACTORES DE RENTAS DE DEPARTAMENTOS PARCIALMENTE HOMOLOGADOS

COMPARABLE	SUPERFICIE	VU \$ / (m ²)
1	70.00	59
2	90.00	66
3	110.00	86
4	180.00	21
5	120.00	33
6	100.00	40

TERRENOS URBANOS

COMPARABLE	AC / AS	Vuc / Vus
1 VS 2	0.78	0.89
2 VS 3	0.82	0.77
3 VS 4	0.61	4.10
4 VS 1	2.57	0.36
5 VS 2	1.33	0.50
6 VS 3	0.91	0.47

0.013	0.66	0.020	50.77
0.017	0.16	0.106	9.41
0.03	0.84	0.036	28.00

COMPARABLE	og (Vuc / Vus)	log (AC / AS)	1 / n	n	n (redondeando a enteros)
1 VS 2	-0.05	-0.11	0.4461236		1
2 VS 3	-0.11	-0.09	1.3190394		2
3 VS 4	0.61	-0.21	-2.8627252		0.5
4 VS 1	-0.45	0.41	-1.0937607		1
5 VS 2	-0.30	0.12	-2.4094208		0.5
6 VS 3	-0.33	-0.04	8.03133352		0.5

0.91666667

DEPTO.	141.89 m ²	1/916=	1.0915	coeficiente			FACTOR DE SUPERFICIE
INV. 1	AT / AS	70.00	1/916	FACTOR	0.4933	1.09	0.46
		141.89					
INV. 2		90.00	1/916	FACTOR	0.6343	1.09	0.61
		141.89					
INV. 3		110.00	1/916	FACTOR	0.7752	1.09	0.76
		141.89					
INV. 4		180.00	1/916	FACTOR	1.2686	1.09	1.30
		141.89					
INV. 5		120.00	1/916	FACTOR	0.8457	1.09	0.83
		141.89					
INV. 6		100.00	1/916	FACTOR	0.7048	1.09	0.68
		141.89					

No.	Oferta \$	Area m ²	\$/m ²	Factores de Homologación para la construcción (RENTA)								\$/m ²
				Neg.	Ubic.	Calidad de	Edo. Conserv	Estac.	Sup.	FRe		
1	4,800	70	69	1.00	0.90	0.95	1.00	1.00	0.46	0.40	27	
2	4,900	90	54	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	0.61	0.74	40	
3	6,500	110	59	1.00	1.15	1.10	1.15	1.00	0.76	1.10	65	
4	3,250	180	18	1.00	1.15	0.95	0.95	0.95	1.30	1.28	23	
5	4,000	120	33	1.00	1.10	1.10	1.00	0.90	0.83	0.91	30	
6	5,500	100	55	1.00	0.90	0.90	0.90	1.10	0.68	0.55	30	

Edad Años

Área construida del inmueble analizado(sujeto) :	141.89 m2	141.89 MF	Valor homologado:	39
--	-----------	-----------	-------------------	----

Monto unitario promedio de renta (\$) 39

Area del edificio sujeto (m2) 141.89 (depto.) \$ 5,622.43

Monto de renta mensual comparativo de mercado (\$) \$ 5,533.71

Renta Bruta Anual (\$) (12 meses) \$ 66,404.52

Tasa anual de Capitalización Bruta = 0.08 % \$830,056.50

Edad cronológica del inmueble, según cédula del INAH: Siglo XX

Antigüedad Siglo XX Porcentaje 10

Valor histórico rest catalogado 30

suma porcentajes 40%

Tabla de ponderación de factores de Apremio.

De 20 a 50% en inmuebles histórico, factor = 1.26

Valor subtotal = \$830,056.50

Valor histórico = \$2,158.15

Valor Total = \$832,214.65

Valor Total del inmueble por ingresos= \$34,953,015.17

Coefficiente que puede representar hasta cuatro veces el valor del inmueble

porcentaje de valores	Inmueble Histórico catalogado
20 a 50	1.26 a 1.50

Fuente: INDAABIN, pt-ih.pdf, p. 19

Indicador de valor del inmueble por costos= \$35,754,439.31 17403036.2

Indicador de valor del inmueble por ingresos= \$34,953,015.17 17239186.8

Ponderado = \$35,353,727.24

Conclusión:

Se concluye que el estimado del valor comercial del inmueble en estudio es de: \$35,353,727.24

Estimación final del valor

El estimado del valor comercial en números redondos es de:

\$35,353,727.24

VIII.2.- MERCADO TERRENOS

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Terreno	12/05/2013	1	Terreno	12/05/2013	2	Terreno	12/05/2013	3
UBICACION			UBICACION			UBICACION		
29 ote y 6 C sur			Boulevard Hnos. Serdán			Centro		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
PLANA	HABITACIONAL		PLANA	HABITACIONAL		PLANA	HABITACIONAL	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
871	0		1880.00	0		757.00	0	
PRECIO	VALOR POR M²		PRECIO	VALOR POR M²		PRECIO	VALOR POR M²	
6,097,000.00	7000.00		9,400,000.00	5000.00		1,800,000.00	2377.81	
INFORMANTE			INFORMANTE			INFORMANTE		
SR. MUNGUÍA			SR. GONZALEZ			MONICA ZAMBRANO		
FUENTE Y TELEFONO			FUENTE Y TELEFONO			FUENTE Y TELEFONO		
2227500789			2-46-80-78			6-47-37-45		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
ANZURES						CENTRO SAN PEDRO CHOLULA		
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Terreno	12/05/2013	4	Terreno	12/05/2013	5	Terreno	12/05/2013	6
UBICACION			UBICACION			UBICACION		
a 2 cuadras Blvd Esteban de Antuñano			Benito Juárez			Centro Puebla		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
PLANA	HABITACIONAL		PLANA	HABITACIONAL		PLANA	HABITACIONAL	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
1118.00	0		450.00	0		3000.00	0	
PRECIO	VALOR POR M²		PRECIO	VALOR POR M²		PRECIO	VALOR POR M²	
1,300,000.00	1160		1,800,000.00	4000		15,000,000.00	5000	
INFORMANTE			INFORMANTE			INFORMANTE		
Sr. Perez			Sra. Veronica Zamudio					
FUENTE Y TELEFONO			FUENTE Y TELEFONO			FUENTE Y TELEFONO		
2224921905			2857524			18008385960		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
COL. LA CONSTANCIA			LA CONCEPCION LA CRUZ			PASEO BRAVO		

IX. ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO
LOTE TIPO

883.45 m²

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE m ²	VALOR UNITARIO \$/m ²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	V.R.N.	V.N.R.
1	883.45	\$ 4,400.00	1.00	integro	3,887,180.00	0.00
SUMA a) : \$					3,887,180.00	0.00

VALOR UNIT. MEDIO
 \$ 4,400.00 \$/m²

INDIVISO

100.00%	
SUBTOTAL \$	3,887,180.00
	0.00

ESTIMACIÓN DEL FACTOR DE CURA O DEMÉRITO PARA CONSTRUCCION:

TIPO	EDAD OBSERVADA	VIDA UTIL ESPERADA	EDAD	CONSERVACION	OBSOLESCENCIA	TOTAL F.R.
A	8	90	0.951604938	1	1	0.952

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO O DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	AREA m ²	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE CURA	V.R.N.	V.N.R.
1	Inmueble Vacas	5,622.43	5,539.14	0.9516	31,143,426.91	29,636,239
TOTAL:		5,622.43			31,143,426.91	29,636,238.84

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS

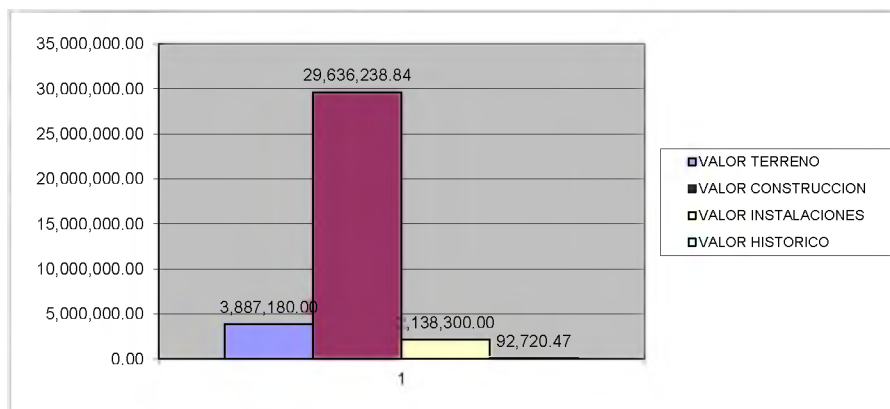
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: (Ver desglose COSTO INSTALACIONES)

SUBTOTAL: \$ 2,310,000.00 | 2,138,300.00

VALOR FISICO O COSTOS: (a+b+c) \$ 37,340,606.91 | 35,661,718.84

VALOR HISTORICO 92,720.47

VALOR FISICO + VALOR HISTORICO (a+b+c) 37,340,606.91 | 35,754,439.31



VNR TOTAL DEL INMUEBLE

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE= Terreno+ Construcciones + Instalaciones especiales, elementos y obras complementarias

Total del Terreno = 3,887,180.00
Total Construcciones = 29,636,238.84
Total Instalaciones = 2,138,300.00
Valor Total= 35,661,718.84

Valor Histórico=

Aplicando la tabla porcentual de premio de inmuebles históricos obtenemos lo siguiente:

Edad cronológica del inmueble, según cedula del INAH / INBA : Siglo XX

Antigüedad Siglo XX porcentaje 10

Valor histórico res catalogado 30

suma porcentajes 40%

Tabla de ponderación de factores de premio.

De 20 a 50% en inmuebles histórico, factor = 1.26 0.26%

Valor del inmueble = 35,661,718.84

Valor histórico = 92,720.47

Valor Total del Inmueble = 35,754,439.31 VNR

Coeficiente que puede representar hasta cuatro veces el valor del inmueble

porcentaje de valores	Inmueble Histórico catalogado
20 a 50	1.26 a 1.50

Fuente: INDAABIN, pt-ih.pdf, p. 19

IX. -. ENFOQUE DE COSTOS

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

TIPO	INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD	V.R.N. UNITARIO	FACTORES DE DEMERITO				V.R.N.	V.N.R.
						Cons.	Edad	Otro	Fre		
EQ-1	Hidroneumático	pza	3.00	8	100.000	1.00	1.00	1.00	1.00	300.000.00	300000
EQ-2	Elevador Schindler	pza	1.00	8	850.000	0.95	0.90	1.00	0.86	850.000.00	726750
EQ-3	Gas	pza	6.00	8	135.000	0.95	1.00	1.00	0.95	810.000.00	769500

SUMA: \$ 1,960,000.00 | 1,839,000.00

TIPO	ELEMENTOS ACCESORIOS:	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD	V.R.N. UNITARIO	FACTORES DE DEMERITO				V.R.N.	V.N.R.
						Cons.	Edad	Otro	Fre		
AC-1	Planta de luz	pza	1.00	11	350.000	0.90	0.95	1.00	0.855	350.000.00	299,250.00

SUMA: \$ 350,000.00 | 299,250.00

TIPO	OBRAS COMPLEMENTARIAS:	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD	V.R.N. UNITARIO	FACTORES DE DEMERITO				V.R.N.	V.N.R.
						Cons.	Edad	Otro	Fre		

SUMA: \$ |

SUBTOTAL PRIVATIVAS: \$ |

SUMA: \$ 2,310,000.00 | 2,138,300.00

RESUMEN DE VALORES

X.- RESUMEN DE VALORES

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

COMPARATIVO DE MERCADO :	\$	N. A.
VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.) :	\$	37,340,607
VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.):	\$	35,754,439
D.A. (Depreciación Anual):	\$	261,938
VALOR INGRESOS (POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):	\$	34,953,015
VALOR COMERCIAL PONDERADO	\$	35,353,727

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE Y DEL TERRENO, A LA INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS DE LA ZONA EN RELACIÓN A LA OFERTA Y DEMANDA, ASÍ COMO A LOS PARÁMETROS ACTUALES DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN, AL TIPO DE TERRENO CON RELACIÓN A LA ZONA DE SU UBICACIÓN, SE CONSIDERA COMO VALOR DE REPOSICION NUEVO (V.R.N.) Y EL VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.), POR LO QUE SE PRESENTA ESTE CON CIFRAS REDONDEADAS AL MILLAR

XII.- CONCLUSION

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.) (TREINTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS 00/100 M.N.)	\$	37,340,607
VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.) (TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)	\$	35,754,439
VALOR INGRESOS (POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS): (TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINCE PESOS 00/100 M.N.)	\$	34,953,015
VALOR COMERCIAL PONDERADO (TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETESCIENTOS Y VEINTI SIETE PESOS 00/100 M.N.)	\$	\$35,353,727

ANEXO DEL SOPORTE TECNICO

Se emplearon los manuales de precios unitarios publicados por empresas como "NEODATA", "PRISMA", "INTERCOST", BIMSA. Especialistas en esta area, para obtener los precios unitarios de construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, similares a las que presenta el inmueble sujeto.

CONSTRUBASE NEODATA 2013		DEPTO. MEDIO			
PARTIDA	DESCRIPCION	IMPORTE	\$/M2	%	\$/DEPTO
PRELIMINARES	Trazo y nivelación, despalme, excavación, acacreo	\$ 203,938.80	\$ 188.83	3.41	\$ 10,196.94
CIMENTACION	Semicompensada, losa de cimentación,muros, cisterna	\$ 628,272.30	\$ 581.73	10.5	\$ 31,413.62
ESTRUCTURA P.B.	Columnas, muros y losa plana, vigas IPR en claros de acceso	\$ 598,644.60	\$ 554.30	10.01	\$ 29,932.23
ESTRUCTURA	Muros Novaceramic, columnas y trabes, losa vigueta y bovedilla	\$ 1,784,838.40	\$ 1,652.63	29.84	\$ 89,241.92
INST. HIDRO-SANIT.	Muebles de baño, tinaco, calentador, salidas hidrosanitaria.	\$ 503,526.90	\$ 466.23	8.42	\$ 25,176.35
INST. ELECTRICA	Acometida, alimnetadores, centros de carga, salidas, accesorios.	\$ 277,127.30	\$ 256.60	4.63	\$ 13,856.37
INST. DE GAS	Tanque de gas, linea de alimentación, salidas	\$ 95,266.90	\$ 88.21	1.59	\$ 4,763.35
CARPINTERIA	Puertas, closets, cocineta.	\$ 467,918.20	\$ 433.26	7.82	\$ 23,395.91
CANCELERIA	Ventanas y cancelas	\$ 259,157.00	\$ 239.96	4.33	\$ 12,957.85
HERRERIA	Portones de acceso, barandales.	\$ 238,656.00	\$ 220.98	3.99	\$ 11,932.80
ACABADOS	Piso de loseta vinilica y ceramica, tirol y pintura vinilica	\$ 692,552.60	\$ 641.25	11.58	\$ 34,627.63
AZOTEA	Relleno, entortado, impermeabilización.	\$ 137,773.80	\$ 127.57	2.3	\$ 6,888.69
LIMPIEZA Y VARIOS	Limpieza, guarniciones y banquetas	\$ 94,592.10	\$ 87.59	1.58	\$ 4,729.61
		\$ 5,982,264.90	\$ 5,539.14	100	\$ 299,113.27

ANEXO DEL SOPORTE TECNICO (VIDA UTIL)						
TIPO	CANT.	DESCRIPCION	VRN	VNR	VUR	D.A.
A	883.45	Terreno	3,887,180.00	0.00	0	0
1	5,622.43	Inmueble	31,143,426.91	29,636,238.84	82	361,417.55
EQ-1	3.00	Hidroneumático	300,000.00	300,000.00	8	37,500.00
EQ-2	1.00	Elevador Schindler	850,000.00	726,750.00	8	90,843.75
EQ-3	6.00	Gas	810,000.00	769,500.00	8	96,187.50
AC-1	1.00	Planta de luz	350,000.00	299,250.00	8	37,406.25
		SUMA TOTAL =	37,340,606.91	31,731,738.84		261,937.50

FOTOS DE INMUEBLE A VALUAR

FOTOS: Las fotografías aquí presentadas son propiedad del archivo digital del Arq. Sergio Gallardo



FOTO: VISTA PRINCIPAL DEL EDIFICIO VACAS



FOTO: VISTA DE TERRAZA



FOTO: GIMNASIO Y TERRAZA



FOTO: VISTA PRINCIPAL DE TERRAZA



FOTO: VESTIBULO - RECEPCIÓN



FOTO: VESTIBULO - RECEPCIÓN



FOTO: ESTANCIA



FOTO: COMEDOR



FOTO: COMEDOR



FOTO: ESTANCIA



FOTO: COCINA INTEGRAL

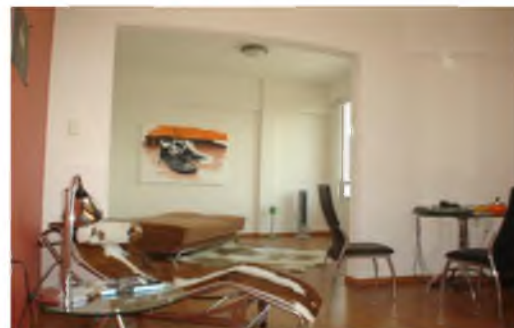


FOTO: RECAMARA



FOTO: BAÑO COMPLETO



FOTO: PISO LAMINADO

FOTOS DE INMUEBLE A VALUAR

FOTOS: Las fotografías aquí presentadas fueron tomadas por Arq. Elizabeth Rosete M.



FOTO: ESTACIONAMIENTO



FOTO: ESTACIONAMIENTO



FOTO: ESTACIONAMIENTO



FOTO: ESTACIONAMIENTO



FOTO: REJILLAS DE DESAGUE



FOTO: RAMPA ACCESO Y SALIDA DE AUTOS



FOTO: MEDIDORES DE RED ELÉCTRICA



FOTO: RAMPA ACCESO Y SALIDA DE AUTOS



FOTO: SISTEMA HIDRONEUMÁTICO



FOTO: RED ELÉCTRICA

FOTOS DE INMUEBLE A VALUAR

FOTOS: Las fotografías aquí presentadas fueron tomadas por Arq. Elizabeth Rosete M.



FOTO: VISTA PRINCIPAL DE TERRAZA



FOTO: VISTA PRINCIPAL DE TERRAZA



FOTO: RED DE GAS PARA CADA DEPARTAMENTO



FOTO: TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS



FOTO: RED DE INSTAL. DE GAS, HIDRÁULICA Y SANITARIA.



FOTO: RED INSTALACION ELÉCTRICA



FOTO: COCINETA -BAR



FOTO: CUARTO DE MÁQUINAS DE ELEVADOR



FOTO: ELEVADOR

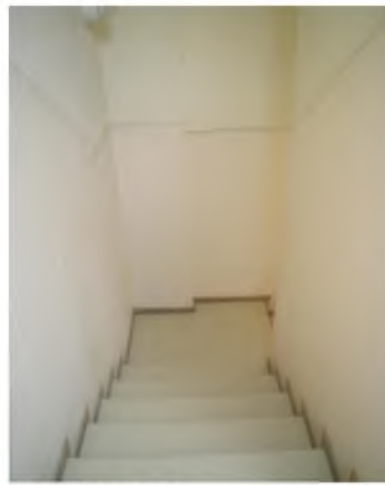


FOTO: ESCALERA



FOTO: PASILLO DE ACCESO A DEPTOS.



FOTO: PASILLO DE ACCESO A DEPTOS.

PLANOS DEL INMUEBLE "EDIFICIO VACAS"

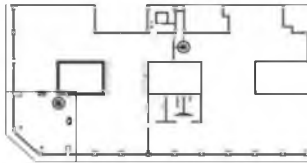
PLANOS: Los planos aquí presentados son propiedad del archivo digital del Arq. Sergio Gallardo



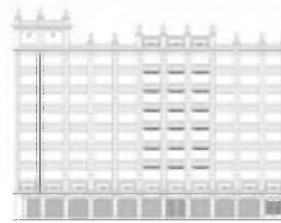
PLANTA LOCALES, VESTIBULO Y RAMPA ACCESO



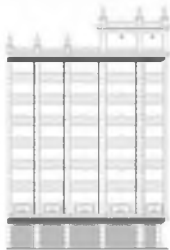
PLANTA TIPO DEPARTAMENTOS



PLANTA AZOTEA



FACHADA 9 NORTE



FACHADA 2 PONIENTE

CONCLUSIONES

La necesidad de efectuar reevaluación, reexpresión, entre otras, de los bienes muebles e inmuebles se debe a las frecuentes devaluaciones y las tasas inflacionarias que se presentan en el país, como ya se ha expuesto a lo largo de este trabajo. Además, se requiere para llevar un control interno, o cuando se lleva a cabo una fusión o escisión de los bienes.

En este caso, la intención fue mostrar la factibilidad de emplear la metodología del INDAABIN en la valuación de inmuebles catalogados del siglo XX para la REF. Si bien, la metodología del INDAABIN es propuesta para propiedades de la nación o públicas, se consideró su aplicación en las privadas y se comprobó su viabilidad.

Por lo tanto, se tomaron en cuenta los factores de inmueble histórico, escala en años y el coeficiente, como intangible en la valuación del inmueble en estudio, de acuerdo con la metodología de INDAABIN en valuación de inmuebles catalogados del siglo XX para la REF. Asimismo, se aplicó el Método de Ingresos, que hace uso del Valor Presente y de la Amortización; y, el Enfoque de Costos, que toma en cuenta el Valor de Reposición Nuevo, el Valor Neto de Reposición y su Depreciación.

No hay que perder de vista que el Método de Ingresos y que el Enfoque de Costos tienen propósitos específicos. Sin embargo, en la valuación del Edificio Vacas, sirvieron como parámetro de estimación para contar con un rango de comparación entre los dos valores conclusivos. En consecuencia, su aplicación permitió calcular la rentabilidad del inmueble y los beneficios o ganancias que reditúa a los inversionistas, después de llevar a cabo su remodelación y rehabilitación.

Uno de los problemas al valorar el Edificio Vacas fue encontrar los comparables tanto en construcción como en terrenos que estuvieran en renta y venta, respectivamente, para definir el valor homologado. En el caso de la homologación de renta, para definir las comparables se emplearon los factores de negociación, ubicación, calidad de construcción, estado de conservación, estacionamiento y superficie. Mientras que, para la venta del terreno se determinó a partir de calcular los factores de negociación, ubicación, zona, forma, superficie, uso de suelo.

Así, se analizó el Edificio Vacas siguiendo la metodología de INDAABIN, por los factores de apremio que incluye, por ejemplo, la historicidad. Éstos benefician el valor final del inmueble, con un porcentaje medio. Las metodologías tradicionales no toman en cuenta factores mínimos de historicidad, los cuales apremian al inmueble en un porcentaje mínimo, por ser del siglo XX, pero significativo. De tal manera que, se incluyó el valor histórico restaurado catalogado del

1.26% adicional al valor comercial del inmueble en el momento de calcular el valor por el Método de Ingresos y el Enfoque de Costos.

Al aplicar el Método de Ingresos para valuar la construcción en rentas se obtuvo el valor comercial del Edificio Vacas que es de 34 millones 953 mil 015 pesos. En el Enfoque de Costos, se calculó el valor del terreno y la construcción de compra y venta en terrenos similares, además de analizar las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias. En este proceso se obtuvieron dos valores: el Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) es de 37 millones 340 mil 607 pesos y el Valor Neto de Reposición (V.N.R.), de 35 millones 754 mil 439 pesos, con una depreciación anual de 261 mil 938 pesos. Debido a que el Valor por el Enfoque de Costos (VNR) es de 35 millones 754 mil 439 pesos y el Valor por el Enfoque de Ingresos es de 34 millones 953 mil 015 pesos, presentan una diferencia de un millón 586 mil 168 pesos, se ponderaron los dos valores y se llegó a un valor comercial promedio o ponderado de 35 millones 353 mil 727 pesos.

ANEXOS 1:

Los bienes muebles son considerados los siguientes de acuerdo al Código Civil Federal, INDAABIN,(2009).

1) Bienes muebles por su naturaleza o disposición de la Ley.	5) Las embarcaciones de todo género son bienes muebles.
2) Los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, o se muevan por si mismos, o por una fuerza exterior	6) Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieren acopiado para repararlo o para construir uno nuevo, serán muebles mientras nos e hayan empleado en la fabricación.
3) Por determinación de la Ley, las obligaciones o derechos o acciones que tienen por	7) Son bienes muebles, todos los demás no considerados por la Ley como inmuebles.
4) Se consideran muebles las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aun cuando a estas pertenezcan algunos bienes muebles.	8) Cuando en una disposición de la Ley o en los actos y contratos se use de las palabras bienes muebles, se comprenderán bajo esa denominación los enumerados en los incisos anteriores.

Los Bienes inmuebles:

“Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad”

En el Código Civil Federal los bienes inmuebles son:

1) El suelo y las construcciones adheridas a él; como los edificios, casas y demás.	5) Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de estos, salvo convenio contrario.
2) Todo lo que este unido a un bien inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a el adherido.	6) Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella.
3) Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.	7) Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer a un punto fijo de un río, lago o costa.
4) Las maquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma.	8) Los derechos reales sobre inmuebles. 9) Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

En el Código Civil Federal los bienes inmuebles son:

1) El suelo y las construcciones adheridas a él; como los edificios, casas y demás.	5) Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de estos, salvo convenio contrario.
2) Todo lo que este unido a un bien inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a el adherido.	6) Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella.
3) Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.	7) Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer a un punto fijo de un río, lago o costa.
4) Las maquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma.	8) Los derechos reales sobre inmuebles. 9) Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

ANEXOS 2:

Los artículos 144 y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Bienes inmuebles	Minas, canteras, y las aguas naturales o embalsadas, así como, todo lo que se encuentra bajo el suelo, sin que intervenga el hombre.
Inmuebles por incorporación:	Los edificios, caminos y construcciones de todo genero, adheridas al suelo, los árboles y plantas, los frutos pendientes, mientras forme parte de un inmueble, o este fijo a este, de manera que no se separe, quiebre o deteriore el objeto del inmueble.

ANEXO 3

Programa Arquitectónico por departamento:

“Departamento 101

Superficie de 183.17 m².

Sala

Comedor

Cocina Integral con cubierta de acero inoxidable

Cuarto de lavado

Cuarto de servicio con baño

3 recámaras con closet

2 baños completos, uno en la recámara principal

Sala de TV-Estudio

Departamento 102

Superficie de 186.23m².

Sala

Comedor

Cocina Integral con cubierta de acero inoxidable

Cuarto de lavado

Cuarto de servicio con baño

3 recámaras con closet, la recámara principal con sala de estar

2 baños completos

Departamento 103

Superficie de 152.71m².

Sala

Comedor

Cocina Integral con cubierta de acero inoxidable

Cuarto de lavado

Cuarto de servicio con baño

3 recámaras con closet

2 baños completos uno en la recámara principal

Departamento 104

Superficie de 136.35 m².

Sala

Comedor

Cocina Integral con cubierta de acero inoxidable

Cuarto de lavado

Cuarto de servicio con baño

2 recámaras con closet

2 baños completos uno en la recámara principal

Sala de TV-Estudio

Departamento 105

Superficie de 141.89 m2.

Sala

Comedor

Cocina Integral con cubierta de acero inoxidable

Cuarto de lavado

Cuarto de servicio con baño

2 recámaras con closet

2 baños completos uno en la recámara principal

Departamento 106

Superficie de 99.99 m2.

Sala

Comedor

Cocina Integral con cubierta de acero inoxidable

Cuarto de lavado

1 Recámara con closet

Alcoba-Estudio

2 baños completos uno en la recámara

Servicios Generales:

Lobby estilo contemporáneo

Estacionamiento subterráneo

Elevador

Abastecimiento de agua con equipo hidroneumático

Línea telefónica

Sistema de intercomunicación (telefónica) con la recepción y entre vecinal.

Canalización oculta para TV por cable e internet.

Gas estacionario

Ducto de basura

Planta de luz de emergencia en áreas comunes y elevador

Acceso controlado en recepción con video portero

Servicios Generales en Terraza-azotea

Gimnasio

Cocineta-bar

Tocador

Mirador cubierto” (Gallardo, 2011)

Bibliografía

LIBROS

- Arechederra Sauvagé, Eva Margarita.(2010).*Método de Valuación de Inmuebles Históricos*.(1ª.ed.).Universidad Juárez de Tabasco, Villahermosa, Tabasco.pdf.
- Calvo Langerica, Cesar, (1988). *Análisis e interpretación de Estados Financieros*. Séptima Edición, México D.F., Ediciones PAC, pp. N-1 a N-80.
- Carrión, Gral. Antonio, (1970).*Historia de la ciudad de Puebla de los Ángeles*, Puebla: José Ma. Cajica Jr., Puebla.
- Cordero y Torres, Enrique, (1965). *Historia compendiada del estado de Puebla*, Grupo Literario "Bohemia Poblana", Puebla, t. I.
- Esqueda, X.(1980). *Una puerta al Art. Decó*. Mexico, UNAM. Centro de Investigaciones y Servicios Museológicos.
- García Briones, Salvador, (1998).*Reexpresión de Estados Financieros*, Mcgraw-Hill, Interamericana editores, S.A. de C.V.
- Ledesma, G. R, (2012) segunda parte. Universidad de Monterrey.Recuperado en 2012, (<http://www.laberintos.com.mx/artdeco2.html>)
- Leicht, Hugo, (1999).*Las calles de Puebla*, Quinta reimpresión: Secretaría de Cultura/Gobierno del Estado de Puebla, H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, México.
- Loreto López, Rosalva, (1997). *El Convento de Santa Rosa, Puebla La ciudad y sus monumentos*, Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades, BUAP.
- Marques Tapia, Mario Rafael, (2007). *Criterios Metodológicos para la valuación de inmuebles urbanos*. México: Autor.
- Méndez Sainz, Eloy, (1988).*Urbanismo y morfología de las ciudades novohispanas, El diseño de Puebla*, Puebla, (1ª ed.) Universidad Nacional Autónoma de México, Universidad Autónoma de Puebla.

García Valseca, (). *Puebla a través de los siglos*. Ediciones culturales.

Terán Bonilla, José Antonio, (1996). *El desarrollo de la fisonomía urbana del centro histórico de Puebla (1531- 1994)*, Puebla, UPAEP.

Vergara Berdejo,. Sergio de la Luz, (1996). *Delimitación de zona monumental de la ciudad de Puebla y la importancia de su catalogación*, Puebla.

CONGRESOS Y OTROS DOCUMENTOS.

Arellano Ocampo, Rafael, (1996, de noviembre). *Valuación de un inmueble catalogado en estado ruinoso*, Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C., Instituto Mexicano de Valuación de Sinaloa, sur, A.C., Memoria XXXII Convención nacional, Mazatlán Sinaloa, México, pp. 353-365.

Batiz Gaxiola, Eduardo, (1992, de noviembre). *Avaluó de un edificio catalogado en estado ruinoso*, XV Congreso panamericano de asociaciones de valuación, XXVIII Convención nacional, Puebla, Puebla, Memorias, Tomo I, pp. 293-317.

Díaz de León Flores, Ma. De los Ángeles. (1992, de noviembre). *Valuación de monumentos catalogados*, XV Congreso panamericano de asociaciones de valuación, XXVIII Convención nacional, Puebla, Puebla, Memorias, Tomo I pp. 59-64.

Silva Troop, Daniel J., (1979, del 1º al 4 de noviembre). *Valuación de edificaciones y monumentos históricos*, Puebla, Puebla, XVI Convención nacional de valuación.

Universidad Autónoma del Estado de Puebla. (1991). *Valuación Inmobiliaria nivel I*, Sociedad de Arquitectos Valuadores, A.C. (SAVAC): División de Educación Continua.

Díaz de León Flores, Ma. De Los Ángeles, (2007). *Diapositivas clase Legislación*, Maestría en Valuación, BUAP.

Méndez Munguía, Francisco Enrique, (2005). Análisis arquitectónico del Edificio Vacas. Facultad de Arquitectura. UPAEP.

Ramírez Favela, Eduardo, (2012:abril). Las Normas de Información Financiera y las prácticas de Valuación. Facultad de Arquitectura. División de educación Continua. Universidad Nacional Autónoma de México. (en línea), disponible en <http://www.arq.unam.mx/educontinua/pdfvaluacion12/20deabril.pdf>

TESIS

Carrasco Villa, José Arturo, (2007, de Octubre). *Estudio analítico del enfoque de ingresos en el avalúo inmobiliario*. Tesina de especialidad en valuación de inmuebles no publicada. Colegio de Ingenieros Civiles. Centro de actualización profesional e innovación tecnológica. México, D.F.

García Pérez, Manuel, (2006, de mayo). *Análisis del Boletín C-15, "Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición"* Tesis de maestría. Instituto Tecnológico de la Construcción. México, D.F.(en línea), Disponible en http://infonavit.janium.net/janium/Tesis/Maestria/García_Perez_Manuel_45484.pdf. (consulta:14 de agosto 2012).

Salazar Ferraz, Juan Manuel, (2008). *La valuación inmobiliaria en la reexpresión de estados financieros*. Tesina especialidad en valuación inmobiliaria no publicada. Universidad Nacional Autónoma de México, México.

Márquez Fernández, José Ángel, (2009, de enero). *Desarrollo de una metodología para la valuación de inmuebles catalogados como monumentos históricos construidos entre los siglos XVI al XIX ubicados en el centro histórico de la ciudad de Durango, Dgo.*

Tesis de maestría publicada. Universidad Autónoma de Durango, Campus Durango.

Pérez, L. J. M. (2005, 31 de agosto). *Metodología para la elaboración de avalúos comerciales emitidos por la dirección general de Catastro, Geografía y Valuación del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave*. Instituto Tecnológico de la Construcción. México, D.F.pdf.

LEYES, REGLAMENTOS, CIRCULARES.

Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, (2007). *Circular F-19.1*, México, D.F.

Comisión Nacional Bancaria de Valores, (1992,04 de junio). *Circular 11-18. Diario Oficial de la Federación*.

Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C., Versión Estudiantil. (2008). *Normas de Información Financiera (NIF)*, Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

Gobierno del estado de Puebla.(1999). *Plan para la recuperación de la zona de monumentos en la ciudad de Puebla*. Puebla, Consejo del centro histórico.

Gobierno del Estado de Puebla,(1995). *Programa de Desarrollo Regional Angelópolis*.

Gobierno del Estado de Puebla, () *Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla*. Congreso del Estado de Puebla. Dirección de Apoyo Parlamentario.

Gobierno del Estado de Puebla, () *Código Fiscal del Estado de Puebla*. H. Congreso del Estado de Puebla. Dirección de Apoyo Parlamentario.

Gobierno Federal, (1977). *Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Puebla de Zaragoza*. Estado de Puebla.

- Gobierno del Estado de Puebla, (1991). *Ley de catastro del estado de Puebla*.
- H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla. (1995). *Programa parcial de desarrollo urbano y conservación del centro histórico de la ciudad de Puebla*. Puebla. *Reglamento de la Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricos*. México: INAH-SEP, 1975.
- INAH-SEP, (1972). *Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas, e históricos*. México.
- INAH-CONACULTA-INBA, (2008). Listado de monumentos históricos inmuebles del catalogo de 2008 en la ciudad de Puebla.
- INDAABIN, (2007). *Glosario de términos de valuación*. (<http://www.indaabin.gob.mx/archivos/menusecundarios/glosariodeterminosdevaluación.pdf>)
- INDAABIN, (2008). Metodología_estadosfinancieros. (http://www.indaabinn.gob.mx/archivos/menusecundario/metodologías_estadosfinancieros.pdf)
- INDAABIN, (2009). Procedimiento técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permiten dictaminar el valor de inmuebles históricos. (<http://www.indaabinn.gob.mx/archivos/menusecundario/metodologías/pt-ih.pdf>)
- Instituto Mexicano de Contadores Públicos, Reexpresión de Estados Financieros, Boletín B-10, <http://elconta.com/2010/04/13/reexpresin-de-estados-financieros-boletn-b-10-del-i-m-p-c/>
- Memorias de un sismo. (2000). *Semblanza histórica y reporte de daños en el patrimonio edificado de la Puebla de los Ángeles*. Puebla: AMP.
- Normas Internacionales de Valuación. (2005). [séptima edición], pdf.

Normas Internacionales de Valuación (IVSC) 2003 (International Valuation Standards Committee), Normas, Reporteinmobiliario.com.

Secretaría de la Función Pública, (2004, 20 de mayo). *Ley General de Bienes Nacionales, Artículos 142 al 148*, Diario Oficial de la Federación.

REF. DICCIONARIOS.

Monteverde, F. (1982). Diccionario Porrúa de la lengua española. (ed. Porrúa). México.

REFERENCIAS ELECTRONICAS.

Valoración de Edificios Patrimoniales www.Arenaycayo.cl, p 13.

<http://www.laberintos.com.mx/artdeco2.html> p.17.

Federación Internacional de Contadores (IFAC), Revaluaciones no.58., www.ifac.org

Federación Internacional de Contadores (IFAC), Depreciación no.58., www.ifac.org

Glosario de términos

ACTIVOS: Conjunto de bienes y derechos que posee la empresa y que se espera produzcan beneficios. Un activo es un recurso económico propiedad de la empresa.

CAPITAL: Desde el punto de vista económico son los bienes de capital, es decir, el conjunto de bienes de producción (cantidad física más bien que valor monetario) acumulados o riqueza representada por el excedente de la producción sobre el consumo. En el aspecto contable, el capital es sinónimo de valor neto, y se mide por el exceso de los activos sobre los pasivos. En los negocios, se distingue entre el capital circulante y el capital fijo. El capital circulante también es conocido como activo líquido que en el curso usual del negocio se convierte en dinero, es decir mercancías, cuentas por cobrar, etc. En cambio el capital fijo corresponde más o menos al concepto de los economistas en relación con los bienes de producción, y consiste en activos que no se convierten en dinero en el curso usual del negocio, sino que se utilizan para ocuparse del negocio. Está “paralizado” o “invertido” en activos fijos, es decir, terrenos, edificios, maquinaria, equipos, etc. Derechos que tiene el dueño del negocio sobre los activos (dinero o bienes), una vez cancelados los pasivos.

ESTADOS FINANCIEROS: Documentos del negocio que presentan información financiera sobre una entidad a personas y organizaciones fuera del negocio. Bajo este término se agrupan, el estado de situación o balance general, estado de resultados, estado de origen y aplicación de fondos, estado de capital, etc. Son informes que resumen la situación financiera y los resultados de la operación de una empresa.

PASIVOS: Conjuntos de obligaciones, deudas que la organización tiene con otras personas o entidades, conocidas como acreedores que representan el financiamiento a la entidad por parte de terceros.

Abreviaturas y siglas:

AIV : Aplicaciones Internacionales de Valuación

NIV: Normas Internacionales de Valuación

NO: Notas de Orientación.

CRD: Costo de Reposición Depreciado

NO: Notas de Orientación.

INDAABIN: Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

INAH: Instituto Nacional de Antropología e Historia

INBA: Instituto Nacional de Bellas Artes

CONACULTA: Consejo Nacional para la Cultura y las Artes

IMPC: Instituto Mexicano de Contadores Públicos

IFAC: Federación Internacional de Contadores.