



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN

“VALUACIÓN FISCAL DE INMUEBLES CATALOGADOS EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO (CASO
PARTICULAR: “EDIFICIO RULE Y CASA DE LOS AZULEJOS”)”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
INGENIERO CIVIL

P R E S E N T A:
ANTONIO IVAN MAYA SEGURA
LUIS FELIPE VILCHIS ROMO

ASESOR:
ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

AGRADECIMIENTOS IVAN MAYA

A mi madre que desde el momento que me sostuvo en sus brazos creyó en mí y nunca dejó de alentarme y motivarme a dar lo mejor de mí en cada momento, que pese a todos mis errores siempre me brindó su comprensión y ayuda, por sus esfuerzos para que nunca nos faltara nada a mí y a mis hermanas, porque siempre me recibió con un abrazo, un beso y una sonrisa, por todas sus enseñanzas, su amor, sus cuidados y su entrega desmedida, no tendría con que pagarte todo lo que has hecho por mi madre. ¡Te amo!

A mi padre porque siempre fue mi ejemplo a seguir, porque a pesar de todas nuestras diferencias y problemas siempre recibí una frase de aliento, gracias por inculcarme el amor a las matemáticas pienso que sin todas esas clases no estaría en esta carrera, pero más que nada gracias por ayudarme a ser una mejor persona, sé que no lo digo muy seguido pero... ¡Te amo papá!

A mi hermana Gloria, gracias por ser mi cómplice, porque a pesar de todos los enojos y peleas siempre pude contar contigo, porque jamás me negaste tu ayuda en los momentos difíciles, por guardar mis secretos, por demostrarme que no hay imposibles y alumbrar mi camino en los días de oscuridad, gracias porque más que mi hermana siempre has sido mi amiga.

A mi hermana Angelica porque siempre fue como mi guía, eres un ejemplo a seguir, gracias porque de ti aprendí la nobleza y el amor por la vida, porque me enseñaste a aferrarme a mis sueños.

A mi abuelita Lucia que sé que me sigue guiando desde el cielo, porque aunque no estás en estos momentos con nosotros sigues siendo participe en mis logros y sueños.

A mis amigos Abimael, Marcos, Jorge Adrián, Jorge Arturo, Felipe, Miguel Ángel, Christopher, Héctor, David, por los buenos momentos, por todo ese estrés compartido en los exámenes, trabajos, series, tareas y prácticas, gracias por brindarme su mano en los momentos difíciles y por las tardes de estudio en el laboratorio.

A Felipe, gracias compartir este reto de tesis conmigo, por los conocimientos brindados y por seguirme apoyando para cumplir gran sueño de seguirnos superando.

A Karina, gracias por todo el tiempo que me ayudaste con esta tesis, por creer que puedo ser el mejor ingeniero y por escucharme en esas pláticas tan interminables, gracias por tu confianza y tiempo.

A los ingenieros Oniel García, Miguel A. Saavedra, Axel Velázquez, Gabriel Ruiz, Salomón Galicia, José Antonio Dimas y a la Lic. Gabriela que me enseñaron lo genial de esta carrera, por compartir sus experiencias con nosotros, por contribuir a aumentar mis conocimientos, por los consejos y ayuda.

Al ingeniero Juan Antonio Gómez Velázquez, por transmitir sus conocimientos y brindarnos su valioso tiempo para que esta tesis se realizara, porque siempre estuvo disponible para darnos un consejo y su ayuda, por alentarme para ser un mejor ingeniero.

Al INBA e INAH por todo el apoyo brindado en especial al Dr. Oscar Molina Palestina y a la Mtra. Danivia Calderón Martínez, gracias por contribuir con esta tesis y prestarnos su tiempo.

Al Ing. Rafael Nieva y Montes de Oca por su atención y tiempo para visitar el edificio Rule.

A la Universidad Nacional Autónoma de México y Facultad de Estudios Superiores Aragón, por acogerme en esta honorable casa de estudios en mi formación superior y por aportarme los conocimientos, herramientas y valores para cumplir mis más grandes sueños.

AGRADECIMIENTOS FELIPE VILCHIS

A mis padres por ser los pilares de lo que he logrado, ellos que me dieron todo y hoy se cosechan los resultados.

A mis hermanos Fernanda y Diego que son el mayor orgullo que tengo, que han sido la inspiración para seguir adelante y ser el mejor ejemplo para ustedes.

A mis abuelos papá Félix, mamá Elí, Oliva y Felipe (Q.E.P.D.) por su cariño.

A mi familia que siempre me ha brindado su cariño.

A mis amigos Axel, Fidel, Edgar, Jorge Arturo, Jorge Adrián, Marcos, Abimael, Miguel Ángel, Ivan, Christopher, Héctor, Daniel, David y Jonathan por su amistad, su apoyo a lo largo de la carrera, por ayudarme y no dejarme caer en el momento que más lo necesite.

A un gran amigo y compañero de tesis quien me ha ayudado a crecer y seguir buscando ser mejor cada día.

A mi asesor de tesis el ing. Juan Antonio, al cual admiro, por su apoyo, orientación y por impulsarnos a seguir creciendo como profesionales.

A los ingenieros, Oniel García, Miguel Ángel Saavedra, Ricardo Heras, José Antonio Dimas, Gabriel Ruiz y a la licenciada Gabriela, por brindarme su amistad y apoyo durante mis estudios.

A mis profesores por compartir su conocimiento con pasión y con la mayor dedicación.

Al Dr. Óscar Molina Palestina, a la Mtra. Danivia Calderón Martínez y al INAH por el apoyo brindado para la realización de esta tesis.

Al ing. Rafael Nieva y Montes de Oca por permitirnos el acceso al edificio rule y la información proporcionada para la realización de esta tesis.

A todos gracias.

Índice

Antecedentes.-----	2
Capítulo I. Estudio de sitio.-----	26
Capítulo II. Criterios de catalogación de inmuebles. -----	33
Capítulo III. Estudios de caso.-----	43
Capítulo IV. Criterios y elementos a considerar para avalúo.-----	80
Capítulo V. Estudios de caso. -----	96
Conclusiones -----	106
Referencias bibliográficas -----	108

Antecedentes.

Antecedentes de la valuación en México.

Desde épocas antiguas se realizaron actividades de registro y clasificación para la delimitación de propiedades de las personas, propiciando de esta forma una valuación para el pago de impuestos o tributos.

Después de la conquista de la gran Tenochtitlan por Hernán Cortés en 1521, se decidió realizar una nueva ciudad sobre los restos de las construcciones de los aztecas; a partir de ese momento la corona española ordenó elaborar el primer plano de la ciudad a Alonso García Bravo, apoyado por Bernardino Vázquez Tapia y dos aztecas, para la realización del primer plano de la ciudad conocido como: “La traza de Cortés”.

En el año 1524, Cortés informó al Rey Carlos V que la ciudad tenía una población de 30,000 habitantes, al año siguiente se realizó la repartición de terrenos (solares) que fueron donados a los conquistadores y primeros habitantes dentro y fuera de la traza, esto dependía de los méritos o los títulos nobiliarios.

El primer avalúo que se llevó a cabo en la Ciudad de México, fue realizado por el cabildo el 14 de agosto de 1528, dándose un pago de \$ 44.00 oro a Rodrigo de Pontecillos, por el trabajo realizado.

En la nueva legislación española sólo se podía tener derecho de las tierras si se contaba con un título de propiedad, la propiedad inmobiliaria se formalizó en tres diferentes grupos: de los pueblos indios, la de los españoles y la eclesiástica.

Para el año 1548, se tuvo registro del pago de impuestos por agua y por tierra (20 pesos por solar).

Pero, no fue hasta 1607 que se realizaron los primeros avalúos por peritos, designados por las autoridades con el propósito de obtener recursos para la realización de obras de desagüe de las aguas excedentes del Valle y de la Ciudad

de México; este trabajo le fue asignado al Arq. Andrés de la Concha, el cual, después de realizar la valuación de los 8 km. de propiedades que en ese entonces se extendía el Valle de México, le dio un valor de \$20,267.555.00 lo que produjo una contribución de \$213,000.00. En 1628 Don Juan Gómez levantó el segundo plano de la Ciudad de México.

En el año de 1737, los arquitectos Don Pedro de Arrieta, Don Miguel de Herrera, Don Manuel Álvarez (alarife mayor de la ciudad), y Don Francisco Valenda (veedor de arquitectura), dibujaron el primer plano de la Ciudad de México, que se realizó con gran detalle; para el año 1750 dibujaron y actualizaron a un nuevo plano, ampliando el trazo anterior.

Por orden del Rey Carlos III, el 15 de octubre de 1754, se realizó la valuación y medición de los bienes realengos para dar o confirmar el título de propiedad para la imposición de los impuestos correspondientes.

En 1782, Manuel Villavicencio, dio la orden de levantar un nuevo plano de la ciudad en el que se dividió en treinta y dos barrios y ocho cuarteles mayores.

Don Francisco de Sedado, en 1790, publicó un censo o padrón con el valor de las propiedades en la Ciudad de México.

En 1794 el Conde de Revillagigedo, dio la tarea al maestro mayor de arquitectura Don Ignacio Castrera, de realizar el primer plano regulador de la Ciudad de México el 24 de junio de ese mismo año, con la finalidad de establecer la contribución por pago de impuestos para la subsistencia de los empedrados.

En 1807, el teniente coronel don Diego García Conde, levantó y grabó en cobre un plano de la Ciudad de México, que contaba con 397 calles y callejones, 78 plazas, plazuelas y pulquerías; una catedral, 14 parroquias, 41 conventos, 10 colegios principales, 7 hospitales, 3 recogimientos, un hospicio de pobres; y la real fábrica de puros y cigarros (edificio de la ciudadela), la división de la ciudad por cuarteles y la lista alfabética de todas las calles.

Una vez lograda la independencia de México, en diciembre de 1830, el síndico primero del ayuntamiento de la Ciudad de México, asignó a los arquitectos Don Joaquín de Heredia y Don Francisco de Paula Herejía, el avalúo de los terrenos de la ciudad, mismos que se publicaron en la memoria económica de la municipalidad de México.

De esta forma se iniciaron los primeros avalúos periciales en el México independiente, dándole el valor de cien reales la vara¹ cuadrada en la calle de Plateros, hoy calle Francisco I. Madero.

¹ Se atribuye al Virrey don Antonio de Mendoza, la primera ordenanza sobre medidas, que rigió en Nueva España, y que le fue promulgada en la capital de la Colonia, el 4 de julio de 1536. Conforme a esta ordenanza, la unidad es el paso o vara; que consta de 5 pies o tercias.

Una tierra se llamaba, un fundo de 96 varas o pasos de cabezada por 192 varas de largo. Una caballería consta, según esta ordenanza, de 192 varas o pasos de cabezada, por 384 varas o pasos de longitud. Este paso es indudablemente el que los agrimensores llamaban salomónico. Se consideraba la legua compuesta de 3,000 pasos salomónicos o de 3 millas de a 1,000 pasos cada una.

Se usó también el marco para las medidas agrarias. El marco equivale a 2 varas y 7 ochavas, de las varas modernas mexicanas. Usaban los agrimensores un cordel de 8 marcos, equivalente a un cordel o mecate de 23 varas modernas mexicanas.

Para medir una caballería de tierra, los prácticos usaban un mecate de 69 varas o pasos salomónicos; circunstancia que es necesario tener en cuenta al estudiar los títulos antiguos y expresar en medidas métricas, la capacidad agraria amparada por dichos títulos.

La vara mexicana es la unidad de las medidas lineales, equivalente a 838 milímetros. La subdivisión más común de la vara, es en pulgadas. Una vara tiene 36 pulgadas. Se divide también en dos medidas; 3 tercias; 4 cuartas; 8 octavas.

En la agrimensura, se acostumbra despreciar las fracciones de vara, así como se acostumbra ahora, despreciar las fracciones de metro. En todas las medidas de tierras se usaba antiguamente el cordel. Un cordel tiene 50 varas mexicanas. Todas las grandes líneas se expresaban en cordeles. En los deslindes y medidas de terrenos, no se usaban de la legua, que era una medida itineraria y geográfica. Una legua tiene 100 cordeles o mecates, es decir, 5,000 varas.

Durante el virreinato, se establecieron varios impuestos relacionados con el suelo. Así, encontramos que en 1548, se cobran veinte pesos a cada solar para empedrado. Por Bando del 19 de septiembre de 1567, el Virrey don Gastón de Peralta, Conde de Sant-Estevan, reformó y adicionó dichas medidas, las que estuvieron en práctica hasta el año de 1857, en que se adoptó el Sistema Métrico Decimal.

El 3 de junio de 1836, en la Ciudad de México se expidió por primera vez, una ley que estableció una contribución de 2 al millar al año sobre el valor de las fincas, el pago establecido por dicha ley, debía hacerse por semestre vencido; con una pena de 1 al millar por cada 15 días de retraso, sin ser mayor a 4 al millar.

Se estableció una oficina recaudadora, la cual nombró peritos que, practicarían el avalúo en las casas que debían pagar dicho impuesto.

El 1° de octubre de 1836 se iniciaron los avalúos, siendo los primeros peritos Don Joaquín de Heredia, Don José del Mazo, Don Vicente Casarín, Don José María Domínguez, Don Manuel Cortés y Don Juan Manuel Delgado, considerándose arquitectos de reconocido renombre en esa época.

La oficina recaudadora designaba el perito para los avalúos y uno más lo ratificaba, si existía alguna inconformidad se nombraba otro, no precisamente para que prevaleciera su opinión, sino para que se realizara un promedio de las tres valuaciones, obteniendo así la cantidad fijada para el pago de contribución. Los principales elementos para fijar el valor eran la ubicación, el estado material de los edificios y la ley de oferta-demanda.

En la Constitución de 1857, se señalaba en la fracción II del artículo 131, lo siguiente: “Es obligación de todo mexicano, contribuir para los gastos públicos así de la federación como del Estado o municipio en que reside, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes”.

El emperador Maximiliano promulgó un decreto en Chapultepec el 16 de septiembre de 1866, que mejoraba las condiciones de las propiedades de los pueblos, otorgándoles un fundo legal y ejido, a todos los pueblos que carecieran de los mismos.

En el año de 1869, se realizó el levantamiento del primer plano de la Ciudad de México de la época independiente por instrucción de la Secretaría de Fomento, este plano se dibujó a escala 1:3000; figurando la primera colonia: Santa María la Ribera, en 1880 se realizó un segundo levantamiento en el cual se incluyó la colonia

Guerrero. En el mismo año, el ingeniero civil y arquitecto Don Mariano Téllez Pizarro, asistido por los ingenieros y arquitectos Don Francisco Garay, Don Juan Cardona, Don José María Rego, Don Luis C. Anzorena, Don Eusebio y Don Ignacio de la Hidalga, Don Juan y Don Ramón Agea, Don Antonio Torres Torrija, Don Manuel F. Álvarez, y algunos otros, estableció una tarifa de precios de terrenos en diferentes partes de la ciudad, llegando a determinar, que el sistema empleado que fijaba los precios en los cruceros en las calles hasta entonces, no era bueno, exponiendo la siguiente razón “Fijar el precio en los cruceros, implica desde luego dar el mismo valor a cada una de las cuatro esquinas que constituyen el cruce, cuando precisamente por su situación relativa, deben considerarse diferentes, si no por su importancia comercial en las calles céntricas, cuando menos, en general, por su orientación, como también por cualquier otra circunstancia que favorezca o perjudique a alguna de ellas”.

“En efecto, por la manera en que está orientada la ciudad, una de las cuatro tendrá un frente al sur y otro al oriente, es la mejor situada; otra, la opuesta, o sea su contra esquina, con un frente al norte y otro al poniente, es el peor; y las otras dos en condiciones idénticas, en una un frente al sur y otro al poniente, y en la otra un frente al norte y otro al oriente”.

De esta forma el perito se vio obligado a adoptar el mismo precio para las cuatro esquinas, esto debido a que lo encontraban fijado determinadamente por la asociación como una tarifa fija y sólo se podía discutir sobre el precio que le correspondía al terreno de las diferentes fincas en cada una de las cuatro calles.

Se tomaron como punto de partida del precio, la mitad de calle, tomando siempre en consideración que decrecían en un sentido y aumentaban en el otro lado, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

1. Situación relativa a la orientación de la casa.
2. La figura del terreno que ocupaba la finca y le pertenecía, tomando como tipo un rectángulo en el que el frente y el fondo estaban en una relación 1 a 2; variando esta relación, se deberían estimar de más mérito, cuando el frente

o fachada aumentaban relativamente al fondo y viceversa, desmereciendo un terreno por su irregularidad y su mayor número de lados.

3. La posesión del terreno por igual en toda la altura, pues desmerecía una finca, y es por el terreno, cuando en algún o algunos de sus pisos superiores habían partes entrantes, pertenecientes a propiedades vecinas.
4. Las servidumbres: si soportaba el terreno la de albañales, desagües, luces, chimeneas u otra servidumbre cualquiera según lo nocivo o gravoso de ella, tenía que disminuir el valor.

Aún después de todos los antecedentes ya mencionados, no fue sino hasta finales de siglo XIX, cuando se estableció una sistematización que exigía el rigor científico. El 11 de enero de 1881, el ing. Jacobo Mercado, planteó al Ministro de Hacienda, Don Francisco Landero y Cos, la formación de un catastro.

Con el propósito de crear una ley y su reglamento, en febrero de 1881 se creó una comisión formada por 6 miembros.

El 10 de diciembre de 1882 se adoptó el Sistema Métrico Decimal por decreto, en toda la República Mexicana.

En 23 de diciembre de 1896, se publicó en el Diario Oficial, la primera ley del catastro en el Distrito Federal, dirigiendo la formación de un catastro fiscal, geométrico, parcelario, mixto, con sistema de avalúo por tarifas y clases, siendo los responsables y redactores del proyecto, los ingenieros Don Salvador Echegaray, Don Isidro Díaz Lombardo, y el Lic. Manuel Calvo y Sierra.

Al comparar los diferentes catastros en otros países como España, Inglaterra, Francia, Bélgica, Italia, Holanda, Alemania y Austria, el Ing. Salvador Echegaray recomendó tomar como ejemplo la legislación catastral de Italia.

No fue sino hasta el 22 de diciembre de 1896, cuando nació el primer catastro moderno mexicano, con una ley que decretaba la formación de un catastro geométrico y parcelario fundado sobre la medida y sobre el avalúo en el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México). Los dos objetivos de este catastro eran:

describir la propiedad del inmueble y hacer constar sus cambios y partir equitativamente el impuesto sobre la propiedad.

De esta forma dio origen la primera generación de los catastros mexicanos en el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México). En esa época se trataba de un catastro avanzado, ya que, se le imaginaba como un catastro fiscal con propósitos a aplicaciones multifuncionales. Después de ser redactado el primer reglamento del catastro del Distrito Federal, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 14 de febrero 1899. En la reglamentación de este catastro se implantó que las operaciones constaran de dos períodos: de formación y de conservación, estos fueron confiados a una Dirección de Catastro, que dependía de la Secretaría de Hacienda.

Fue entonces cuando se empezaron a producir los primeros planos catastrales de la ciudad con una gran calidad y estética.

Éste fue el primer catastro del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), sirvió de modelo general para los catastros de los estados y territorios, pero con el paso del tiempo sufrió modificaciones que consintieron perfeccionarlo y adaptarlo a las exigencias de las épocas consecutivas.

En 1901 se aperturó el deslinde de las municipalidades y se establecieron trece de ellas, la Ciudad de México fue dividida en nueve cuarteles. El siguiente año el ingeniero Don Mariano Téllez Pizarro, actualizó la tarifa de precios por metro cuadrado de terreno en la Ciudad de México, que se había formulado en el año de 1862 bajo su dirección.

Durante los primeros años de siglo XX, el crédito bancario con garantía hipotecaria usualmente no existía, casi no se otorgaba y cuando este sucedía, no era tomado en cuenta el valor comercial de la garantía, sino dependía de la solvencia del solicitante; es decir, ya que se tomaba en cuenta el valor fiscal tomado de las valuaciones catastrales, casi siempre atrasadas o muy poco parecidas a la realidad.

En 1905 la Dirección General de Catastro informó de las instrucciones para las operaciones topográficas para el levantamiento y medida de parcelas, éstas

empezaron a apoyarse en poligonales de primer y segundo orden, mismas que a su vez tuvieron apoyo de los cuatro puntos más notables del terreno. De la misma forma se estableció que los vértices trigonométricos debían de referir a un sistema de coordenadas rectangulares, cuyo origen debía de pasar por un punto situado en el Observatorio Astronómico Nacional. Se proponía que como base para la triangulación deberían tomarse las cartas existentes del Valle de México para este mismo catastro.

En el año de 1905 se instituyeron nuevas instrucciones para el catastro, mismas en las que se indicaron que las municipalidades se designaron de acuerdo a los documentos del catastro en base a los nombres que le habían asignado con anterioridad en el decreto del 26 de marzo de 1903, éste sirvió de base para el deslinde de las municipalidades. En esa misma época se realizaron planos 1:5000 y 1:10000, generalmente.

En una reforma que se realizó en 1906, se otorgó a la Secretaria de Hacienda la atribución de catastrar a cualquier terreno o población que no estuviera incluida en el catastro. Se debían de aplicar las mismas reglas cuando se levantaba el catastro para una municipalidad.

Para llevar un control de las zonas catastradas, se tenía un libro de empadronamiento, en el cual se incluían todos los datos del predio. De la misma forma se llevaba un libro llamado "Precios de terrenos de la Ciudad de México", el cual contenía los precios unitarios de los terrenos por tramos de calle.

Siendo presidente Don Venustiano Carranza en 1917, expidió una Ley de Hacienda del Gobierno del Distrito Federal, que establecía entre otras contribuciones, el impuesto predial.

Partiendo de esa época, se comenzó a ejercer la función catastral en los distintos estados y otros más, comenzaron a promulgar sus propias leyes del catastro.

La fusión de los ayuntamientos en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), se vio prácticamente obligado a formular una nueva Ley debido a la situación fiscal

heterogénea y difícil por la diversidad de leyes que se encontraban en vigor, comenzando a regir el 1° de enero de 1930, y en cuyo capítulo II hace referencia sobre los impuestos a la propiedad raíz, rústica y urbana; esta ley fijó un 12% sobre las rentas mensuales, aumentando un 0.7% que aritméticamente, era la proporción que correspondía a las cuotas que se pagaban por pavimentos y limpia.

En 1933 se estableció en la ley de impuesto predial, un sistema de nomenclatura, quedando definidos los predios por un conjunto de tres números que eran: sección o región, manzana y predio. Se impulsó la formación de juntas regionales integradas por tres representantes del departamento de Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) y tres representantes de los propietarios, y como órgano coordinador de todos los trabajos, existía una Junta Central, integrada por representantes del Departamento y los propietarios, con el fin de obtener: “El avalúo general, uniforme y equitativo de la propiedad raíz del Distrito Federal”.

Se formó un “lote tipo”, en base a las proporciones de los predios, se relacionó el valor de tierra de cada predio de acuerdo con procedimientos y tablas uniformes, que determinaban los incrementos y decrementos que correspondían, de acuerdo con su ubicación forma y dimensiones.

Las unidades tipo de las construcciones, se determinaron clasificándolas por tipos, según sus materiales, calidad de mano de obra y productividad media.

Este sistema es el que se utiliza hasta hoy día, con levantamientos individuales de manzanas divididas en los predios que las forman, con detalle de las construcciones que las ocupan, establecía números de cuenta por división de predios y fijaba la base de imposición, sobre las que debían de pagar impuestos todos los predios en el Distrito Federal, apoyándose en los avalúos catastrales, manifestaciones de arrendamiento, avisos de traslado de dominio, etc.; se deducía el impuesto predial, señalándose los plazos para el pago y haciéndose las notificaciones; teniendo un riguroso registro de valores comerciales y catastrales para las propiedades urbanas y rústicas, desde el año de 1891 hasta la fecha.

En el año de 1925 se creó la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, hoy en día: ISSSTE, una de entre sus muchas funciones sería el otorgar créditos a sus afiliados con una garantía hipotecaria, con la finalidad de facilitarles la adquisición de inmuebles, en un principio los avalúos solo se basaban en meras opiniones de inspectores, poco después se creó el Departamento de Valuación con la finalidad de obtener los valores reales de dichos inmuebles de tipo comercial, tomándose como base las normativas empleadas para los avalúos catastrales.

A partir de 1925 durante el gobierno del General Plutarco Elías Calles, se reestructuró el sistema bancario, creándose el Banco de México, S.A., fungiendo como banco central y único de la moneda mexicana; siguieron la fundación de varias Instituciones Nacionales de Crédito, entre las cuales sobresalía la Nacional Financiera, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (al fundarse todos ellos siendo Sociedades Anónimas, hasta su transformación en el sexenio de López Portillo), la Comisión Nacional Bancaria, la Comisión Nacional de Seguros, etc. Dichas instituciones ayudaron al desenvolvimiento económico de México y al respaldo fiscal del Gobierno de la República.

Al mismo tiempo se fortalecieron varias bancas privadas provenientes de inversión extranjera que ya existían desde finales del siglo pasado, y se crearon nuevos de inversiones nacionales.

El Banco Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (actualmente BANOBRAS) después de su creación el 23 de febrero de 1933, fue uno de los cuales participó en el desarrollo de la valuación en México.

Dentro de sus principales funciones se destacaba el abrir una fuente de créditos a Gobiernos Estatales y Federales para la realización de obras públicas, tales como: abastecimiento e introducción de agua potable, drenaje y saneamiento, pavimentaciones de caminos, creación de mercados y rastros, sistemas de riego, caminos vecinales, etc., inversiones garantizadas, con la emisión de bonos, con tarifas de recuperación, y/o con las participaciones en los impuestos federales que le correspondían a los Estados y Municipios.

El otorgamiento de dichos créditos estaba sujeto a una previa valuación y estudios técnicos y financieros, que realizaba el Banco Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, que garantizaban la recuperación de los mismos.

En noviembre de 1933 se creó la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A., una institución Filial del B.N.H.U.O.P.S.A. que se organizó con la misma norma por la cual se regían los bancos privados.

La Asociación Hipotecaria Mexicana tenía la facultad de emitir Cédulas Hipotecarias, que garantizaban el otorgamiento de créditos a la iniciativa privada, que estaba sujeto en todos los casos a previos avalúos para la posible recuperación del préstamo.

En 1935, la Dirección de Crédito de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en una circular que envió el 4 de mayo del mismo año, obligaba a las compañías de seguros a justificar la inversión de sus reservas en bienes raíces, y derechos reales, debiendo ser el B.N.H.U.O.P.S.A., en su carácter de fiduciario del Gobierno Federal, en practicar los avalúos correspondientes. Esta misma disposición quedó incorporada a la Fracción VI del Art. 92 de la Ley de Instituciones de Seguros poco tiempo después.

En ese mismo año, el B.N.H.U.O.P.S.A. aún no tenía un departamento de avalúos, y tampoco contaba con servicios técnicos especializados en valuación, aun así, seguía obligado por la ley a efectuar la valuación de todos los bienes inmuebles de las aseguradoras y los que solicitaba la A.H.M. para las operaciones de crédito diarias.

En un principio la A.H.M., designó a arquitectos e ingenieros de su departamento de servicios urbanos, sin embargo para los que requerían las compañías de seguros, el banco no poseía un sistema de procedimientos y normas para los avalúos de tipo comercial para las grandes edificaciones, ni militaban valuadores especializados en esta materia.

Evidentemente había algunos profesionales especializados en esta materia con una experiencia mayor a 30 años en la valuación catastral, sin mencionar a los trabajadores de la dirección de pensiones civiles, pero cuya experiencia sólo incluía el campo de las casas habitación y pequeños edificios de departamentos, pero los avalúos que requerían las aseguradoras excedían a los peritos de la época.

Fue la misma dificultad que se observó en los bancos hipotecarios que se fueron creando después de la A.H.M., como lo fueron el Banco de Crédito Hipotecario, S. A. y el Banco de Cédulas Hipotecarias, S. A., cuando algunos de sus clientes planeaban solicitudes de crédito dejándose en garantía edificios grandes o inmuebles especializados.

Un ejemplo fue el conocido caso de la valuación del edificio de La Nacional, el cual se le planteó a B.N.H.U.O.P.S.A., éste fue el primer rascacielos que se construyó en la ciudad, en las esquinas de las avenidas Juárez y San Juan de Letrán. Como no existía ninguna normativa, se tuvieron que adaptar las normas que regían lo catastral, sumando la experiencias que ya se tenían de la valuación comercial de pequeños edificios, de esta forma un grupo de valuadores experimentados se allegó al problema.

El 1° de enero de 1942 entró en vigor la nueva Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México).

Finalmente, en el año de 1953 se realizó a través del Título II de la Ley de Hacienda, que correspondía al impuesto predial, una profunda reforma que hacía más expedita la administración, en el mismo decreto se creó de manera formal el Catastro del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), con la doble finalidad: fiscal y estadística.

En el año de 1958 se fundó el Instituto Mexicano de Valuación, promovido por el arquitecto Ramón C. Aguayo.

En el año de 1977 la Dirección del Catastro dio inicio a un proyecto para actualizar y modernizar el catastro, marcando en definitiva el nacimiento de una nueva generación del catastro en México.

Ese proyecto incluía la implementación de los avances técnicos más recientes, aerofotogramétricos, cartográficos y de sensores remotos, mismos que fueron utilizados en el país por primera vez. La intención del proyecto intentó realizar en la mejor forma las dos dimensiones del catastro, por una parte se pretendió incrementar la recaudación y por otra la necesidad de mejorar la información actual que se tenía del uso de suelo en el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México).

Para la creación de la cartografía catastral se implantaron dos recursos que no se habían utilizado en México: la fotogrametría y las computadoras.

Los elementos básicos del banco de datos fueron un identificador geográfico para cada predio y un identificador personal, ambos de diez dígitos. De esta forma fue posible agrupar un sistema de información multifinalitario.

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS) en 1987, inició un programa de apoyo crediticio para Gobiernos Municipales y Estatales, con la finalidad de reactivar y modernizar los catastros del país.

En 1992, la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), dio inicio al programa de las 100 ciudades, su objetivo fue ofrecer suelo urbano a la población de bajos recursos, estructurar los sistemas viales y transporte público, mantener el equilibrio ecológico y el rescate de la imagen urbana, de las principales cien ciudades medias del país.

Internamente de la línea de acción llamada Regulación de Uso de Suelo y Administración Urbana, se incluyó el programa de Modernización Catastral, cuyo propósito fue ayudar al programa iniciado por BANOBRAS, por medio de estímulos a los gobiernos locales que emprendieran la modernización de sus catastros, y de esta forma fortalecieron las haciendas públicas municipales, por medio del incremento a los ingresos obtenidos de los impuestos de la propiedad raíz, en el

marco de la justicia y equidad fiscal, dotando a las autoridades, de los instrumentos y herramientas necesarios para la planeación del desarrollo urbano.

Este programa se dividió en 2 etapas: la primera “Proyecto Integral de Modernización Catastral”, que consistió en elaborar un diagnóstico de la situación del catastro en los Estados y Municipios, la segunda consistió en la ejecución de las acciones necesarias señaladas en la primera que consistieron en cuatro: elaboración de la cartografía, desarrollo y puesta en marcha del sistema de gestión catastral, elaboración de instrumentos jurídicos y administrativos y adquisición de sistemas de cómputo y sistemas base.

El resultado del programa fue que algunos estados modernizaron sus plataformas de gestión catastral, agregando el sistema de información geográfica, introducción de los técnicos al uso de las nuevas tecnologías, la modificación del marco legal que originó la creación de nuevos Institutos Catastrales u organismos similares en varios estados del país, y la incorporación y uso de la información de las redes de infraestructura en los predios como agua potable, drenaje, pavimento, electricidad, servicios públicos, etc., todo esto con un propósito multifinalitario.

Con las adiciones y reformas al artículo 115 de la Constitución Federal en 1999, en las cuales se incluyó lo relacionado con la elaboración de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción, mismas que se utilizan para calcular el valor catastral de la propiedad y al mismo tiempo sirven como base para calcular las contribuciones inmobiliarias, el Gobierno Federal a través de la Secretaria de Desarrollo Social, BANOBRAS, INEGI, INDETEC, CEDEMUN, organizó durante los años 2000 y 2001, reuniones con los 31 responsables del catastro de las diferentes entidades federativas y algunos ayuntamientos, obteniendo de dichas reuniones el documento titulado “Conclusiones de los Foros Nacionales de Modernización Catastral”, en el que se planteó brindar los pasos en materia jurídica, tecnológica y organizacionales necesarios para que los ayuntamientos apoyados de los gobiernos federales asumieran las funciones catastrales.

Para el año 2002 de los 2,438 municipios, solamente 1401 habían actualizado su información catastral y 1,493 habían actualizado sus valores catastrales.

Breve historia de la Casa de los Azulejos.

Antes de llegar a ser el palacio que es actualmente, en el siglo XVI estuvo conformada por dos casas no muy grandes, una se ubicaba al sur junto a la llamada plazuela de la Guardiola y la otra al norte en la callejuela que iba del convento de San Francisco a la calle de Tacuba, hoy conocida como callejón de la Condesa.

De la primera casa se sabe que el primer dueño fue Hernando de Ávila (1524-1528), después pasó a ser propiedad de Luis de la Torre, quien llegó a México en 1524 y fuera encomendado de varios pueblos, regidor y alcalde ordinario de la ciudad de México. En el año de 1550, de la Torre vendió la casa a un mercader llamado Damián Martínez, pero la casa siguió siendo habitada por la viuda de Luis de la Torre, que por ser menor de edad, vendió la casa en simulacro para evitar que los acreedores tomaran posesión de los bienes de su difunto marido, sin embargo el mercader Damián Martínez obtuvo un mandamiento de la Real Audiencia que le dio posesión de la casa en 1551.

El hijo del mercader vendió un pedazo del solar y a su vez, la casa fue embargada por los acreedores de su padre, siendo ésta rematada a Diego Suárez de Peredo quien tomó posesión de ella en 1596.

En 1547 la segunda casa pertenecía a Diego de Mendoza, tras su fallecimiento, su hijo, Juan Luis de Mendoza, heredó la casa y se la donó a su hermana Mariana, en ese entonces lindaba con las casas de Damián Martínez.

Pedro Martínez Morillo, hijo y heredero de Damián Martínez, vendió a Diego de Arce parte del pedazo de solar que estaba entre la casa donde vivía y la que había comprado.

En 1604, la casa de Diego de Arce fue embargada y la Real Audiencia ordenó que fuese rematada en público, siendo adquirida por Alonso López Cid y Catalina Pereza, quienes la vendieron a Diego Suárez de Peredo.

La unión de las casas se dio cuando ambas fueron vendidas a Diego Suárez de Peredo, quien fuera suegro del segundo conde del Valle de Orizaba y diera la casa en dote para el matrimonio de su hija.

La decadencia de la familia de los condes del Valle de Orizaba se dio en el siglo XIX, al prohibirse por Constitución, mayorazgos y títulos nobiliarios, lo que provocó que perdieran riqueza, poder y prestigio.

El noveno conde de Valle de Orizaba y último en utilizar este título nobiliario al ponerse en vigencia en el breve gobierno de Maximiliano, fue nombrado gran chambelán de la emperatriz Carlota y formó parte de la comitiva de conservadores que viajó a Europa a ofrecer el trono a Maximiliano, también acompañó a Carlota de regreso a su patria y se mudó a España con su esposa y no volvió a México.

Ángela Suárez de Peredo, hermana menor del último conde, quedó como responsable de la casa; a su muerte dispuso que se pusiera a la venta para no mortificar a sus herederos, debido a que el palacio se fue deteriorando.

En 1871 la casa fue comprada por el abogado poblano Rafael Martínez de la Torre, siendo habitada por un lapso de siete años, en los cuales volvió a sus buenos tiempos. En 1877, a la muerte de Martínez de la Torre, la casa de los Azulejos fue puesta a la venta, comprada por el señor Felipe Yturbe y Villar.

Durante cien años la casa estuvo en posesión de la familia Yturbe (1877-1978), el señor Felipe y su esposa Elena Idaroff habitaron la casa hasta el año 1881, en el que rentaron la planta alta al Jockey Club, y la planta baja a una tienda de ropa de dama importada de París. Ahí nacieron sus hijos Pipo y Paco. Una vez rentada la casa, la familia Yturbe se mudó a París.

Paco Yturbe regresó a México antes de terminada la Revolución, y mantuvo la casa arrendada por el resto de su vida.

Cuando en 1900 fue demolido el Teatro Nacional para prolongar la calle 5 de mayo hasta San Juan de Letrán, también fue demolida la parte trasera de la casa. La

reedificación estuvo a cargo del arquitecto Guillermo Heredia por orden de Paco. La esposa del único hijo de Paco heredó la casa a la muerte de su esposo en 1968.

El 8 de junio de 1881 gracias al general Pedro Rincón Gallardo y Francisco Somellera, se fundó el Jockey Club y permaneció en la Casa de los Azulejos hasta 1914, cuando Venustiano Carranza lo mandó a clausurar al suscitarse la Decena Trágica, en donde se asesinó al presidente Madero y su vicepresidente Pino Suárez, por haber dado un banquete a Victoriano Huerta quien perpetuara esta traición.

En 1915 Venustiano Carranza entregó la casa a los trabajadores de la Casa del Obrero Mundial, pero para agosto del mismo año el propio Carranza daba la instrucción de sacar a los obreros de la casa.

Paco Yturbe al no tener nada que ver con los sucesos antes mencionados, hizo las gestiones necesarias para que el gobierno le devolviera la casa, lo cual fue posible. La casa sufría el maltrato de la revolución por los talleres de los obreros y el súbito abandono, así que se mantuvo arrendada hasta su venta en 1978.

Un químico farmacéutico de nombre Walter Sanborn, recién graduado de la Universidad de Berkeley, California, llegó al puerto de Veracruz en el año de 1897, al establecerse en la Ciudad de México, le escribió a su hermano Frank invitándolo a unirse al negocio de las farmacéuticas en el año de 1902.

Frank maravillado con México, aceptó la invitación y se mudó con su esposa e hijos. En el año de 1910 con el comienzo de la Revolución, Walter decide irse de México hasta que todo volviera a la normalidad, mientras Frank decide quedarse y aguantar.

Tuvo tiempos difíciles tanto en el negocio como en lo personal pues se divorciaría de su esposa. En 1917, con el divorcio en la mano de su primera esposa, Frank decide ir a buscar a la mujer que había amado toda su vida.

Frank regresó a la Ciudad de México a mediados de 1917. Un día mientras paseaba por la calle de Madero observó la Casa de los Azulejos y al ver su abandono y seducido por su historia y atractivo, le hizo una oferta a Paco Yturbe para arrendarla.

Paco, después de un año de adecuarla para que funcionara como restaurante, droguería, farmacia, fuente de sodas, tienda de regalos y otros pequeños servicios; acepta.

La pre inauguración tuvo lugar la noche del sábado 11 de octubre de 1919, ya que, la inauguración se haría semanas más tarde.

En esta transición se registran cambios importantes, el techado del patio con vidrio emplomado color ámbar, el mosaico del piso que sustituyó a la cantera original y el mural de los pavorrales en el comedor principal, el cual pintara un artista rumano llamado Jean Palcologue.

La distribución de la casa al momento de su inauguración era la siguiente: a la farmacia y droguería se llegaba directamente desde la entrada que daba a la calle de la Condesa, y por Madero a una exhibición de cristalería, plata y artículos de lujo, del lado derecho a la fuente de sodas, cruzando el patio, subiendo la escalera en el primer descanso, se encontraba un pequeño salón de lectura y un tocador de damas. En el segundo piso se ofrecían a la venta productos finos y caros, tanto nacionales como extranjeros, llamaba la atención el elevador que llegaría hasta la azotea donde se planeaba poner un roof garden, en la entrada por 5 de mayo en el primer piso se vendían fonógrafos, discos, espejos, porcelana china y cubiertos de plata.

En el año 1925 Paco Yturbe encarga a su amigo José Clemente Orozco que hiciera un mural en la Casa de los Azulejos, este fue pintado en el muro de descanso de las escaleras y fue nombrado "Omnisciencia".

En 1946 ya cansado por la edad, Frank decide vender Sanborns Hermanos ante el poco interés de su hijo y nietos de administrar el negocio, el cual fue comprado por la compañía estadounidense "Walgreen Drug Company" de Chicago.


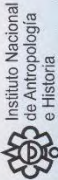





El 2 de junio de 1978 Sanborns compra la casa de los azulejos a la familia Yturbe.

Después de 39 años de administración, Walgreen en Sanborn Hermanos, decidieron vender un porcentaje de sus acciones, y para el año de 1985 Grupo Carso adquirió la mayoría accionaria de Sanborn Hermanos.

Al poco tiempo de que Grupo Carso adquiriera la empresa, tomaron la iniciativa de restaurar la casa, buscando rescatar su arquitectura original, misma que ya había tolerado inundaciones, los terremotos del 57 y del 85, la construcción de la Torre Latinoamericana y el edificio Guardiola, adaptaciones y distintas intervenciones. Tuvo dos reestructuraciones para modificar y corregir algunas áreas en los años de 1956 y 1968.

En 1994 se decidió comenzar con la restauración siendo responsables los arquitectos Eduardo Peralta y Francisco Javier Merino, con la asistencia de Antonio Aguilar y Javier Ruiz, encargando la restauración al arquitecto Jaime Ortiz Lajous, junto con más de 200 obreros, canteros, herreros, carpinteros, artesanos, ceramistas y vidrieros con asesoría de un equipo de restauradores de Instituto Nacional de Bellas Artes que se ocupó del mural de Orozco.

Declaratoria "Casa de los Azulejos"

	
	
	
REGISTRO PÚBLICO DE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS E HISTÓRICAS	
(Con fundamento en los Capítulos II de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento)	
Folio Real: 2HMO00001525 Fecha de inscripción: 11 de octubre de 2013.	
MONUMENTO INMUEBLE HISTÓRICO	
CASA DEL CONDE DEL VALLE DE ORIZABA (CASA DE LOS AZULEJOS)	
Ubicación del monumento	Tipo de vialidad: CALLE. Nombre de vialidad: Francisco I. Madero Número exterior: 4 Tipo de asentamiento humano: COLONIA. Nombre del asentamiento humano: Centro Código Postal: 06000. Nombre del Estado o del Distrito Federal: DISTRITO FEDERAL. Nombre del Municipio o Delegación: CUAUHTÉMOC. Nombre de la Localidad: NINGUNO. Región: 01 Manzana: 16 Lote: 08
Colindancias	Al Norte: con calle 5 de Mayo. Al Sur: con calle Francisco I. Madero. Al Oriente: con inmueble # 6 de la calle Francisco I. Madero. Al Poniente: con calle de la Condesa. Información tomada de la base de datos de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos.
Superficie total (m²)	1339.00
Categoría	Arquitectura civil.
Género	Arquitectura doméstica.
Uso, destino o función	Casa-habitación.
Uso o destino actual	Comercio.
Descripción arquitectónica general	Planta: Rectangular. Descripción breve de la fachada: En la fachada se cegaron las luces de los arcos mixtilíneos invertidos del pretil de la azotea. Los cuatro nichos de la fachada están vacíos. Información tomada de la base de datos de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos. Materiales de construcción y acabado: Azulejo. Niveles o cuerpos: 3
	
	
	
	



Instituto Nacional
de Antropología
e Historia



REGISTRO PÚBLICO DE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS E HISTÓRICAS

(Con fundamento en los Capítulos II de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas y su Reglamento)

Folio Real: **ZHMO00001525**

Fecha de inscripción: **11 de octubre de 2013.**

MONUMENTO INMUEBLE HISTÓRICO

CASA DEL CONDE DEL VALLE DE ORIZABA (CASA DE LOS AZULEJOS)

Temporalidad Siglo o periodo: XVIII.

Folio CNMH 00199.

Clave del catálogo de la CNMH 090060070563

Clave del catálogo SICNMH 36826

Régimen de propiedad Persona Física

Observaciones

En el interior se han realizado infinidad de modificaciones, como cubrir el patio con un tragaluz. Por la apertura de la calle 5 de Mayo fue construida la fachada norponiente por el arquitecto Guillermo Heredia conservando su estilo. Información tomada de la base de datos de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos.

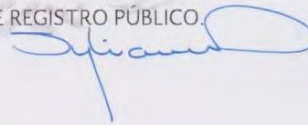
Se emite la presente constancia de la inscripción original en la Ciudad de México, el 20 de abril de 2016.
La inscripción en el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas no determina autenticidad.



Silvia María del Socorro Mesa Dávila
Titular de la Dirección del Registro Público del INAH

DISTRITO FEDERAL, A 20 DE ABRIL DE 2016---
LA C. ARQUEÓLOGA SILVIA MARÍA DEL
SOCORRO MESA DÁVILA-----
DIRECTORA DE LA DIRECCIÓN DE REGISTRO
PÚBLICO DE MONUMENTOS Y ZONAS
ARQUEOLÓGICAS E HISTÓRICAS DEPENDIENTE
DE LA COORDINACIÓN NACIONAL DE
ASUNTOS JURÍDICOS, DEL INSTITUTO
NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA
EMITE LA PRESENTE -----

-----CONSTANCIA-----
DE QUE ESTE DOCUMENTO, CONSISTENTE EN
(DOS) FOJAS ÚTILES, ES COPIA CONSTATADA
DEL EJEMPLAR DE LA INSCRIPCIÓN EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE MONUMENTOS Y
ZONAS ARQUEOLÓGICAS E HISTÓRICAS COMO
MONUMENTO INMUEBLE HISTÓRICO CASA DEL
CONDE DEL VALLE DE ORIZABA (CASA DE LOS
AZULEJOS), EN LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC,
DISTRITO FEDERAL, EL CUAL OBRA EN LOS
ARCHIVOS DE ÉSTE REGISTRO PÚBLICO.



Breve historia del edificio Rule.

El edificio Rule está situado en parte del terreno que pertenecía al convento de San Francisco, que fuera la primera fundación religiosa de la Nueva España y la más importante de la Ciudad de México, así como el primer centro educativo y cabeza de la Provincia del Santo Evangelio.

En este lugar se encontraba el zoológico de Moctezuma, después de la conquista se empezó a evangelizar el nuevo territorio, y en el año de 1524 llegaría el primer y más importante grupo religioso conformado por doce franciscanos, encabezados por Fray Martín de Valencia.

En la segunda mitad del siglo XIX, conservando parte de la estructura del antiguo convento se construyó el Hotel Lara que contaba con dos pisos, posteriormente en el siglo XX sería adquirido por la Familia Rule, quien lo modificaría agregándole tres pisos más y dejando la fachada característica de inspiración neoclásica.

El 4 de enero de 1935, se inauguraría dentro del edificio el cine "Cinelandia". Después del sismo de 1985 el edificio sufre daños y es abandonado. Actualmente se están acabando los trabajos de restauración por parte del Grupo Carso, quién donara parte del edificio al agregado cultural de Colombia.

Capítulo I. Estudio de sitio.

La Delegación Cuauhtémoc cuenta con un importante patrimonio cultural urbano conformado por zonas y elementos de valor que la distinguen del resto de las delegaciones del Distrito Federal. En 1980, el Centro Histórico de la Ciudad de México (CHCM), con un área de 9.1 km², es declarado “Zona de Monumentos Históricos” por el Ejecutivo Federal, y en 1987 es declarado “Patrimonio Cultural de la Humanidad” por la UNESCO. El CHCM abarca 688 manzanas y contiene 1612 inmuebles catalogados por el INAH, de los cuales 1435 se incluyen en la declaratoria de 1980 como Monumentos Históricos.

El CHCM está dividido en dos perímetros concéntricos; el Perímetro “A” abarca un área de 3.2 km² cuyos límites son al Oriente: el Eje 1 Oriente de Anillo de Circunvalación; al Sur: el Eje 1 Sur José María Izazaga; al Poniente: el Eje Central Lázaro Cárdenas, incluyendo la Alameda Central, el conjunto monumental de San Fernando y el de la Santa Veracruz; al Norte: por la calle República de Perú, hasta la zona de Santa Catarina. El perímetro “B” es un área de 5.9 km² que coincide con el crecimiento de la ciudad hasta fines del siglo XIX, siendo sus límites al Norte: el Eje 1 Norte Rayón; al Oriente: la Avenida Ingeniero Eduardo Molina; al Sur: la Calzada San Antonio Abad y al Poniente: las calles Abraham González, Donato Guerra, Paseo de la Reforma y Zaragoza.

La Delegación Cuauhtémoc cuenta con 44,281 predios con clave catastral, de los cuales 27,695 que equivalen al 52.54% tienen alguna connotación patrimonial por estar catalogados o declarados, por ubicarse dentro de Zona de Monumentos Históricos o Áreas Patrimoniales, o bien por ser colindantes elementos de valor. Dentro de la Zona de Monumentos Históricos existen 7,165 inmuebles; 3,089 en el Perímetro A y 4,076 en el Perímetro B.

De acuerdo con los datos proporcionados por INAH, INBA y SEDUVI se detectaron:

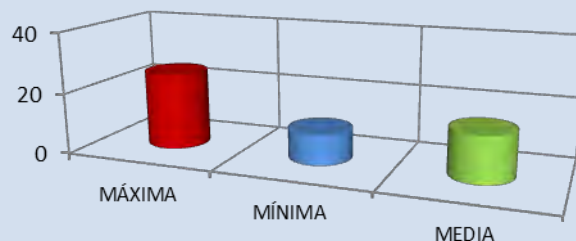
- 1,416 inmuebles con valor histórico, es decir que están declarados o catalogados por el INAH.
- 5,626 inmuebles con valor artístico, es decir que están catalogados o declarados por el INBA.
- 6,078 inmuebles con valor patrimonial, reconocidos por la SEDUVI a través de catálogos elaborados por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos.

Los siguientes Programas Parciales de Desarrollo Urbano incluyen la protección a elementos de valor patrimonial:

- Centro Histórico y Centro Alameda. Identifica 2,453 predios que albergan inmuebles de valor patrimonial, sujetos al nivel 3 de protección en el caso del Centro Histórico y nivel 1 de protección en el caso de Centro Alameda.
- Hipódromo. Destaca 322 predios con inmuebles de valor sujetos al nivel 3 de protección.
- Santa María La Ribera. En el que se indican 1,007 predios con inmuebles de valor sujetos al nivel 4 de protección.

Datos geográficos y fisiográficos.

Delegación	Cuauhtémoc
Localización	Localizada en el centro del área urbana del Distrito Federal, sus coordenadas geográficas son: Latitud Norte: 19° 28' y 19° 23', Longitud Oeste 99° 07' y 99° 12'. Con una elevación de 2240 m.s.n.m. Colinda al Norte con las Delegaciones Azcapotzalco y Gustavo A. Madero; al Sur con las Delegaciones Miguel Hidalgo, Benito Juárez e Iztacalco; al poniente con la Delegación Miguel Hidalgo y al Oriente con la Delegación Venustiano Carranza.
Extensión territorial	Su superficie es de 3,244 has, representa el 2.18% de la superficie total del Distrito Federal y el 4.98% total del área urbanizada total de la entidad.
Orografía	El terreno de la delegación es casi en su totalidad plano con una ligera pendiente hacia el suroeste de la misma delegación. El terreno es de origen lacustre y se delimita por dos ríos entubados que son: el Río de la Piedad y el Río Consulado los cuales hoy en día son parte del circuito interior.
Hidrografía	Región hidrológica: Panuco (100%) Cuenca: R. Moctezuma (100%) Subcuenca: L. Texcoco y Zumpango (100%) Corrientes de agua: Río La Piedad (entubado).
Clima	Templado subhúmedo con lluvias en verano, de menor humedad.
Temperatura	temperatura mínima: 10°C temperatura media: 15°C temperatura máxima: 25°C



Precipitación pluvial anual	El promedio anual es de 660.8 mm. En los meses de junio, julio, agosto y septiembre se registra la máxima precipitación.
Principales ecosistemas	Flora: la delegación no presenta flora endémica. Fauna: se presenta fauna domestica como perros y gatos.
Infraestructura	<p>Agua Potable: De acuerdo con la información proporcionada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACM) existe una cobertura del servicio del 100% en todo su territorio, y de acuerdo con autoridades del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, es factible la dotación del servicio.</p> <p>Drenaje: Tiene un nivel de cobertura del 100%, cuenta con un sistema de colectores que presentan un sentido de escurrimiento de Poniente a Oriente y de Sur a Norte. De estos colectores, algunos reciben las descargas de agua residual provenientes de la Delegación Miguel Hidalgo.</p> <p>Energía Eléctrica: La totalidad del territorio cuenta con infraestructura de energía eléctrica; y el 98.8% de las viviendas particulares cuentan con este servicio.</p> <p>Educación: De acuerdo a la Secretaría de Educación Pública (SEP), en la Demarcación existen 114 escuelas preescolares, 150 escuelas primarias públicas, 56 escuelas secundarias, 108 escuelas de nivel medio superior, y 57 centros de educación superior, así como 44 Institutos Técnicos y de capacitación para el trabajo.</p>

Salud: Se cuenta con 76 clínicas de consulta externa y especializada, 29 hospitales y 5 unidades médicas de emergencia. Destacan por su capacidad el Centro Médico Nacional Siglo XXI, el Hospital General, el Hospital Homeopático y varios hospitales privados ubicados principalmente en la colonia Roma, en cuanto a este rubro el déficit sólo se presenta en las unidades de emergencia, las cuales se han transformado en unidades anexas a hospitales y clínicas.

Recreación y deporte: En la delegación existen 5 unidades deportivas administradas por la Delegación. En cuanto a este tipo de instalaciones la Delegación sólo tiene un pequeño déficit en la dotación de canchas y módulos deportivos en barrios y colonias. Existen 12 módulos deportivos repartidos en 10 colonias y 11 canchas en 8 colonias. Los parques y jardines urbanos más importantes son: Alameda Central, Parque General San Martín (mejor conocido como Parque México), Parque España y Ramón López Velarde, en conjunto conforman una superficie de 6.3 ha. Los parques y jardines públicos vecinales, cumplen una función social y recreativa, en conjunto conforman una superficie de 63.5 ha.

Comercio y abasto: En el Centro Histórico existe una concentración muy importante de pequeño comercio informal y especializado, cuyo radio de influencia puede decirse que abarca toda la Zona Metropolitana y en algunos aspectos otros Estados de la República. Dentro del sector público este sistema trata de satisfacer esta necesidad mediante los mercados públicos existentes en la mayoría de las colonias, que atienden tanto a la población local como al usuario proveniente de otras demarcaciones, destacando por su importancia y arraigo entre la población los mercados de la zona de La Lagunilla, Mixcalco, San Juan, Hidalgo, Martínez de la Torre y Medellín, que ofrecen también venta al mayoreo.

Comunicaciones y transporte: En materia de comunicaciones, la Delegación cuenta con 20 sucursales para el servicio postal y telegráfico (el más importante es el edificio de Correos ubicado en Eje Central Lázaro Cárdenas, que guarda características históricas y de gran belleza estética), el cual atiende satisfactoriamente a la población. No existe una cobertura de servicio de transporte foráneo o suburbano debido a su ubicación central, en cuanto al transporte público urbano, que da servicio a la Delegación Cuauhtémoc comprende el Sistema de transporte Colectivo Metro, el Sistema de Autotransporte Urbano de Pasajeros RTP, Sistema de Transporte Colectivo Metrobús y el Sistema de Transporte Eléctrico. Todo este sistema se complementa con las rutas de microbuses que cubren prácticamente toda la Demarcación. Una infraestructura amplia y funcional cubre la información masiva de radio, televisión y prensa, estos son medios de circulación nacional. Por otro lado, se tiene una amplia red telefónica, oficina de mensajería, red de televisión de paga e internet.

Vivienda: La Delegación tiene actualmente una densidad poblacional de 3.4 habitantes por vivienda (INEGI, 2000); no obstante que es una de las densidades más bajas del Distrito Federal, su dinámica poblacional está estrechamente vinculada con la problemática y demandas habitacionales, presentes en sus diferentes colonias en las que se presenta una tendencia relativa al abandono, principalmente de las que se ubican en la zona central, ya sea porque se convirtieron en zonas de comercio y servicios o por la necesidad de sus residentes originales de emigrar a zonas periféricas, con lo que se provoca la existencia de espacios urbanos con un marcado desaprovechamiento de su infraestructura y equipamiento.

Vías de comunicación: La enorme demanda de movilidad en la Delegación, es en parte mitigada por los 12 Ejes Viales que cruzan su territorio y lo integran con ofrecen traslado en los sentidos Norte-Sur, Sur-Norte, Este-Oeste y Este-Oeste, mismos que funcionan como entradas y salidas hacia y desde la Demarcación. Los viajes concéntricos son resueltos por: Circuito Interior en el Poniente y Norte; y por el sur se encuentra delimitado por Viaducto Miguel Alemán y Río de la Piedad. Otras vías de importancia son: Av. Insurgentes y Paseo de la Reforma, los cuales constituyen importantes Corredores Urbanos de especialización terciaria para la ciudad.

Población económicamente activa por sector: La distribución de la Población Económicamente Activa (PEA) en los sectores económicos de la Delegación, muestra una mayor concentración en el sector terciario con el 83.26%, por ubicarse dentro de la llamada Ciudad Central donde los servicios y comercios ofrecen un servicio en el ámbito metropolitano, la concentración de población el Sector Secundario es del 13.44%, por existir pocas industrias y espacios para esta actividad; en tanto que el sector Primario y los no Especificados sólo representan el 0.12% y 3.18%, respectivamente de la PEA.

Concepto	Distrito Federal		Delegación Cuauhtémoc		Con respecto al Distrito Federal
	No	%	No	%	%
PEA Total	3,582,781	100.00	233,403	100.00	6.51
Sector Primario	20,600	0.58	274	0.12	1.33
Sector Secundario	757,856	21.15	31,377	13.44	4.14
Sector Terciario	2,688,297	75.03	194,326	83.26	7.23
No Especificados	116,028	3.24	7,426	3.18	6.40

Capítulo II. Criterios de catalogación de inmuebles.

Para la catalogación de un inmueble el INAH e INBA tiene una reglamentación contenida en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; en este documento se enlistan los artículos con los criterios para considerar a un inmueble histórico.

A continuación se enlistarán solo los artículos que definen qué es un inmueble catalogado, así como el proceso para su inscripción.

Disposiciones generales.

Art. 5º.- Son monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y zonas de monumentos los determinados expresamente en esta Ley y los que sean declarados como tales, de oficio o a petición de parte.

El Presidente de la República, o en su caso el Secretario de Educación Pública, expedirá o revocará la declaratoria correspondiente, que será publicada en el "Diario Oficial" de la Federación.

Art. 6º.- Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos en los términos del artículo siguiente, previa autorización del Instituto correspondiente. Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el permiso del Instituto correspondiente, que se expedirá una vez satisfechos los requisitos que se exijan en el Reglamento.

Art. 7º.- Las autoridades de los Estados, Territorios y Municipios cuando decidan restaurar y conservar los monumentos arqueológicos e históricos lo harán siempre, previo permiso y bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Asimismo dichas autoridades cuando resuelvan construir o acondicionar edificios para que el Instituto Nacional de Antropología e Historia exhiba los monumentos

arqueológicos e históricos de esa región, podrán solicitarle el permiso correspondiente, siendo requisito el que estas construcciones tengan las seguridades y los dispositivos de control que fija el Reglamento. El Instituto Nacional de Antropología e Historia podrá recibir aportaciones de las autoridades mencionadas, así como de particulares para los fines que señala este artículo.

Art. 8º.- Las autoridades de los Estados, Territorios y Municipios podrán colaborar con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para la conservación y exhibición de los monumentos artísticos en los términos que fije dicho Instituto.

Art 9º.- El Instituto competente proporcionará asesoría profesional en la conservación y restauración de los bienes inmuebles declarados monumentos.

Art 10º.- El Instituto competente procederá a efectuar las obras de conservación y restauración de un bien inmueble declarado monumento histórico o artístico, cuando el propietario, habiendo sido requerido para ello, no la realice. La Tesorería de la Federación hará efectivo el importe de las obras.

Art. 11.- Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos que los mantengan conservados y en su caso los restauren, en los términos de esta ley, podrán solicitar la exención de impuestos prediales correspondientes, en la jurisdicción del Distrito Federal, con base en el dictamen técnico que expida el instituto competente, de conformidad con el reglamento. Los Institutos promoverán ante los Gobiernos de los Estados la conveniencia de que se exima del impuesto predial, a los bienes inmuebles declarados monumentos, que no se exploten con fines de lucro.

Art. 12.- Las obras de restauración y conservación en bienes inmuebles declarados monumentos, que se ejecuten sin la autorización o permiso correspondiente, o que violen los otorgados, serán suspendidas por disposición del Instituto competente, y en su caso, se procederá a su demolición por el interesado o por el Instituto, así como a su restauración o reconstrucción. La autoridad municipal respectiva podrá actuar en casos urgentes en auxilio del Instituto correspondiente, para ordenar la suspensión provisional de las obras. Lo anterior será aplicable a las obras a que se

refiere el párrafo segundo del artículo 6o. Las obras de demolición, restauración o reconstrucción del bien, serán por cuenta del interesado. En su caso se procederá en los términos del artículo 10. En estos casos, serán solidariamente responsables con el propietario, el que haya ordenado la obra y el que dirija su ejecución.

Art. 13.- Los propietarios de bienes muebles declarados monumentos históricos o artísticos deberán conservarlos, y en su caso restaurarlos, siendo aplicable en lo conducente lo dispuesto en los artículos 6o., 7o., 8o., 9o., 10,11 y 12 de esta Ley.

Art. 14.- El destino o cambio de destino de inmuebles de propiedad federal declarados monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, deberá hacerse por decreto que expedirá el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Educación Pública.

Art. 15.- Los comerciantes en monumentos y en bienes históricos o artísticos, para los efectos de esta Ley, deberán registrarse en el Instituto competente, llenando los requisitos que marca el Reglamento respectivo.

Art. 16.- Los monumentos históricos o artísticos de propiedad particular podrán ser exportados temporal o definitivamente, mediante permiso del Instituto competente, en los términos del Reglamento de esta Ley. Se prohíbe la exportación de monumentos arqueológicos, salvo canjes o donativos a Gobiernos o Institutos Científicos extranjeros, por acuerdo del Presidente de la República. El Instituto Nacional de Antropología e Historia, promoverá la recuperación de los monumentos arqueológicos de especial valor para la nación mexicana, que se encuentran en el extranjero.

Art. 17.- Para la reproducción de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, con fines comerciales, se requerirá permiso del Instituto competente, y en su caso se estará a lo dispuesto en la Ley Federal de Derechos de Autor. Se exceptúa la producción artesanal en lo que se estará a lo dispuesto por la Ley de la materia, y en su defecto, por el Reglamento de esta Ley.

Art. 18.- El Gobierno Federal, los Organismos Descentralizados y el Gobierno del Distrito Federal, cuando realicen obras, estarán obligados, con cargo a las mismas, a utilizar los servicios de antropólogos titulados, que asesoren y dirijan los rescates de arqueología bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia y asimismo entreguen las piezas y estudios correspondientes a este Instituto. Los productos que se recauden por los conceptos anteriores y otros análogos, formarán parte de los fondos propios de los institutos respectivos. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público cuidará que dichos Institutos tengan oportunamente las asignaciones presupuestales suficientes para el debido cumplimiento de sus funciones y responsabilidades.

Art. 19.- A falta de disposición expresa en esta Ley, se aplicarán supletoriamente: I.- Los tratados internacionales y las leyes federales; y II.- Los códigos civil y penal vigentes para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

Art. 20.- Para vigilar el cumplimiento de esta Ley, la Secretaría de Educación Pública y los Institutos competentes, podrán efectuar visitas de inspección, en los términos del Reglamento respectivo.

Del registro.

Art. 21.- Se crea el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, dependientes del Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Registro Público de Monumentos y Zonas Artísticas, dependientes del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para la inscripción de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos y las declaratorias de zonas respectivas.

Art. 22.- Los Institutos respectivos harán el registro de los monumentos pertenecientes a la Federación, Estados y Municipios y los organismos descentralizados, empresas de participación estatal y las personas físicas o morales privadas, deberán inscribir ante el Registro que corresponda, los monumentos de su propiedad.

La declaratoria de que un bien inmueble es monumento, deberá inscribirse, además, en el Registro Público de la Propiedad de su jurisdicción.

Art. 23.- La inscripción en los registros se hará de oficio o a petición de la parte interesada.

Para proceder a la inscripción de oficio, deberá previamente notificarse en forma personal al interesado.

En caso de ignorarse su nombre o domicilio, surtirá efectos de notificación personal la publicación de ésta, en el "Diario Oficial" de la Federación.

El interesado podrá oponerse y ofrecer pruebas en el término de quince días, contados a partir de la fecha de notificación. El Instituto correspondiente recibirá las pruebas y resolverá, dentro de los treinta días siguientes a la oposición.

Art. 24.- La inscripción no determina la autenticidad del bien registrado. La certificación de autenticidad se expedirá a través del procedimiento que establezca el Reglamento respectivo.

De los Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos.

Art. 27.- Son propiedad de la Nación, inalienables e imprescriptibles, los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles.

Art. 28.- Son monumentos arqueológicos los bienes muebles e inmuebles, producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas.

Art. 28 BIS.- Para los efectos de esta Ley y de su Reglamento, las disposiciones sobre monumentos y zonas arqueológicas serán aplicables a los vestigios o restos fósiles de seres orgánicos que habitaron el territorio nacional en épocas pretéritas y cuya investigación, conservación, restauración, recuperación o utilización revistan interés paleontológico, circunstancia que deberá consignarse en la respectiva declaratoria que expedirá el Presidente de la República.

Art. 29.- Los monumentos arqueológicos muebles no podrán ser transportados, exhibidos o reproducidos sin permiso del Instituto competente. El que encuentre bienes arqueológicos deberá dar aviso a la autoridad civil más cercana. La autoridad correspondiente expedirá la constancia oficial del aviso, o entrega en su caso, y deberá informar al Instituto Nacional de Antropología e Historia, dentro de las 24 horas siguientes, para que éste determine lo que corresponda.

Art. 30.- Toda clase de trabajos materiales para descubrir o explorar monumentos arqueológicos, únicamente serán realizados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o por instituciones científicas o de reconocida solvencia moral, previa autorización.

Art. 31.- En las autorizaciones a que se refiere el artículo anterior, el Instituto Nacional de Antropología e Historia señalará los términos y condiciones a que deban sujetarse los trabajos, así como las obligaciones de quienes los realicen.

Art. 32.- El Instituto Nacional de Antropología e Historia suspenderá los trabajos que se ejecuten en monumentos arqueológicos sin autorización, que violen la concedida o en los que haya sustracción de materiales arqueológicos. En su caso, procederá a la ocupación del lugar, a la revocación de la autorización y a la aplicación de las sanciones correspondientes.

Art. 33.- Son monumentos artísticos los bienes muebles e inmuebles que revistan 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, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano. Las obras de artistas vivos que tengan la naturaleza de bienes muebles no podrán declararse monumentos artísticos. Podrán ser declaradas monumentos las obras de artistas mexicanos, cualquiera que sea el lugar donde sean producidas. Cuando se trate de artistas extranjeros, sólo podrán ser declaradas monumentos las obras producidas en territorio nacional. La declaratoria

de monumento podrá comprender toda la obra de un artista o sólo parte de ella. Igualmente, podrán ser declaradas monumentos artísticos o quedar comprendidas dentro de las zonas de monumentos artísticos, obras de autores cuya identidad se desconozca. La obra mural de valor estético relevante será conservada y restaurada por el Estado.

Art. 34.- Se crea la Comisión Nacional de Zonas y Monumentos Artísticos, la que tendrá por objeto dar su opinión a la autoridad competente sobre la expedición de declaratorias de monumentos artísticos y de zonas de monumentos artísticos. La opinión de la Comisión será necesaria para la validez de las declaratorias.

La Comisión se integrará por:

- a) El Director General del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, quien la presidirá.
- b) Un representante de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- c) Un representante de la Universidad Nacional Autónoma de México.
- d) Tres personas, vinculadas con el arte, designadas por el Director General del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Tratándose de la declaratoria de monumentos artísticos de bienes inmuebles o de zonas de monumentos artísticos, se invitará, además, a un representante del Gobierno de la Entidad Federativa en donde los bienes en cuestión se encuentran ubicados. La Comisión sólo podrá funcionar cuando esté presente el Director General del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y más de la mitad de sus restantes miembros. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los presentes y el presidente tendrá voto de calidad.

Art. 34 Bis.- Cuando exista el riesgo de que se realicen actos de efectos irreparables sobre bienes muebles o inmuebles con valor estético relevante, conforme al artículo 33 de esta Ley, la Secretaría de Educación Pública, por conducto del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, sin necesidad de la opinión a que se refiere el

artículo 34 podrá dictar una declaratoria provisional de monumento artístico o de zona de monumentos artísticos, debidamente fundada y motivada de acuerdo con la misma Ley, que tendrá efectos por un plazo de 90 días naturales a partir de la notificación de que esa declaratoria se haga a quien corresponda, en la que se mandará suspender el acto y ejecutar las medidas de preservación que resulten del caso.

Los interesados podrán presentar ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura objeciones fundadas, dentro del término de 15 días contados a partir de la notificación de la declaratoria, que se harán del conocimiento de la Comisión de Zonas y Monumentos Artísticos y de la Secretaría de Educación Pública para que ésta resuelva. Dentro del plazo de noventa días que se prevé en este artículo, se expedirá y publicará, en su caso, en el Diario Oficial de la Federación, la declaratoria definitiva de monumento o de zona de monumentos artísticos. En caso contrario, la suspensión quedará automáticamente sin efecto.

Art. 35.- Son monumentos históricos los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley.

Art. 36.- Por determinación de esta Ley son monumentos históricos:

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

II.- Los documentos y expedientes que pertenezcan o hayan pertenecido a las oficinas y archivos de la Federación, de los Estados o de los Municipios y de las casas curiales.

III.- Los documentos originales manuscritos relacionados con la historia de México y los libros, folletos y otros impresos en México o en el extranjero, durante los siglos XVI al XIX que por su rareza e importancia para la historia mexicana, merezcan ser conservados en el país.

IV.- Las colecciones científicas y técnicas podrán elevarse a esta categoría, mediante la declaratoria correspondiente.

De las zonas de monumentos.

Art. 37.- El Presidente de la República, mediante Decreto, hará la declaratoria de zona de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos, en los términos de esta Ley y su Reglamento. Las declaratorias deberán inscribirse en el registro correspondiente, a que se refiere el artículo 21 y publicarse en el "Diario Oficial" de la Federación.

Art. 38.- Las zonas de monumentos estarán sujetas a la jurisdicción de los Poderes Federales en los términos prescritos por esta Ley y su Reglamento.

Art. 39.- Zona de monumentos arqueológicos es el área que comprende varios monumentos arqueológicos inmuebles, o en que se presuma su existencia.

Art. 40.- Zona de monumentos artísticos, es el área que comprende varios monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos, cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante.

Art 41.- Zona de monumentos históricos, es el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país.

Art. 42.- En las zonas de monumentos y en el interior y exterior de éstos, todo anuncio, aviso, carteles; las cocheras, sitios de vehículos, expendios de gasolina o lubricantes; los postes e hilos telegráficos y telefónicos, transformadores y conductores de energía eléctrica, e instalaciones de alumbrados; así como los kioscos, templetos, puestos o cualesquiera otras construcciones permanentes o

provisionales, se sujetarán a las disposiciones que al respecto fije esta Ley y su Reglamento.

Art. 43.- En las zonas de monumentos, los Institutos competentes autorizarán previamente la realización de obras, aplicando en lo conducente las disposiciones del capítulo I.

De la Competencia.

Art. 44.- El Instituto Nacional de Antropología e Historia es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos arqueológicos e históricos.

Art. 45.- El Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos artísticos.

Art. 46.- En caso de duda sobre la competencia de los Institutos para conocer un asunto determinado, el Secretario de Educación Pública resolverá a cual corresponde el despacho del mismo. Para los efectos de competencia, el carácter arqueológico de un bien tiene prioridad sobre el carácter histórico, y éste a su vez sobre el carácter artístico.

Capítulo III. Estudios de caso.

“Casa de los Azulejos”



Fuente directa

I.-DATOS DEL INMUEBLE

FECHA DE INSPECCIÓN: lunes, 10 de abril de 2017

FECHA DEL AVALÚO: lunes, 10 de abril de 2017

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADO

OBJETO DEL AVALÚO: VALOR CATASTRAL

PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO: VALOR FISCAL DEL INMUEBLE

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: GRUPO CARSO

DOMICILIO PARA OÍR NOTIFICACIONES:

CALLE FRANCISCO I. MADERO No. EXTERIOR 4 No. INTERIOR Mz. 16 Lt. 8

COLONIA CENTRO Delegación CUAUHTÉMOC C.P. 06000 ENTIDAD FEDERATIVA CDMX

INMUEBLE QUE SE VALÚA: COMERCIO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE A VALUAR:

CALLE FRANCISCO I. MADERO No. EXTERIOR 4 No. INTERIOR Mz. 16 Lt. 8

COLONIA CENTRO Delegación CUAUHTÉMOC C.P. 06000 ENTIDAD FEDERATIVA CDMX

NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL: 001-016-08

NÚMERO DE CUENTA DE AGUA (PADRÓN): NO FUE PROPORCIONADA

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
COLONIA CATASTRAL QUE CORRESPONDE A ÁREAS URBANAS, CON SERVICIOS COMPLETOS, EQUIPAMIENTO URBANO DE DIVERSAS ESCALAS Y CON USOS DE SUELO EMINENTEMENTE HABITACIONAL Y COMERCIAL.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE : EN EL ENTORNO PREDOMINAN INMUEBLES DE EDIFICIOS HISTÓRICOS Y CATALOGADOS

ÍNDICE DE SATURACIÓN URBANA EN LA 100%, DE ACUERDO A INSPECCIÓN DE CAMPO.

DENSIDAD DE POBLACIÓN : 169 HAB./HA., SEGÚN PROGRAMA DELEGACIONAL

NIVEL SOCIOECONÓMICO : MIXTO DE ACUERDO A LA INSPECCIÓN DE CAMPO, CON INMUEBLES DE PRODUCTOS PARA ECONOMIA POPULAR Y ALTA

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: ALTA, PRODUCIDA POR RUIDO DEL AFORO VEHICULAR QUE TRANSITA EN LA ZONA, Y HUMO VEHICULAR

USO DE SUELO PARA EL PREDIO, SEGÚN PROGRAMA DELEGACIONAL: COMERCIAL CON SERVICIOS DE PRIMER ORDEN

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA : COMO VÍAS DE ACCESO PRINCIPAL SE TIENEN:
AL SUR: CALLE FRANCISCO I. MADERO (CORREDOR PEATONAL).
AL PONIENTE: CALLEJON CONDESA. (CORREDOR PEATONAL)
AL NORTE: CALLE 5 DE MAYO. (VIALIDAD DE PRIMER ORDEN)
 UNA DE ELLAS VIALIDAD DE PRIMER ORDEN CON ALTO FLUJO VEHICULAR Y LAS OTRAS DOS CORREDORES PEATONALES

SERVICIOS PÚBLICOS :	
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE :	SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS.
DRENAJE Y ALCANTARILLADO :	RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.
REDES DE ELECTRIFICACIÓN :	SUMINISTRO A TRAVÉS REDES SUBTERRANEAS.
ALUMBRADO PÚBLICO :	MEDIANTE CABLEADO SUBTERRANEO CON POSTES DE LUMINARIA CON FOTO CELDA.
PARAMENTOS DE VIALIDAD :	GUARNICIÓN DE CONCRETO TIPO SECCIÓN RECTANGULAR.
BANQUETAS :	DE CONCRETO HIDRÁULICO, DE APROXIMADAMENTE 1.50 METROS DE ANCHO.
PAVIMENTOS :	CUENTA CON CALLES A BASE DE CONCRETO ASFÁLTICO Y CONCRETO HIDRÁULICO.
VIALIDADES :	ADECUADA CON ANCHO DE CARRILES SUFICIENTES PARA EL TRÁNSITO VEHICULAR EXISTENTE.
RED TELEFÓNICA :	MEDIANTE CABLEADO SUBTERRANEO.
RECOLECCIÓN DE BASURA:	PÚBLICA, MEDIANTE CAMIÓN RECOLECTOR DE LA DELEGACIÓN
VIGILANCIA :	VIGILANCIA MEDIANTE PATRULLAS DE LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC
TRANSPORTE :	ADECUADO POR MEDIO DE AUTOBÚS URBANO, SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO METRO, TAXIS, AUTOMOVIL PARTICULAR Y ECOBICI.
EQUIPAMIENTO URBANO :	
EDUCACIÓN :	ESCUELAS PUBLICAS Y PRIVADAS DE NIVEL BÁSICO, MEDIO SUPERIOR Y SUPERIOR.
ATENCIÓN MÉDICA :	CLÍNICA PÚBLICA Y PRIVADA Y HOSPITALES, EN UN RADIO DE 2 KM.
CENTRO DE ABASTOS :	TIENDAS DE AUTOSERVICIO, MINISÚPER, PLAZAS COMERCIALES EN UN RADIO DE 2 KM.
CENTROS DE CULTO :	IGLESIAS Y TEMPLOS PARA CULTO RELIGIOSO, EN UN RADIO DE 500 M.
CENTROS DEPORTIVOS Y DE RECREACIÓN :	PARQUES, DEPORTIVOS Y JARDINES EN UN RADIO DE 1 KM.
NOMENCLATURA DE LAS CALLES Y SEÑALIZACIONES :	SUFICIENTES Y VISIBLES, MEDIANTE PLACAS METÁLICAS EN ESQUINA DE CALLES Y POSTES DE SEÑALIZACION ALTA Y BAJA

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN :	PREDIO CABECERO CON FRENTE A LAS CALLES, AL NORTE CON 5 DE MAYO, AL SUR CON FRANCISCO I. MADERO Y AL ORIENTE CON CALLEJÓN CONDESA
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN :	SE TRATA DE UN LOTE CABECERO CON FRENTE A TRES VIALIDADES UNA VEHICULAR Y DOS PEATONALES, DE FORMA REGULAR Y TOPOGRAFÍA PLANA.
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS :	INMUEBLES HISTÓRICOS Y CATALOGADOS HASTA DE 5 NIVELES
DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN (C.O.S.) :	HASTA 0.8 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO SEGÚN SEDUVI
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN (C.U.S.) :	HASTA 2.0 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO SEGÚN SEDUVI
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES :	SERVIDUMBRES: APARENTEMENTE NINGUNA, SEGÚN INSPECCIÓN DE CAMPO. RESTRICCIONES: APARENTEMENTE NINGUNA; ÚNICAMENTE LAS ESTABLECIDAS POR LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN :	MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO SEGÚN MEDICIÓN DE CAMPO

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
DEL TERRENO:**

AL SUR:	22.61 m	CON CALLE FRANCISCO I. MADERO
AL PONIENTE:	60.00 m	CON CALLE CONDESA
AL NORTE:	24.00 m	CON CALLE 5 DE MAYO
AL ORIENTE:	60.00 m	CON PREDIO 6 DE LA CALLE FRANCISCO I. MADERO
SUPERFICIE:	1,339.00 m ²	

MACRO LOCALIZACIÓN



MICRO LOCALIZACIÓN



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL DEL INMUEBLE

SE TRATA DE UN LOTE CABECERO, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA TIENDA Y CAFETERÍA

PLANTA BAJA: PUERTA DE ACCESO, TIENDA, ÁREA DE COMEDOR, ESCALERAS A ENTREPISO, COCINA, BARRA DE CAFETERÍA, ÁREA DE COMEDOR, TIENDA Y BODEGA.

ENTREPISO: ÁREA DE OFICINAS, BAÑOS Y BODEGA.

SEGUNDO NIVEL: ESCALERA DE ACCESO AL SEGUNDO NIVEL, BALCON CON VISTA AL PATIO PRINCIPAL, ÁREA DE COMEDOR, RECIBIDOR, SALON JOCKEY, TIENDA, BAR, ÁREA DE COMEDOR.

PORCIONES DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS TRES, RESTAURANTE-BAR, TIENDA Y OFICINA

INMUEBLE : C 05 6; RESTAURANTE Y TIENDA DE CALIDAD BUENA.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3146.65 M²

NÚMERO DE NIVELES: TRES

VIDA ÚTIL TOTAL :	100 AÑOS
EDAD APROXIMADA :	23 AÑOS
VIDA ÚTIL REMANENTE DEL INMUEBLE :	77 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MUY BUENO, SEGÚN INSPECCIÓN DE CAMPO.
CALIDAD DEL PROYECTO:	MUY BUENO, ADECUADO AL USO ACTUAL SEGÚN INSPECCIÓN DE CAMPO
NÚMERO DE UNIDADES RENTABLE	TRES, AREA DE COMENSALES, TIENDA Y BAR

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN :	SE PRESUME CIMENTACIÓN DE MAMPOSTERÍA DE PIEDRA BRAZA JUNTEADA CON Y ARENA COMÚNMENTE UTILIZADA EN CONSTRUCCIONES DE LA ÉPOCA
ESTRUCTURA:	MIXTA CON MUROS DE CARGA, PILAS DE ACERO Y COLUMNAS DE CANTERA, CON BOVEDA CATALANA EN CUBO DE ESCALERAS, SOBRE VIGAS DE MADERA
MUROS:	SE PRESUME MUROS DE CARGA DE MAMPOSTEO DE PIEDRA BRAZA
ENTREPISOS:	TERRADOS SOBRE VIGAS DE MADERA
TECHOS:	TERRADOS Y PARCIALMENTE CON BÓVEDA CATALANA AMBOS SOBRE VIGAS DE MADERA
AZOTEAS:	SE PRESUME ENLADRILLADAS CON MORTERO CEMENTO-ARENA. E IMPERMEABILIZADAS CON CEMENTO ASFALTICO
BARDAS:	PRETILES EN AZOTEA

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

APLANADOS INTERIORES:	YESO A REGLA
APLANADOS EXTERIORES:	CANTERA LABRADA DE ESTILO CHURRIGUERESCO
PLAFONES:	YESO A REGLA Y MORTERO CEMENTO-ARENA
LAMBRINES:	AZULEJOS DE TALAVERA DE ALTA CALIDAD NACIONAL
PISOS:	LOSETA DE MARMOL TIPO TRAVERTINO, PISOS LAMINADOS, PISOS DE LOSETA DE CERAMICA, DUELA Y ALFOMBRA
ZOCLOS:	MISMO MATERIAL DEL PISO
ESCALERAS:	RAMPAS DE LOSA DE CONCRETO CON ESCALONES DE CANTERA Y AZULEJOS DE TALAVERA ZONA DE PERALTE, DETALLES DE CANTERA LABRADA
PINTURA:	VINÍLICA EN MUROS Y ESMALTE EN HERRERÍAS
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	LAMBRINES DE AZULEJO DE TALABERA DE ALTA CALIDAD NACIONAL, MARCOS Y ADORNOS DE CANTERA LABRADA

C) CARPINTERÍA:

PUERTAS :	MADERA FINA EN PUERTAS DE ACCESO Y PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN
GUARDARROPAS :	NO TIENE

D) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN Y DESCARGAS: SE PRESUME DE CONCRETO, Y PVC SANITARIO

MUEBLES DE BAÑO: DE BUENA CALIDAD Y FABRICACIÓN NACIONAL, CON ACCESORIOS COMPLETOS.

MUEBLES DE COCINA: COCINA MODERNA DE CALIDAD INDUSTRIAL

E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS: OCULTAS EN MUROS Y PLAFONES CON CABLEADO Y ACCESORIOS DE BUENA CALIDAD

F) HERRERÍA : HERRERIA DE BRONCE DE IMPORTACIÓN Y HERRERERIA DE HIERRO FORJADO DE ALTA CALIDAD NACIONAL

G) VIDRIERÍA: CRISTAL DE ALTA CALIDAD BISELADO Y VITRALES

H) CERRAJERÍA: CHAPAS Y PICAPORTES DE BUENA CALIDAD

I) FACHADA: MIXTA CON CANTERA Y AZULEJOS DE ALTA CALIDAD DE IMPORTACIÓN Y NACIONAL

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS :

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

CLAVE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	ELEMENTO
1	CORTINAS METALICA EN ACCESOS DE 4 M DE LONG.	7.00	PZA	PRIVADO
2	SISTEMA CONTRA INCENDIOS	1.00	PZA	PRIVADO
3	SISTEMAS DE REDES COMPUTACIONALES	1.00	PZA	PRIVADO
4	COCINA INDUSTRIAL	3.00	PZA	PRIVADO
5	AIRE ACONDICIONADO	1.00	PZA	PRIVADO
5	SISTEMA DE AUDIO Y VIDEO	1.00	PZA	PRIVADO
7	ELEVADOR	1.00	PZA	PRIVADO
8	DOMO DE ESTRUCTURA	1.00	PZA	PRIVADO
9	SISTEMA DE SEGURIDAD CON CAMARAS DE VIGILANCIA	1.00	PZA	PRIVADO

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES					
ÁREAS	SEGÚN CATALOGO NACIONAL	SEGÚN SEDUVI	SEGÚN BOLETA PREDIAL	SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SEGÚN MEDICIÓN FÍSICA
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	1339.00 m2	1297.00 m2	N/P	N/P	1356.60 m2
ÁREA DE TERRENO A CONSIDERAR EN EL PRESENTE AVALÚO¹			1339.00 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	N/P	N/A	N/P	N/P	3146.65 m2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN A CONSIDERAR EN EL PRESENTE AVALÚO²			3146.65 m2		

1) La superficie de terreno corresponde a la indicada en el Catalogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles.

2) La superficie de construcción corresponde a la observada en campo.

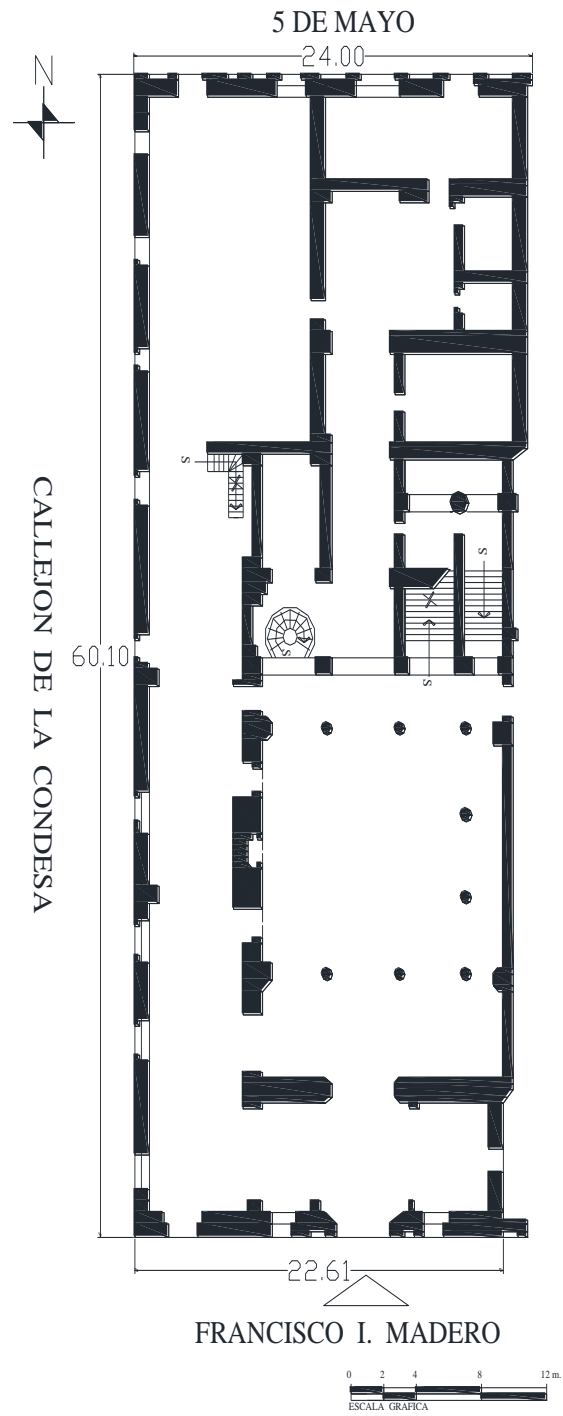
VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

ENFOQUES DE VALUACIÓN

A) **MÉTODO FÍSICO O ENFOQUE DE COSTOS:** ES EL PROCESO TÉCNICO NECESARIO PARA ESTIMAR EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O DE REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALÚA, AFECTADO POR LA PÉRDIDA DE VALOR ATRIBUIBLE A EDAD CONSUMIDA, OBSOLESCENCIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN INHERENTE.

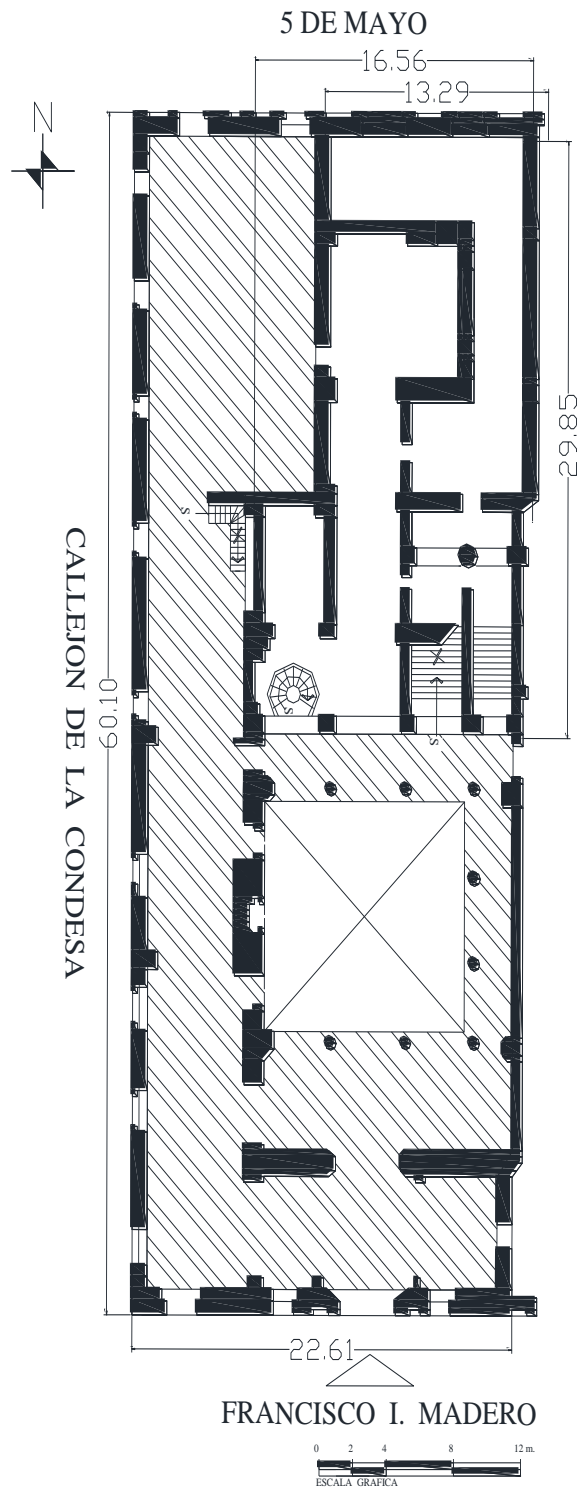
B) **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS:** ES EL PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE ESTIMA EL VALOR PRESENTE DE LOS INGRESOS NETOS POR RENTAS QUE PRODUCE O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE SUJETO A LA FECHA DEL AVALÚO. **NO APLICA PARA ESTE CASO**

C) **MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO,** ES EL DESARROLLO ANALÍTICO (APOYO ESTADÍSTICO) A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALÚA (SUJETO) CON OTROS BIENES SIMILARES (COMPARABLES). **NO APLICA PARA ESTE CASO**



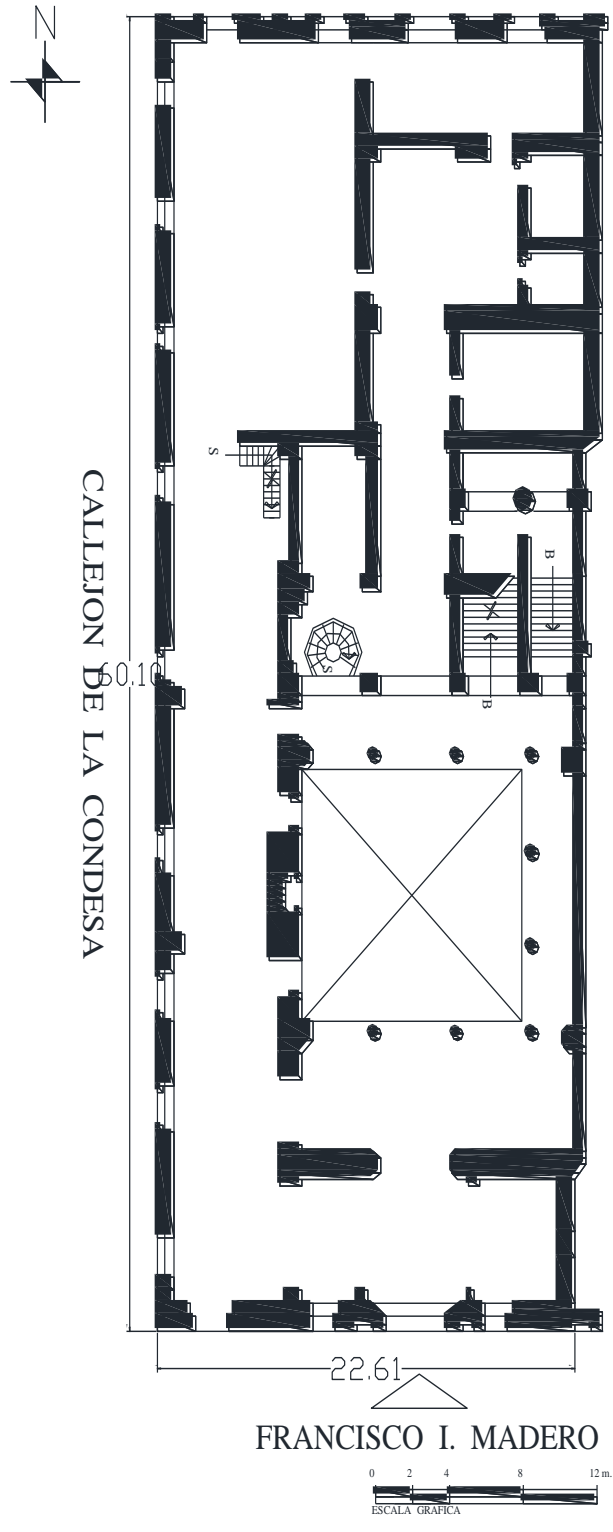
Plano de distribución de planta baja.

El plano fue proporcionado por el INAH



Plano de distribución de entepiso.

5 DE MAYO



Plano de distribución de planta alta.



Acceso a tienda y restaurante.



Fuente de cantera labrada en patio principal (área de restaurante)



Patio principal (área de restaurante)



Área de cocina de restaurante de planta baja



Elevador



Tienda de planta baja, se aprecia el balcón interno del entresuelo



Acceso a tienda desde patio principal



Área de comedor y barras de planta baja



Acceso a primer piso

**Detalle de azulejos en el peralte de las escaleras y muro*



Acceso a sanitarios, oficinas y entrepiso



Mural en descanso de las escaleras



Detalle de cantera en pendiente de escaleras



Bóveda catalana y terrado sobre vigas de madera con detalle de azulejo y cantera



Pasillo a comedor de primer piso

**Piso de mármol, columnas de cantera, detalle de azulejo en pared y terrado sobre vigas de madera.*



Comedor de bar, planta alta detalles en madera



Comedor de bar, planta alta, pilares de madera



Bóveda catalana, terrado sobre vigas de madera



Comedor de bar, planta alta



Bar, planta alta



Salón colonial, terrado sobre vigas de madera, planta alta



Recibidor salón jockey y salón colonial



Salón Jockey



Salón Jockey



Detalle de cantera en muros, ventanales y ventanas



Domo de acero que cubre el patio principal de la casa



Vista de la casa por calle 5 de mayo



Pilastra que muestra la división entre la casa original de los azulejos y la parte que se agregó se encuentra por calle Condesa



Entrada principal a la casa por calle Madero detalle de nicho de cantera y azulejo en la parte superior de la casa

Fuente directa

Edificio Rule



Fuente directa

I.-DATOS DEL INMUEBLE

FECHA DE INSPECCIÓN: lunes, 10 de abril de 2017

FECHA DEL AVALÚO: lunes, 10 de abril de 2017

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADO

OBJETO DEL AVALÚO: VALOR CATASTRAL

PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO: VALOR FISCAL DEL INMUEBLE

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: GRUPO CARSO

DOMICILIO PARA OÍR NOTIFICACIONES:

CALLE EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS No. EXTERIOR 6 No. INTERIOR Mz. 19 Lt. 17

COLONIA CENTRO Delegación CUAUHTÉMOC C.P. 06060 ENTIDAD FEDERATIVA CDMX

INMUEBLE QUE SE VALÚA: COMERCIO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE A VALUAR:

CALLE EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS No. EXTERIOR 6 No. INTERIOR Mz. 19 Lt. 17

COLONIA CENTRO Delegación CUAUHTÉMOC C.P. 06060 ENTIDAD FEDERATIVA CDMX

NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL: 001-019-17

NÚMERO DE CUENTA DE AGUA (PADRÓN): NO FUE PROPORCIONADA

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
COLONIA CATASTRAL QUE CORRESPONDE A ÁREAS URBANAS, CON SERVICIOS COMPLETOS, EQUIPAMIENTO URBANO DE DIVERSAS ESCALAS Y CON USOS DE SUELO EMINENTEMENTE HABITACIONAL Y COMERCIAL.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE : EN EL ENTORNO PREDOMINAN INMUEBLES DE EDIFICIOS HISTÓRICOS Y CATALOGADOS.

ÍNDICE DE SATURACIÓN URBANA EN LA 100%, DE ACUERDO A INSPECCIÓN DE CAMPO.

DENSIDAD DE POBLACIÓN : 169 HAB./HA., SEGÚN PROGRAMA DELEGACIONAL.

NIVEL SOCIOECONÓMICO : MIXTO DE ACUERDO A LA INSPECCION DE CAMPO, CON INMUEBLES DE PRODUCTOS PARA ECONOMÍA POPULAR Y ALTA.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: ALTA, PRODUCIDA POR RUIDO DEL AFORO VEHICULAR QUE TRANSITA EN LA ZONA, Y HUMO VEHICULAR.

USO DE SUELO PARA EL PREDIO, SEGÚN PROGRAMA COMERCIAL CON SERVICIOS DE PRIMER ORDEN.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA : COMO VÍAS DE ACCESO PRINCIPAL SE TIENEN:
AL SUR: CALLE 16 DE SEPTIEMBRE
AL PONIENTE: EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS
AL NORTE: CALLE FRANCISCO I. MADERO
DOS VIALIDADES DE ALTO FLUJO VEHICULAR Y UNO CORREDOR PEATONAL.

SERVICIOS PÚBLICOS :	
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE :	SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS.
DRENAJE Y ALCANTARILLADO :	RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.
REDES DE ELECTRIFICACIÓN :	SUMINISTRO A TRAVÉS REDES SUBTERRANEAS.
ALUMBRADO PÚBLICO :	MEDIANTE CABLEADO SUBTERRANEO, EN POSTERÍA METÁLICA Y DE CONCRETO CON LÁMPARAS CON FOTO CELDA
PARAMENTOS DE VIALIDAD :	GUARNICIÓN DE CONCRETO TIPO SECCIÓN RECTANGULAR.
BANQUETAS :	DE CONCRETO HIDRÁULICO, DE APROXIMADAMENTE 1.50 METROS DE ANCHO.
PAVIMENTOS :	CUENTA CON CALLES A BASE DE CONCRETO ASFÁLTICO Y CONCRETO HIDRÁULICO.
VIALIDADES :	ADECUADA CON ANCHO DE CARRILES SUFICIENTES PARA EL TRÁNSITO VEHICULAR EXISTENTE.
RED TELEFÓNICA :	MEDIANTE CABLEADO SUBTERRANEO.
RECOLECCIÓN DE BASURA:	PÚBLICA, MEDIANTE CAMIÓN RECOLECTOR DE LA DELEGACIÓN
VIGILANCIA :	VIGILANCIA MEDIANTE PATRULLAS DE LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC
TRANSPORTE :	ADECUADO POR MEDIO DE AUTOBÚS URBANO, SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO METRO, TAXIS, AUTOMOVIL PARTICULAR Y ECOBICI.
EQUIPAMIENTO URBANO :	
EDUCACIÓN :	ESCUELAS PÚBLICAS Y PRIVADAS DE NIVEL BÁSICO, MEDIO SUPERIOR Y SUPERIOR.
ATENCIÓN MÉDICA :	CLÍNICA PÚBLICA Y PRIVADA Y HOSPITALES, EN UN RADIO DE 2 KM.
CENTRO DE ABASTOS :	TIENDAS DE AUTOSERVICIO, MINISÚPER, PLAZAS COMERCIALES EN UN RADIO DE 2 KM.
CENTROS DE CULTO :	IGLESIAS Y TEMPLOS PARA CULTO RELIGIOSO, EN UN RADIO DE 500 M.
CENTROS DEPORTIVOS Y DE RECREACIÓN :	PARQUES, DEPORTIVOS Y JARDINES EN UN RADIO DE 1 KM.
NOMENCLATURA DE LAS CALLES Y SEÑALIZACIONES :	SUFICIENTES Y VISIBLES, MEDIANTE PLACAS METÁLICAS EN ESQUINA DE CALLES Y POSTES DE SEÑALIZACION ALTA Y BAJA

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN :	PREDIO INTERMEDIO ORIENTADO HACIA EL PONIENTE CON FRENTE A LA AVENIDA EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS , AL NORTE CON FRANCISCO I MADERO. AL SUR CON 16 DE SEPTIEMBRE Y AL ORIENTE CON CALLE GANTE
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN :	SE TRATA DE UN LOTE INTERMEDIO CON FRENTE A UNA VIALIDAD VEHICULAR , DE FORMA REGULAR Y TOPOGRAFÍA PLANA.
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS :	INMUEBLES HISTÓRICOS Y CATALOGADOS HASTA DE 5 NIVELES
DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN (C.O.S.) :	HASTA 0.8 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO SEGUN SEDUVI
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN (C.U.S.) :	HASTA 6.4 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO SEGÚN SEDUVI
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES :	SERVIDUMBRES: APARENTEMENTE NINGUNA, SEGÚN INSPECCIÓN DE CAMPO. RESTRICCIONES: APARENTEMENTE NINGUNA; ÚNICAMENTE LAS ESTABLECIDAS POR LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN :	MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO SEGÚN MEDICION DE CAMPO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

DEL TERRENO:

AL PONIENTE:	33.20 m	CON CON EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS
AL NORTE:	48.00 m	CON CON PREDIO 2 DEL EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS
AL ORIENTE:	33.20 m	CON CON PREDIO 7 DE CALLE FRANCISCO I. MADERO
AL SUR:	48.00 m	CON CON PREDIO 8 DE EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS
SUPERFICIE:	1,595.00 m ²	

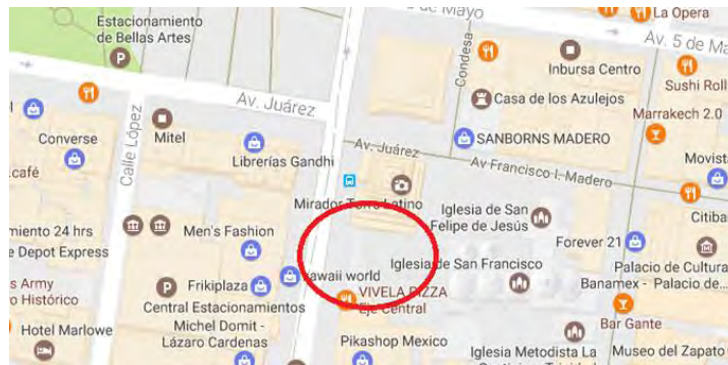
MACRO LOCALIZACIÓN



Norte



MICRO LOCALIZACIÓN



Norte



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL DEL INMUEBLE

SE TRATA DE UN LOTE INTERMEDIO, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO
PLANTA BAJA: PUERTA DE ACCESO, LOCALES COMERCIALES, CUARTO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA, CUARTO DE INSTALACIONES ESPECIALES Y SEGURIDAD, ELEVADOR, BAÑOS, ELEVADOR, CUARTO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ESCALERA ACCESO A PRIMER NIVEL.

PRIMER PISO: ELEVADOR, GALERÍA DE ARTE, BAÑOS, CUARTO DE SERVICIO, CUARTO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ESPECIALES, ELEVADOR Y ESCALERAS DE ACCESO AL SEGUNDO NIVEL.

SEGUNDO PISO: ELEVADOR, CUARTO DE SERVICIO, CUARTO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ESPECIALES, OFICINAS, ELEVADOR Y ESCALERAS DE ACCESO AL TERCER NIVEL.

TERCER PISO: ELEVADOR, CUARTO DE SERVICIO, CUARTO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ESPECIALES, OFICINAS E INCUBADORA DE EMPRESA, ELEVADOR Y ESCALERAS DE ACCESO AL CUARTO NIVEL.

CUARTO PISO: ELEVADOR, CUARTO DE SERVICIO, CUARTO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ESPECIALES, AGREGADO CULTURAL DE COLOMBIA, ELEVADOR Y ESCALERAS DE ACCESO A AZOTEA.

AZOTEA: RESTAURANTE.

*LA DESCRIPCIÓN ARRIBA MENCIONADA SE PROPORCIONÓ POR LA CONSTRUCTORA, ESTA PUEDE CAMBIAR YA QUE EL INMUEBLE AÚN NO SE ENCUENTRA EN USO.

PORCIONES DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:	CUATRO, OFICINAS, ESPACIO CULTURAL,ZONA COMERCIAL Y RESTAURANTE.
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE :	C 05 6; RESTAURANTE, AREA COMERCIAL, ESPACIO CULTURAL, OFICINAS.
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	2523.20 M ²
NÚMERO DE NIVELES:	CINCO
VIDA ÚTIL TOTAL :	100 AÑOS
EDAD APROXIMADA :	0 AÑOS
VIDA ÚTIL REMANENTE DEL INMUEBLE :	100 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MUY BUENO, SEGÚN INSPECCIÓN DE CAMPO.
CALIDAD DEL PROYECTO:	MUY BUENO, ADECUADO AL USO ACTUAL SEGÚN INSPECCIÓN DE CAMPO
NÚMERO DE UNIDADES RENTABLE	TRES, OFICINAS, RESTAURANTE Y AREA COMERCIAL

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN :	SE PRESUME CIMENTACIÓN DE MAMPOSTERÍA DE PIEDRA BRASA, CON REFUERZOS DE ACERO
ESTRUCTURA:	MUROS DE CARGA PARCIALES, CON MARCOS ESTRUCTURALES DE ACERO DE REFUERZO
MUROS:	MUROS DE CARGA DE MAMPOSTEO DE PIEDRA BRAZA SEGÚN OBSERVACIÓN DE CAMPO, MUROS DE TABIQUE RECOCIDO APARENTE Y MUROS DE CONCRETO ARMADO
ENTREPISOS:	LOSACERO
TECHOS:	LOSACERO
AZOTEAS:	MORTERO CEMENTO ARENA Y SE PRESUME CON ENLADRILLADO, RECUBIERTA DE IMPERMEABILIZANTE DE MATERIAL ASFALTICO
BARDAS:	PRETILES EN AZOTEA

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

APLANADOS INTERIORES:	YESO A REGLA
APLANADOS EXTERIORES:	POR LA PARTE POSTERIOR MARCOS DE ACERO CON CRISTAL Y LA PARTE FRONTAL MAMPOSTERÍA DE CANTERA
PLAFONES:	LOSACERO APARENTE
LAMBRINES:	PROBABLEMENTE SEAN AZULEJOS EN ÁREA DE COCINA Y BAÑOS
PISOS:	CEMENTO PULIDO, LOSETAS DE CALIDAD NACIONAL, CRISTAL DE CLASE ESPECIAL
ZOCLOS:	MISMO MATERIAL DEL PISO
ESCALERAS:	DE ESTRUCTURA METÁLICA
PINTURA:	VIÑILICA EN MUROS Y ESMALTE EN HERRERÍAS
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	NO TIENE

C) CARPINTERÍA:

PUERTAS :	PLACA DE ACERO Y MADERA DE BUENA CALIDAD
GUARDARROPAS :	NO TIENE

D) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN Y DESCARGAS: SE PRESUME PVC SANITARIO

MUEBLES DE BAÑO: DE BUENA CALIDAD Y FABRICACIÓN NACIONAL, CON ACCESORIOS COMPLETOS.

MUEBLES DE COCINA: COCINA MODERNA DE CALIDAD INDUSTRIAL

E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS: VISIBLES Y ENTUBADAS CON SALIDAS NORMALES AL USO Y ACCESORIOS DE BUENA CALIDAD

F) HERRERÍA : ESTRUCTURAL Y EN PUERTAS

G) VIDRIERÍA: CRISTAL DE ALTA CALIDAD ESPECIALIZADO

H) CERRAJERÍA: CHAPAS Y PICAPORTES DE BUENA CALIDAD

I) FACHADA: MIXTA CON MAMPOSTERÍA, CANTERA GRIS Y ESTRUCTURA METÁLICA MODERNA

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS :

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

CLAVE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	ELEMENTO
1	SISTEMA CONTRA INCENDIOS	1.00	PZA	PRIVADO
2	SISTEMA DE SEGURIDAD CON CAMARAS DE VIGILANCIA	1.00	PZA	PRIVADO
3	ELEVADOR	2.00	PZA	PRIVADO
4	SISTEMA DE REDES COMPUTACIONALES	1.00	PZA	PRIVADO

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES					
ÁREAS	SEGÚN ESCRITURA	SEGÚN SEDUVI	SEGÚN BOLETA PREDIAL	SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SEGÚN MEDICIÓN FÍSICA
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	1595.00 m2	1595.29 m2	N/P	N/P	1595.00 m2
ÁREA DE TERRENO A CONSIDERAR EN EL PRESENTE AVALÚO¹			1595.00 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	N/P	N/A	N/P	N/P	1595.00 m2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN A CONSIDERAR EN EL PRESENTE AVALÚO²			1595.00 m2		

1) La superficie de terreno corresponde a la indicada en SEDUVI.

2) La superficie de construcción corresponde a la observada en campo.

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

ENFOQUES DE VALUACIÓN

A) **MÉTODO FÍSICO O ENFOQUE DE COSTOS:** ES EL PROCESO TÉCNICO NECESARIO PARA ESTIMAR EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O DE REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALÚA, AFECTADO POR LA PÉRDIDA DE VALOR ATRIBUIBLE A EDAD CONSUMIDA, OBSOLESCENCIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN INHERENTE.

B) **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS:** ES EL PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE ESTIMA EL VALOR PRESENTE DE LOS INGRESOS NETOS POR RENTAS QUE PRODUCE O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE SUJETO A LA FECHA DEL AVALÚO. **NO APLICA PARA ESTE CASO**

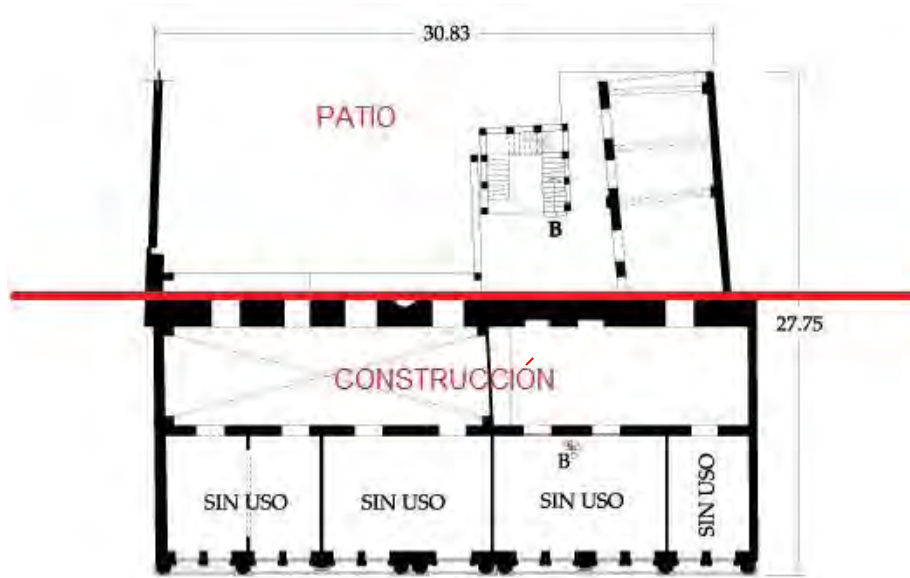
C) **MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO,** ES EL DESARROLLO ANALÍTICO (APOYO ESTADÍSTICO) A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALÚA (SUJETO) CON OTROS BIENES SIMILARES (COMPARABLES). **NO APLICA PARA ESTE CASO**

Los siguientes planos de distribución son un previo a la remodelación, en la imagen se aprecia la parte que fue demolida y la parte en la que se realizó la nueva construcción, cabe mencionar que solo la fachada y algunas columnas fueron conservadas en esta remodelación.

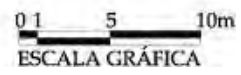


PLANTA BAJA

Planos proporcionados por el INAH



PLANTA ALTA



Planos proporcionados por el INAH



Fachada posterior del edificio



Detalle de cantera y muro de mampostería que se conservó del inmueble original



Planta baja, área comercial



Planta baja, elevadores, detalle de mampostería conservado del inmueble original



Instalaciones eléctricas y especiales



Cuarto de instalación eléctrica



Escaleras a primer piso



Pasillo de primer piso (elevadores, baños, bodegas, cuarto de instalaciones)



Sala de galería de arte



Sala de galería de arte



Pasillo de acceso galería



Escaleras a segundo piso



Pasillo de segundo piso (baños, elevadores, cuarto de instalaciones)



Área de oficinas e incubadora de empresas



Oficina



Oficina



Oficina



Balcón de cristal y estructura de acero



Ventana en voladizo



Escaleras de acceso a tercer piso



Pasillo tercer piso (baños, elevadores, bodegas, archivos, curto de instalaciones)



Área de oficinas e incubadora de empresas



Área de oficinas e incubadora de empresas



Pasillo tercer piso (elevadores, baños, bodegas, archivos, cuarto de instalaciones)



Ventanal de descanso en escaleras a cuarto piso



Escaleras a cuarto piso



Pasillo de cuarto piso (elevadores, baños, archivo, cuarto de instalaciones)



Área de agregado cultural de Colombia



Escaleras a azotea



Área de agregado cultural de Colombia



Descanso de escaleras a azotea



Pasillo de azotea (baños, escaleras, cuarto de instalaciones)



Área de azotea (comedor de restaurante)



Área de azotea (comedor de restaurante)



Área de azotea (comedor de restaurante)



Muebles de baño (en todos los pisos se tiene la misma distribución en baños y la misma calidad)



Muebles de baño (en todos los pisos se tiene la misma distribución en baños y la misma calidad)



Muebles de baño (en todos los pisos se tiene la misma distribución en baños y la misma calidad)



Muebles de baño (en todos los pisos se tiene la misma distribución en baños y la misma calidad)



Muebles de baño (en todos los pisos se tiene la misma distribución en baños y la misma calidad)



Cuarto de instalaciones



Cuarto de instalaciones

Fuente directa

Capítulo IV. Criterios y elementos a considerar para avalúo.

El método de Mercado.

Este enfoque establece el valor de cambio de los inmuebles; éstos al ser deseados, necesitados o requeridos en el mercado dónde son comercializados, tienen una determinada escasez, lo que se traduce a que su aplicación quedará condicionada a su existencia, que en su definición económica integra la oferta y la demanda.

El hecho de tener presentes ambos integrantes, definirá el mercado específico, logrando así la extracción de los valores representativos con que los bienes o derechos son cambiados de las manos de los oferentes a las de los demandantes.

Es difícil conocer las operaciones de intercambio de bienes y/o derechos, ya que, comúnmente lo que se difunde es el precio pretendido por los oferentes y eventualmente, las propuestas que los demandantes hacen para adquirir las cosas.

Es evidente que dichas operaciones se realizan entre ambas posturas, o bien, se efectúan por debajo del precio en que son ofrecidas, es por ello que, el valuador puede aplicar el concepto de factor por negociación (F. Ne.).

El método residual.

Este método considera que es posible encontrar el valor de cambio individual de un elemento que integre una unidad económica en un momento dado, a partir del valor de uso, pero reduciéndolo con el costo propio del complemento del conjunto.

Éste método se emplea para estimar el valor de los predios de bienes inmuebles, ya que, se puede establecer un costo neto de reposición específico.

Pragmáticamente hablando, éste método establece el valor de uso o el valor de cambio que le corresponde a la unidad completa, en la que el bien que quiere valuarse es parte. Por separado se determinarían los costos netos de reposición y

se adicionarían, posteriormente esa suma sería restada del valor de la unidad económicamente divisible, con lo cual se establecería el "valor residual".

Cuando el método parta del valor de cambio, recibirá el nombre de "residual estático", pero cuando se aplique con el valor de uso, se llamará "residual dinámico".

El método físico.

Éste enfoque calcula el costo neto de reposición del inmueble, es decir, calcula el costo que tendría "reponer" un bien específico en términos efectivos.

Considera el costo de adquisición en mercados primarios, es decir, el valor original de los bienes, determinando la cantidad monetaria que debería erogarse, valuando de forma idéntica o similar, pero descontando los deméritos propios debidos al tiempo de uso.

El método equipara el concepto de valor con el de precio o costo de adquisición y lo llama "costo de reposición nuevo" (C.R.N.), pero únicamente cuando se trata de un bien nuevo, sin uso y de adquisición reciente, cuando se trata de un bien que no cumple con esas características, el costo de reposición nuevo, es afectado, reduciéndose y dando lugar al concepto de "costo neto de reposición" derivado de:

1. Los años que ha estado en uso.
2. La vigencia del bien desde el punto de vista de su uso tecnológico, funcional o económico.
3. El grado de conservación o mantenimiento que haya recibido.

El método de capitalización.

Éste método determina el valor de uso del inmueble, considerando la capacidad o potencial que podrían tener para generar beneficios económicos periódicos y constantes denominados "renta", a través del transcurso del tiempo que el inmueble sea útil.

La renta, es un término legal, que expresa el beneficio económico que una persona percibe como resultado de destinar el uso de un bien, o por ceder el uso de las cosas a otras personas con fines lícitos.

Cuando el uso de las cosas son cedidas de facto, se plasman las condiciones en un contrato, incluyendo la cantidad que conformará la "renta bruta periódica" y que servirá como base para determinar el valor de uso del mismo.

Normas de aplicación para avalúos catastrales.

Las normas que se enlistan a continuación son tomadas de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México – 2017:

1. Para la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo a un inmueble específico, se determinará primero la Delegación a que corresponda. Según su ubicación se constatará si se encuentra comprendido dentro de la Tabla de Colonia Catastral de tipo Enclave o de tipo Corredor, de ser alguno de estos casos le corresponderá al inmueble el valor unitario por metro cuadrado respectivo. En caso contrario se determinará la región con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral y su Manzana con los tres siguientes dígitos del mismo número de cuenta, a los cuales deberá corresponder una Colonia Catastral de tipo Área con un valor unitario por metro cuadrado. El valor unitario que haya correspondido se multiplicará por el número de metros cuadrados de terreno, con lo que se obtendrá el valor total del suelo del inmueble.

2. Para la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de las Construcciones, se considerarán las superficies cubiertas o techos y las superficies que no posean cubiertas o techos, según sea el caso. Para determinar el valor de la construcción se clasificará el inmueble en el tipo y clase que le correspondan: con este tipo y clase se tomará el valor unitario de la construcción, establecidos en la Tabla de Valores Unitarios de las Construcciones y se multiplicará por los metros cuadrados de la construcción, con lo que se obtendrá el valor total de la edificación.

Para la determinación del valor de la construcción de un inmueble de uso habitacional unifamiliar se considerarán todos los espacios cubiertos propios de este uso incluyendo, entre otros, los cuartos de servicio, patios, cajón de estacionamiento, cocheras.

En caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerará además, la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde conforme a su indiviso. Estas áreas comunes se considerarán como uso habitacional si están en el mismo cuerpo constructivo, si están separadas

estructuralmente serán clasificadas de acuerdo a sus usos, rangos de nivel, clases y edades, se considerara cada uso cubierto y descubierto según aplique.

El valor total de la construcción de inmuebles de uso habitacional sujetos a régimen de propiedad en condominio se obtendrá de la suma del valor de la construcción privativa y el valor de la construcción común.

En los inmuebles de uso no habitacional, se considerará cada uso cubierto y descubierto según aplique se determinará su tipo y clase que le corresponda. Los inmuebles en esta situación, deberán determinar el valor de la construcción con la suma total de cada una de ellas.

Para el inmueble que cuenta con distintos usos, incluso habitacional, cuando las personas residan de manera ocasional o para resguardar dichos inmuebles, se debe tomar el valor de cada una y sumarse a las restantes para así obtener el valor total de la construcción.

Al resultado obtenido se le aplicará una reducción según el número de años transcurridos desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación que hubiere afectado a por lo menos un 30% de la superficie construida considerando todas las plantas del inmueble, en razón del 0.8% para cada año transcurrido (la reducción aplica únicamente a construcciones cubiertas o techadas), sin que en ningún caso se descuente más del 40%. Si los inmuebles tuvieran porciones de construcción con diferentes fechas de terminación, la reducción procederá por cada porción, según el número de años transcurridos desde que se terminó cada una de ellas.

3. Cuando el inmueble cuente con instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, el valor resultante de aplicar lo señalado en el numeral 2, se incrementará en 8%.

Instalaciones especiales, aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo a su uso específico,

tales como, elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, equipos contra incendio.

Elementos accesorios, son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que sí se convierten en elementos característicos del bien analizado como: caldera de hoteles y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en un cinematógrafo, planta de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos, entre otros.

Obras complementarias, son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.

4. El valor del suelo del inmueble, de sus construcciones y de sus instalaciones especiales, según sea el caso, se sumarán para obtener el valor catastral del inmueble.

La autoridad fiscal, mediante reglas de carácter general dará a conocer lo relativo a lo dispuesto en el párrafo anterior, en lenguaje llano y mediante folletos ejemplificativos.

5. El valor catastral determinado mediante avalúo comprenderá la suma de los valores de suelo del inmueble, de sus construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, según sea el caso.

Art.20.- Para los efectos de emisión de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él e instalaciones especiales a que se refiere el artículo 129 del Código Fiscal del Distrito Federal, se presentan a continuación las siguientes tablas cuya aplicación se hará conforme a las definiciones y normas que se indican:

Definiciones.

I. Región: Es una circunscripción convencional del territorio del Distrito Federal determinada con fines de control catastral de los inmuebles, representada con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral asignado por la autoridad fiscal.

II. Manzana: Es una parte de una región que regularmente está delimitada por tres o más calles o límites semejantes, representada por los tres siguientes dígitos del mencionado número de cuenta, la que tiene otros dos que representan el lote, que es el número asignado a cada uno de los inmuebles que integran en conjunto una manzana, y tres dígitos más en el caso de condominios, para identificar a cada una de las localidades de un condominio construido en un lote.

III. Colonia Catastral: Es una porción determinada de territorio continuo del Distrito Federal que comprende grupos de manzanas o lotes, la cual tiene asignado un valor unitario de suelo, expresado en pesos por metro cuadrado, en atención a la homogeneidad observable en cuanto a características, exclusividad y valor comercial. Existen tres tipos de colonia catastral: Área de valor, Enclave de valor y Corredor de valor.

a). Colonia catastral tipo área de valor: Grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

Cada área está identificada con la letra A, seguida de seis dígitos, correspondiendo los dos primeros a la delegación respectiva, los tres siguientes a un número progresivo y el último a un dígito clasificador de la colonia catastral.

Dicha clasificación es la siguiente:

0: Colonia catastral que corresponde a áreas periféricas de valor bajo con desarrollo incipiente, con usos del suelo que están iniciando su incorporación al área urbana y con equipamientos y servicios dispersos.

1: Colonia catastral que corresponde a áreas periféricas o intermedias de valor bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y con equipamientos y servicios semidispersos y de pequeña escala.

2: Colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o incipiente mezcla de usos y con equipamientos y servicios semidispersos y de regular escala.

3: Colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio con cierto proceso de transición o en consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o mezcla de usos y con equipamientos y servicios semiconcentrados y de regular escala.

4: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, con usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio a medio alto.

5: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacionales y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio alto a alto.

6: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de alto a muy alto.

7: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de pequeña escala significativa, usos de suelo preponderantemente comercial y de servicios y nivel socioeconómico de medio bajo a alto.

8: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de diversas escalas y con usos de suelo eminentemente industrial.

9: Colonia catastral que corresponde a áreas ubicadas en el suelo de conservación, con usos agrícola, forestal, pecuario, de reserva ecológica y/o explotación minera entre otros, con nulos o escasos servicios y equipamiento urbano distante.

b). Colonia catastral tipo enclave de valor: Porción de manzanas o conjunto de lotes de edificaciones de uso habitacional, que cualitativamente se diferencian plenamente del resto de lotes o manzanas del área en que se ubica en razón de que, no obstante que comparten una infraestructura y equipamiento urbanos generales con las mencionadas áreas, cuentan con características internas que originan que tengan un mayor valor unitario de suelo que el promedio del área, como son la ubicación en áreas perfectamente delimitadas, el acceso restringido a su interior, que cuentan con vigilancia privada, mantenimiento privado de áreas comunes, vialidades internas y alumbrado público y/o privado.

El valor por metro cuadrado de suelo del enclave se encuentra contenido en el presente Código Fiscal.

Cada enclave de valor está identificada con la letra E, seguida de dos dígitos que corresponden a la delegación, y una literal progresiva.

Quedan exceptuados como colonia catastral tipo enclave de valor, los inmuebles donde se ubiquen viviendas de interés social y/o popular.

c). Colonia catastral tipo corredor de valor: Conjunto de inmuebles colindantes con una vialidad pública del Distrito Federal que por su mayor actividad económica repercute en un mayor valor comercial del suelo respecto del predominante de la zona, independientemente de su acceso o entrada principal de los inmuebles. El valor por metro cuadrado del suelo del corredor de valor se encuentra contenido en el presente Código Fiscal.

Cuando un inmueble colinde con más de una vialidad pública considerada como corredor de valor, en términos del párrafo anterior, el valor por metro cuadrado del suelo a aplicar será el valor del corredor de valor que resulte más alto.

Cada corredor está identificado con la letra "C", seguida de dos dígitos, que corresponden a la delegación, y una literal progresiva.

IV. Tipo: Corresponde a la clasificación de las construcciones, considerando el uso al que se les dedica y el rango de niveles de la construcción, de acuerdo con lo siguiente:

a). Uso: Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en habitacional y no habitacional.

(H). Habitacional.- Se refiere a las edificaciones en donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda, a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras y todas las porciones de construcción asociadas a dichas edificaciones. También se incluyen orfanatos, asilos, casas cuna, conventos y similares. Para efectos del párrafo anterior, se entenderá por porción de construcción todo aquél cuerpo constructivo que tenga una clara separación estructural de aquella donde residen individual o colectivamente las personas o familias, está asociada a este uso, cuando el beneficio del mismo sea sólo de las personas o familias que residen individual o colectivamente en el inmueble.

Cuando una porción de construcción no se encuentre asociada al uso habitacional, se clasificará de acuerdo a las características de uso, rango de niveles, clase y edad que le corresponda.

En caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio las unidades de construcción privativas y las áreas de uso común que les correspondan en función del indiviso y que se establezcan en el referido régimen, se clasificarán conforme a las características que el mismo establezca.

(NH). No Habitacional.- Se refiere a todo inmueble que no se ubique en el supuesto anterior y que para efectos de determinar su tipo se divide en:

a). 1.- Construcciones que cuentan con cubiertas o techos (completos o semicompletos).

L: Hotel. D: Deporte. C: Comercio. O: Oficina. S: Salud. Q: Cultura. E: Educación.
A: Abasto. I: Industria. K: Comunicaciones.

(L) Hotel.- Se refiere a las edificaciones destinadas a prestar servicio de alojamiento temporal, comprendiendo hoteles, moteles, casas de huéspedes, albergues y similares.

(D) Deporte.- Se refiere a aquellas edificaciones e instalaciones en donde se practican ejercicios de acondicionamiento físico y/o se realicen y se presenten todo tipo de espectáculos deportivos, tales como: centros deportivos, clubes, pistas, canchas, gimnasios, balnearios, albercas públicas y privadas, academias de acondicionamiento físico y artes marciales, estadios, autódromos, plazas taurinas, arenas de box y luchas, velódromos, campos de tiro, centros de equitación y lienzos charros, así como instalaciones similares.

(C) Comercio.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la prestación o contratación de servicios o la comercialización o intercambio de artículos de consumo y en general cualquier mercadería, tales como: tiendas, panaderías, farmacias, boticas, droguerías, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrierías, venta de materiales y pinturas, renta y venta de artículos, maquinaria, refacciones, llantas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, sanitarios públicos, saunas y similares, laboratorios fotográficos, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas, entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, videobares, centros nocturnos y salas de fiestas, entre otros.

(O) Oficina.- Se refiere a aquellas edificaciones destinadas al desarrollo empresarial, público o privado, tales como: oficinas empresariales, corporativas, de profesionistas, sucursales de banco, casas de cambio, oficinas de gobierno,

representaciones exclusivas para ese uso y sus accesorios, instalaciones destinadas a la seguridad del orden público y privado, agencias funerarias, de inhumaciones, mausoleos y similares, así como despachos médicos de diagnóstico.

(S) Salud.- Se refiere a aquellas edificaciones destinadas a la atención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de las personas afectadas por enfermedades o accidentes, tales como: unidades médicas, clínicas, hospitales, sanatorios, maternidades, laboratorios clínicos y radiológicos, consultorios, centros de tratamiento de enfermedades crónicas y similares.

(Q) Cultura.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades culturales, tales como: salas de lectura, hemerotecas, y archivos, galerías de arte, museos, centros de exposición, planetarios, observatorios, teatros, auditorios, cines, salas de conciertos, cinetecas, centros de convenciones, casas de cultura, academias de danza, música, pintura y similares. Así como, las edificaciones destinadas a las actividades de culto religioso, comprende templos, capillas, iglesias, sinagogas, mezquitas y similares.

(E) Educación.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de enseñanza: guarderías, jardines de niños, básica, media, escuelas técnicas, superior, postgrado, especial y de enseñanza e investigación, especializadas y similares.

(A) Abasto.- Se refiere a las edificaciones e instalaciones públicas y privadas destinadas al almacenamiento, tales como: centros de acopio y transferencia de productos perecederos y no perecederos, bodegas, silos, tolvas, almacén de granos, de huevo, de lácteos, de abarrotes, centrales y módulos de abasto, rastros, frigoríficos, obradores, mercados e instalaciones similares.

(I) Industria.- Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, calzado, siderúrgica, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares. También incluye las instalaciones para el almacenamiento

de maquinaria, materias primas y productos procesados, así como aquellas destinadas al alojamiento de equipos e instalaciones relacionadas con los sistemas de agua potable, drenaje, energía eléctrica, servicios de limpieza, disposición de desechos sólidos y similares. Comprende también a aquellas destinadas al almacenamiento o suministro de combustible para vehículos o para uso doméstico e industrial, tales como: gasolineras e inmuebles de depósito y venta de gas líquido y combustibles. Asimismo, se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a prestar servicios de reparación y conservación de bienes muebles y herramientas, tales como: talleres de reparación, lubricación, alineación y balanceo de vehículos, maquinaria, lavadoras, refrigeradores, bicicletas, de equipo eléctrico, vulcanizadoras, carpinterías, talleres de reparación de muebles y similares.

(K) Comunicaciones.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas a transmitir o difundir información, hacia o entre las personas, incluye las edificaciones o instalaciones destinadas al traslado de personas o bienes, así como a los espacios reservados para el resguardo y servicio de vehículos y similares, tales como: correos, telégrafos, teléfonos, estaciones de radio, televisión, y similares, terminales de autobuses urbanos, taxis, peseros, terminales y estaciones de autobuses foráneos y de carga, estacionamientos cubiertos, ya sean públicos o privados, encierros e instalaciones de mantenimiento de vehículos, terminales aéreas, helipuertos, estaciones de ferrocarril, embarcaderos, muelles y demás edificios destinados a la actividad del transporte.

a). 2.- Construcciones que no poseen cubiertas o techos: PE: Estacionamientos, patios y plazuelas. PC: Canchas deportivas.

J: Jardines, P: Panteones. Se refieren a construcciones habilitadas directamente sobre el terreno o sobre estructuras y que conforman pavimentos o áreas verdes para los usos señalados.

a). 3.- Inmueble sin construcciones (W), aquél que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie, sea inferior a un 10% a la del terreno, a excepción de:

a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal. Si un predio no se encuentra en su totalidad en dichas zonas, únicamente se aplicará la reducción a la superficie afectada a que se refieren los numerales 1 y 2 de la fracción III, del artículo 130 de este Código:

a) Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada;

b) Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales;

c) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

d) Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado exclusivamente como casa-habitación por el contribuyente y;

e) Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.

(M). Mixto.- Cuando el inmueble se destine conjuntamente a uso habitacional y no habitacional o cuando tenga dos o más usos no habitacionales. No se considerará, para el caso habitacional, un uso mixto cuando se trate de una casa habitación que cuente con patios, jardines o estacionamientos descubiertos, siempre y cuando las áreas de estos usos no participen de actividades lucrativas para el propietario.

b). Rango de niveles: Corresponde al número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del primer nivel utilizable o edificado en el predio en que se ubique.

En los casos que en una cuenta catastral se encuentren varios cuerpos de edificios claramente separados, el valor total de la construcción se obtendrá de la suma del valor de cada uno de ellos, los cuales se calcularán en forma independiente.

Cuando el nivel más alto de un edificio tenga un porcentaje de construcción menor al 20% de la planta cubierta anterior, el rango de nivel del inmueble se determinará sin tomar en cuenta el último nivel:

El rango de nivel se considerará conforme a la siguiente edificación.

CLAVE	DESCRIPCIÓN
01	Superficies construidas descubiertas.
02	De 1 a 2 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura hasta de 6.00 metros.
05	De 3 a 5 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura de 6.01 metros a 15.00 metros.
10	De 6 a 10 niveles.
15	De 11 a 15 niveles.
20	De 16 a 20 niveles.
99	De 21 a más niveles.
RU	Se aplica a edificaciones sin una clara distinción de niveles tales como naves industriales, bodegas galerones, centros comerciales, restaurantes y estructuras semejantes que excedan una altura de 15.00 metros.

V. Clase: Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras y acabados, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción.

Para determinar la clase de construcción a que pertenece cada edificación, se procederá conforme a lo siguiente:

En primer término se debe considerar el uso genérico del inmueble, identificándolo como habitacional o no habitacional; posteriormente se ubica de manera específica en la "Matriz de Características" para determinar la clase que aplica para el uso de que se trate.

Selección de elementos en la matriz de características.

Cada "Matriz de Características" se compone de apartados en los cuales se consideran distintos elementos de la construcción. Por lo que se deberá seleccionar un solo elemento de los siete que componen cada columna, y así sucesivamente, para cada columna que integra esta matriz.

Determinación de puntos y clase en la matriz de puntos.

Se deberá identificar los puntos que correspondan a cada elemento seleccionado en la matriz de características.

Hecho lo anterior, los puntos se anotarán en el reglón denominado "Puntos Elegidos", y se deberán sumar los puntos de este reglón, ubicando el resultado en el cuadro "Total de Puntos".

Finalmente, el total de puntos se ubicará dentro de algún rango de la "Tabla de Puntos", determinándose de esa manera la clase a la cuál pertenece la construcción del inmueble.

Capítulo V. Estudios de caso.

Casa de los Azulejos

La siguiente matriz se realizó con respecto a lo indicado en el código fiscal para determinar la clase del inmueble, en varios de los casos se tomó la puntuación más alta debido a que el código no cuenta con una matriz para inmuebles catalogados e históricos.

MATRIZ DE CARACTERISTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO: NO HABITACIONAL (OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y COMUNICACIÓN)								
ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
MUROS	ALTURA DE PISO	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS Y PLAFONES	PISOS	FACHADA	RECUBRIMIENTO EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
Muros, sin refuerzos horizontales y/o verticales	Hasta 2.00 m sin entrepisos	Lámina y/o madera	Con claro en su sentido más largo libra la estructura hasta 5.00 m	Sin acabados	Firme de tierra o de pedacería de loseta cerámica	Sin acabados	Sin recubrimientos.	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	Tabique y/o block aparente acabado común. Plafón: Aparente común.	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombra de uso rudo y/o loseta cerámica de hasta 20 x 20 cm o de segunda.	Material aparente acabado común.	Mosaico de 20 x 20 cm y/o esmalte.	Muebles tipo "G"
De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 hasta 5 niveles	Mayor 2.10 m y hasta 2.20 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 10.00 y hasta 15.00 m	Anterior (es) y/o aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura. Plafón: Aplanado de mezcla, cartón de yeso y/o pasta y/o tirol con pintura.	Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Aplanados de mezcla y pasta con pintura	Azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm	Muebles tipo "H"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos de 5 y hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 y hasta 20.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 15.00 y hasta 20.00 m	Anteriores y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrin de madera de pino y/o acabado aparente artesanal. Plafón corrido y/o plafón suspendido y/o modular de tabla roca, y/o PVC y/o acústico.	Mosaico de terrazo en placas o colocado en sitio y/o alfombra y/o duela o parquet de madera y/o mármol de 30 x 30 cm	Tabique, block, madera y/o concreto, acabado aparente artesanal. Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal.	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Muebles tipo "I"

De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 10 y hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entresijos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 y hasta 30.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 20.00 y hasta 25.00 m	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrin de madera de encino o caoba. Plafón: Anterior (es) y/o marquesinas y/o nubes de tabla roca y/o madera y/o fibra de vidrio	Alfombra y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 40 x 40 cm y/o cantera laminada	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto	Loseta cerámica hasta 40 x 40 y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm	Muebles tipo "J"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 15 y hasta 25 niveles	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m con o sin entresijos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 m y hasta 50.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 25.00 y hasta 30.00 m	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco. Plafones con sistemas personalizados y/o iluminación integrada en tabla roca, cartón de yeso y/o fibra de vidrio.	Alfombra y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o duela o parquet de madera fina y/o placas de granito hasta 50 x 50cm y/o locera de porcelanato hasta 40 x 40 cm. Vinil especializado y/o pintura epóxica ASEPTICO	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado	Loseta cerámica mayor de 40 x 40 y/o mármol en placas hasta 40 x 40 y/o granito en placas hasta 50 x 50 cm. Recubrimientos asépticos.	Muebles tipo "K"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 25 niveles	Mayor de 3.00 cm con o sin entresijos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa e concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 50.00 m Tridilosa	Con claro que libra la estructura mayor de 30.00 m	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco, frescos decorativos y/o pastas sintéticas especializadas o de diseño y/o muros de cristal templado de 8mm. Plafon: Anterior (es) y/o elementos geométricos curvos en materiales como metal y/o maderas finas.	Alfombra y/o loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o placas de granito mayores de 90 cm y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm. Piso epóxico Aseptico Cristal templado	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico. Materiales de nueva generación (muros verdes, paneles de acero, aluminio)	Muebles tipo "L"	

La puntuación que se obtuvo después de llenar la matriz fue la siguiente.

MATRIZ DE CARACTERISTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO: NO HABITACIONAL (OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y COMUNICACIÓN)												
ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS			
MUROS	ALTURA DE PISO	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS Y PLAFONES	PISOS	FACHADA	RECUBRIMIENTOS	MUEBLES DE BAÑO	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR	
		9	11						1	0	49	
								5	2	50	76	
10							3		3	77	92	
									4	93	121	
						15			5	122	165	
									6	166	207	
	37			34	45				7	208		
										TOTAL DE PUNTOS	169	

Con respecto a las normas mencionadas anteriormente, se obtuvo el Rango 05, Clase 6 y 3 Niveles, obteniéndose el valor por metro cuadrado de las construcciones, que está expresado en la siguiente tabla extraída de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2					
NO HABITACIONAL					
USO CLAVE	RANGO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2	
L HOTEL	02	1 A 2	1	1,495.03	
D DEPORTE			2	3,051.32	
C COMERCIO			3	4,520.74	
			4	6,484.05	
			5	11,227.27	
			6	12,803.43	
			7	14,902.96	
	05	3 A 5	1	NA	
			2	3,377.51	
			3	5,046.41	
			4	6,861.13	
			5	12,443.24	
			6	14,192.41	
			7	16,580.33	
	10	6 A 10	1	NA	
			2	5,615.27	
			3	6,479.15	
			4	8,397.14	
			5	13,843.39	

Con la Región, Manzana y Lote, localizamos la delegación para obtener el valor unitario para suelo en las colonias catastrales de la Ciudad de México.

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO.							
TIPO AREA				HOJA: 1			
DELEGACION : 06 CUAUHTEMOC							
REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
001	001 A 017	A060067	7,017.77	001	019 A 069	A060067	7,017.77
001	070 A 082	A060247	5,728.26	001	084 A 086	A060247	5,728.26
001	088 A 088	A060247	5,728.26	001	090 A 094	A060247	5,728.26
001	095 A 103	A060114	3,295.64	001	104 A 107	A060067	7,017.77
001	108 A 110	A060247	5,728.26	001	112 A 113	A060247	5,728.26
001	114 A 114	A060114	3,295.64	001	115 A 115	A060247	5,728.26
002	001 A 002	A060175	5,799.92	002	003 A 022	A060277	6,226.14
002	024 A 027	A060277	6,226.14	002	028 A 062	A060266	5,826.65
002	064 A 073	A060266	5,826.65	002	074 A 075	A060104	3,917.63
002	076 A 076	A060266	5,826.65	002	077 A 104	A060104	3,917.63
002	105 A 110	A060266	5,826.65	002	111 A 111	A060175	5,799.92
002	112 A 115	A060104	3,917.63	002	116 A 116	A060277	6,226.14
002	117 A 117	A060266	5,826.65	002	118 A 118	A060104	3,917.63
002	119 A 119	A060175	5,799.92	002	121 A 122	A060266	5,826.65
002	124 A 124	A060104	3,917.63	003	001 A 067	A060143	3,478.31
003	069 A 086	A060143	3,478.31	003	090 A 107	A060143	3,478.31
003	109 A 109	A060143	3,478.31	003	113 A 113	A060143	3,478.31
003	116 A 120	A060143	3,478.31	004	003 A 012	A060164	3,310.06
004	014 A 014	A060164	3,310.06	004	015 A 015	A060143	3,478.31
004	017 A 022	A060143	3,478.31	004	023 A 034	A060164	3,310.06
004	035 A 035	A060143	3,478.31	004	037 A 037	A060143	3,478.31

Aplicando las normas y valores obtenidos de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México se determina el valor catastral del inmueble que se encuentra reflejado en la siguiente tabla:

VALUACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE				
DELEGACIÓN	CUAUHTÉMOC			
NUMERO DE CUENTA CATASTRAL	001	-	016	- 008 - 000
USO DE LA CONSTRUCCIÓN	COMERCIO			
RANGO DE NIVELES	05			
NÚMERO DE NIVELES	3	CLASE:	6	
SUPERFICIE DEL TERRENO	1339.00 m ²			
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	3146.65 m ²			
ANTIGÜEDAD	23 años			
COLONIA CATASTRAL	A060067			
VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO DE SUELO	\$	7,017.77		
VALOR DEL SUELO	\$	9,396,794.03		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES POR METRO CUADRADO	\$	14,192.41		
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES	\$	44,658,546.93		
VALOR DEL INMUEBLE	\$	54,055,340.96		
PORCENTAJE POR INSTALACIONES ESPECIALES	8.00%			
VALOR FISCAL DEL INMUEBLE	\$	58,379,768.23		

Edificio Rule

La siguiente matriz se realizó con respecto a lo indicado en el código fiscal para determinar la clase del inmueble, en varios de los casos se tomó la puntuación más alta debido a que el código no cuenta con una matriz para inmuebles catalogados e históricos.

MATRIZ DE CARACTERISTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO: NO HABITACIONAL (OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y COMUNICACIÓN)								
ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
MUROS	ALTURA DE PISO	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS Y PLAFONES	PISOS	FACHADA	RECUBRIMIENTO EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
Muros, sin refuerzos horizontales y/o verticales	Hasta 2.00 m sin entrepisos	Lámina y/o madera	Con claro en su sentido más largo libra la estructura hasta 5.00 m	Sin acabados	Firme de tierra o de pedacería de loseta cerámica	Sin acabados	Sin recubrimientos.	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	Tabique y/o block aparente acabado común. Plafón: Aparente común.	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombra de uso rudo y/o loseta cerámica de hasta 20 x 20 cm o de segunda.	Material aparente acabado común.	Mosaico de 20 x 20 cm y/o esmalte.	Muebles tipo "G"
De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 hasta 5 niveles	Mayor 2.10 m y hasta 2.20 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 10.00 y hasta 15.00 m	Anterior (es) y/o aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura. Plafón: Aplanado de mezcla, cartón de yeso y/o pasta y/o tirol con pintura.	Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Aplanados de mezcla y pasta con pintura	Azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm	Muebles tipo "H"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto de 5 y hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 y hasta 20.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 15.00 y hasta 20.00 m	Anteriores y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrin de madera de pino y/o acabado aparente artesanal. Plafón corrido y/o plafón suspendido y/o modular de tabla roca, y/o PVC y/o acústico.	Mosaico de terrazo en placas o colocado en sitio y/o alfombra y/o duela o parquet de madera y/o mármol de 30 x 30 cm	Tabique, block, madera y/o concreto, acabado aparente artesanal. Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal.	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Muebles tipo "I"

De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 10 y hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 y hasta 30.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 20.00 y hasta 25.00 m	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrin de madera de encino o caoba. Plafón: Anterior (es) y/o marquesinas y/o nubes de tabla roca y/o madera y/o fibra de vidrio	Alfombra y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 40 x 40 cm y/o cantera laminada	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto	Loseta cerámica hasta 40 x 40 y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm	Muebles tipo "J"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 15 y hasta 25 niveles	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 m y hasta 50.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 25.00 y hasta 30.00 m	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco. Plafones con sistemas personalizados y/o iluminación integrada en tabla roca, cartón de yeso y/o fibra de vidrio.	Alfombra y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o duela o parquet de madera fina y/o placas de granito hasta 50 x 50 cm y/o lozera de porcelanato hasta 40 x 40 cm. Vinil especializado y/o pintura epóxica ASEPTICO	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado	Loseta cerámica mayor de 40 x 40 y/o mármol en placas hasta 40 x 40 y/o granito en placas hasta 50 x 50 cm. Recubrimientos asépticos.	Muebles tipo "K"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 25 niveles	Mayor de 3.00 m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa e concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 50.00 m Tridillosa	Con claro que libra la estructura mayor de 30.00 m	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco, frescos decorativos y/o pastas sintéticas especializadas o de diseño y/o muros de cristal templado de 8mm. Plafón: Anterior (es) y/o elementos geométricos curvos en materiales como metal y/o maderas finas.	Alfombra y/o loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o placas de granito mayores de 90 cm y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm. Piso epóxico Aseptico Cristal templado	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico. Materiales de nueva generación (muros verdes, paneles de acero, aluminio)	Muebles tipo "L"	

La puntuación que se obtuvo después de llenar la matriz fue la siguiente.

MATRIZ DE CARACTERISTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCION DE USO: NO HABITACIONAL (OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y COMUNICACIÓN)

ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS		
MUROS	ALTURA DE PISO	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS Y PLAFONES	PISOS	FACHADA	RECUBRIMIENTOS	MUEBLES DE BAÑO	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
		9	11						1	0	49
				8					2	50	76
							3		3	77	92
11								11	4	93	121
						15			5	122	165
									6	166	207
	37				45				7	208	

TOTAL DE PUNTOS	150
-----------------	-----

Con respecto a las normas mencionadas anteriormente, se obtuvo el Rango 05, Clase 5 y 5 Niveles, obteniéndose el valor por metro cuadrado de las construcciones, que está expresado en la siguiente tabla extraída de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2				
NO HABITACIONAL				
USO CLAVE	RANGO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
L HOTEL	02	1 a 2	1	1,495.03
D DEPORTE			2	3,051.32
C COMERCIO			3	4,520.74
			4	6,484.05
			5	11,227.27
			6	12,803.43
			7	14,902.96
	05	3 a 5	1	NA
			2	3,377.31
			3	5,046.41
			4	6,861.13
			5	12,443.24
			6	14,192.41
			7	16,580.33
	10	6 a 10	1	NA
			2	5,615.27
			3	6,479.15
			4	8,397.14
			5	13,043.39
			6	16,108.29
			7	18,264.22
	15	11 a 15	1	NA

Debido a que este inmueble se encuentra en un corredor de valor se busca en dicha tabla para el precio por metro cuadrado de suelo.

VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D. F. TIPO CORREDOR.		
DELEGACION: 6 CUAUHTEMOC		
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M2
C-06-A	CALE. DE GUNDALOPE DE: CIRCUITO INTERIOR AV. RIO CONSULADO A: EJE 2 NTE. CANAL DEL NORTE (MANUEL GONZALES)	4,275.81
C-06-B	CALE. MISTERIOS DE: CIRCUITO INTERIOR AV. RIO CONSULADO A: EJE 2 NTE. MANUEL GONZALES	4,275.81
C-06-C	EJE 1 OTE. ANILLO DE CIRCUNVALACION (VIDAL ALCOGER) DE: EJE 1 NORTE HEROE DE GRANADITAS A: AV. FRAY SERVANDO TERESA DE NIER	5,826.04
C-06-D	FRAY SERVANDO TERESA DE NIER DE: EJE 1 OTE. ANILLO DE CIRCUNVALACION A EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS	6,940.96
C-06-E	EJE 1 STE. AV. CUAUHTEMOC DE: HUATARAMBO A: VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMUN	4,668.29
C-06-F	AV. INSURGENTES SUR DE: FASEO DE LA REFORMA A: VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMUN	11,554.50
C-06-G	AV. GOYOACAN DE: AV. INSURGENTES SUR A: VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMUN	4,668.29
C-06-H	CIRCUITO INTERIOR AV. JOSE VASCONCELOS DE: AV. CHAPULTEPEC A: EJE 4 SUR BENJAMIN FRANKLIN	5,228.80
C-06-I	AV. CHAPULTEPEC DE: AV. INSURGENTES SUR A: AV. VERACRUZ	11,554.50
C-06-J	AV. FASEO DE LA REFORMA DE: AV. INSURGENTES CENTRO A: RIO RODAMO	13,500.32
C-06-K	AV. RIBERA DE SAN COSME DE: AV. INSURGENTES CENTRO A: CIRCUITO INTERIOR INSTITUTO TECNICO INDUSTRIAL	5,488.80
C-06-L	AV. INSURGENTES NORTE-CENTRO DE: MANUEL CARPIO A: AV. FASEO DE LA REFORMA	10,287.63
C-06-M	AV. FASEO DE LA REFORMA DE: AV. INSURGENTES CENTRO A: AV. PUENTE DE ALVARADO (AV. HIDALGO)	9,037.12
C-06-N	EJE 1 NTE. LÓPEZ RAYÓN (HEROES DE GRANADITAS) DE: AZTECAS A: ALLENDE	5,724.10
C-06-O	AV. JUAREZ DE: EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS A: AV. FASEO DE LA REFORMA	7,842.98
C-06-P	EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS DE: AV. JUAREZ A: AV. FRAY SERVANDO TERESA DE NIER	8,503.46
C-06-Q	AV. SONORA DE: AV. CUAUHTEMOC	7,054.46

Aplicando las normas y valores obtenidos de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México se determina el valor catastral del inmueble que se encuentra reflejado en la siguiente tabla:

VALUACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE				
DELEGACIÓN	CUAUHTÉMOC			
NUMERO DE CUENTA CATASTRAL	001	-	019	- 017 - 000
USO DE LA CONSTRUCCIÓN	COMERCIO			
RANGO DE NIVELES	05			
NÚMERO DE NIVELES	5	CLASE:	5	
SUPERFICIE DEL TERRENO	1595.29 m ²			
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	2523.20 m ²			
ANTIGÜEDAD	0 años			
COLONIA CATASTRAL	C-06-P			
VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO DE SUELO	\$ 8,503.46			
VALOR DEL SUELO	\$ 13,565,484.70			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES POR METRO CUADRADO	\$ 12,443.24			
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES	\$ 31,396,783.17			
VALOR DEL INMUEBLE	\$ 44,962,267.87			
PORCENTAJE POR INSTALACIONES ESPECIALES	8.00%			
VALOR FISCAL DEL INMUEBLE	\$ 47,474,010.52			

Conclusiones

La base en la que se sostiene la determinación de los valores catastrales en la Ciudad de México es el Código Fiscal, el cual publica los conceptos, bases, lineamientos y valores unitarios que definen el valor de suelos y construcciones por metro cuadrado, en este caso sobre los inmuebles; es bien sabido que a través de éste podemos obtener los valores catastrales, sin embargo dista mucho de los valores obtenidos por otros métodos.

Para llegar a dicha determinación sobre los valores, es necesario basarnos en los lineamientos que establece el Código Fiscal, partiendo de determinar si el inmueble se encuentra en un área, corredor o enclave de valor, el rango de niveles, la clase y las instalaciones especiales que tiene el inmueble para su funcionamiento.

Este trabajo nos ha ampliado el conocimiento sobre la forma de realizar avalúos catastrales en la Ciudad de México, específicamente de dos monumentos históricos emblemáticos.

Pese a que consideramos que el Código Fiscal carece de lineamientos y valores específicos para inmuebles catalogados, y de actualización en caso de valores de suelo en ciertas partes del centro de la Ciudad de México que hoy en día podrían ser consideradas como corredor de valor, llegamos de forma satisfactoria a determinar el monto de los edificios de acuerdo a los parámetros catastrales.

Para la obtención del valor de la Casa de los Azulejos, se realizaron adecuaciones a la matriz de características ya que éste no cuenta con una matriz para inmuebles catalogados, en algunos de los casos se le dio una puntuación más alta debido a características que no se encuentran en dicha matriz, el inmueble se localiza en un área que podría ser considerada como “corredor de valor” aun así en el Código Fiscal se tiene como “área de valor”, dicho precio fue de \$58,379,768.23, considerándose como “valor catastral” debido a que el potencial de mercado no es nada comparable con el precio comercial del inmueble, lo que en ciertos casos

resulta incalculable al tratarse de un inmueble icónico, con características únicas, representativas y con elementos que no son reproducibles.

Hablando del Edificio Rule, el valor obtenido de éste, fue de \$ 47,474,010.52, realizando al igual que en el inmueble anterior adecuaciones en la matriz de características, cabe mencionar que éstas fueron menores , ya que, de éste inmueble sólo se conservan la fachada y algunas partes estructurales de mampostería debido a que la mayor parte de la estructura ha sido modificada, siendo renovada y construida con materiales de la más alta calidad estructural.

Al haber realizado ambas valuaciones, nos percatamos que dentro del Código Fiscal no existe diferencia alguna entre un inmueble catalogado o un inmueble nuevo, solamente se demerita por los años que lleva de vida consumida, la valuación se realiza de la misma forma y no existe ningún mérito en cuanto al precio del inmueble, y que los precios obtenidos en una valuación catastral no son para nada comparados con los precios del mercado inmobiliario al día de hoy.

Al concluir la valuación se determina que el valor antes dado de ambos inmuebles únicamente es aplicable para fines fiscales, y no para fines de precios de mercado inmobiliario.

Referencias bibliográficas.

1. Ciudad de México. (10 de Abril de 2017). *INDAABIN*. Obtenido de INDAABIN: <http://www.indaabin.gob.mx/Servicios/historia%20moderna%20de%20la%20Ovaluacion.pdf>
2. Ciudad de México. (10 de Abril de 2017). *SEDUVI*. Obtenido de <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>
3. CONACULTA-INAH. (2005). *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*. México.
4. CONACULTA-INAH. (2016). *Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles*. Ciudad de México.
5. Ciudad de México. (10 de Abril de 2017). *SEDUVI*. Obtenido de http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetass/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf
6. Gobierno Federal. (10 de 04 de 2017). *INDAABIN*. Obtenido de INDAABIN: <http://www.indaabin.gob.mx/Servicios/pt-ih.pdf>
7. Google. (10 de 04 de 2017). *Google Maps*. Obtenido de Google Maps : <https://www.google.com.mx/maps/place/Casa+de+los+Azulejos/@19.4343286,-99.1423517,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x85d1f92b5f1a452f:0x8b1879ee6f42c37!8m2!3d19.4343286!4d-99.140163>
8. Google. (10 de 04 de 2017). *Google Maps*. Obtenido de Google Maps : <https://www.google.com.mx/maps/place/Eje+Central+L%C3%A1zaro+C%C3%A1rdenas+2,+Centro+Hist%C3%B3rico,+Centro,+06000+Ciudad+de+M%C3%A9xico,+CDMX/@19.4338829,-99.1428053,17z/data=!3m1!4b1!4m12!1m6!3m5!1s0x85d1f92b5f1a452f:0x8b1879ee6f42c37!2sCasa+de+los+Azul>

9. Hernández Ruiz, E. A. (2012). *Valuación Inmobiliaria*. Ciudad de México: Trillas.
10. Hinojosa García, L. M., & Valle Beltran , M. (2003). Metodología de la valuación catastral en el estado de Sonora. Hermosillo: Universidad de Sonora.
11. Juárez Arenas , S. (Junio de 2009). Obtención del valor físico de las construcciones de inmuebles de uso habitacional catalogados (siglos XIX y XX), por medio de un formato específico. Tecamachalco, Estado de México, México: Tesina Instituto Politecnico Nacional.
12. Lagarda Lagarda, I. (2007). *El catastro*. Hermosillo: Ayuntamiento de Hermosillo.
13. Legislatura, A. L. (2017). *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*. Ciudad de México.
14. Zarebska, C. (2007). *La Casa de los Azulejos*. Mexico: Sanborn Hermanos.