



**VALUACIÓN PARA ASEGURAMIENTO DE UN
INMUEBLE CATALOGADO
“MUSEO CASA AZUL FRIDA KAHLO”.**

CDMX

TRABAJO TERMINAL

PARA OBTENER EL GRADO DE ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:

ARQ. ANABELI RAMÍREZ CARBAJAL

FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM



CIUDAD DE MEXICO, AGOSTO DE 2020



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROGRAMA UNICO DE ESPECIALIZACIONES

VALUACIÓN PARA ASEGURAMIENTO DE UN INMUEBLE CATALOGADO

“MUSEO CASA AZUL FRIDA KAHLO”

TRABAJO TERMINAL

**PARA OBTENER EL GRADO
DE ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

PRESENTA:

ARQ. ANABELI RAMÍREZ CARBAJAL

TUTOR:

DR. SUSANA FERNANDEZ AGUILA

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:

ARQ. BERTHA LORENA MERCADO ACEVO

EVI MANUEL GARCIA CORDOVA

MTRO. ANTONIO ALBERTO MOTA VILLANUEVA

MTRO. LORENZO BARRAGÁN ESTRADA

FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM



TUTOR:

DR. SUSANA FERNANDEZ AGUILA

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:

ARQ. BERTHA LORENA MERCADO ACEVO

EVI MANUEL GARCIA CORDOVA

MTRO. ANTONIO ALBERTO MOTA VILLANUEVA

MTRO. LORENZO BARRAGAN ESTRADA



"...el desconocimiento de los bienes culturales que integran el patrimonio de una comunidad significa un riesgo cierto al deterioro y pérdida del mismo..."¹

¹ (Conclusiones y recomendaciones del Encuentro de Directores de Centros de Conservación de América Latina y el Caribe, realizado en 1992 en Caracas, Venezuela), Manual de Procedimientos Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles



DEDICATORIA

Esta tesina es la culminación de esfuerzos conjuntos, los cuales me hacen sentir enormemente orgullosa de las personas que me rodean, siempre impulsándome y apoyándome para lograr las metas que me propongo, Dios me ha puesto en caminos que jamás pensé que caminaría y a su paso coincidí con la persona más maravillosa en mi vida, Iván que es el centro de toda mi energía, gracias mi amor por acompañarme con tanta dedicación, paciencia y amor por haberme regalado el reto más grande de mi vida nuestro hermoso Emiliano.

A mis padres el más profundo cariño y agradecimiento por haber sembrado en mi los valores que más atesoro, por haberme enseñado que el ser responsable y comprometida con cada cosa que decido emprender será la llave del éxito.

A mis hermanos que son un pedazo importante de mi existir, a mi querida amiga Dany que salto conmigo a esta aventura y me regala su amistad incondicional.

Y mi agradecimiento especial a mi querida Dra. Susana Fernández águila, por su disposición y paciencia, un maravilloso ser humano que me ha inspirado de tantas formas posibles, esperando poder coincidir con usted muchas veces más.

Agradezco ser parte de la matrícula de nuestra máxima casa de estudios UNAM, la que me dio la oportunidad de ser útil a mi país y de la cual me siento honrada de llevar azul y oro en la sangre y en el corazón, a cada uno de mis profesores los mejores en su campo, aprendí mucho de ustedes, pero sobre todo me llenaron de ganas de ejercer esta noble profesión con mas pasión.



INDICE

INTRODUCCIÓN.....	8
OBJETIVO.....	10
JUSTIFICACION	10
<i>CAPITULO 1. PROCESO HISTORICO DE LA VALUACIÓN</i>	
1.1 Antecedentes históricos de la valuación	11
1.2 Antecedentes de Valuación en México	14
1.3 Métodos de Valuación	17
<i>CAPITULO 2. NORMATIVIDAD DE INMUEBLES CATALOGADOS</i>	
2.1 Nivel Internacional	22
2.2 Nivel Nacional	22
2.3 Nivel Local	22
<i>CAPITULO 3. LA VALUACION DE UN INMUEBLE CATALOGADO</i>	
3.1 Definición de un Inmueble Catalogado	24
3.2 Clasificación de Inmuebles Catalogados	24
3.3 Premisas de la valuación de Inmuebles Catalogados	26
3.4 Criterio Técnico.	26
3.5 Aplicación del valor en la Arquitectura Histórica.	27
<i>CAPITULO 4. ASEGURAMIENTO CONTRA DAÑOS</i>	
4.1 Definición de Seguro contra daños.....	29
4.2 Póliza de seguros	29
4.3 Determinación de valor en construcciones urbanas para el aseguramiento de daños...32	
4.4 Metodología para estimar el valor de aseguramiento contra daños de los bienes inmuebles	33



CAPITULO 5. MUSEO CASA AZUL FRIDA KAHLO

5.1 Descripción del inmueble.....	37
5.2 Ubicación y Contexto Urbano.....	40
5.3 Características del Terreno.....	42
5.4 Características Constructivas del inmueble.....	46
5.4.1 Cronología de Fachadas.....	47
5.4.2 Detalles de Sistemas Constructivos.....	50
5.5 Proyecto Arquitectónico.....	56
5.6 Ficha de Catalogación.....	60
5.7 Presupuesto de Reproducción.....	64

CAPITULO 6. AVALUO

6.1 Póliza de Seguro.....	100
---------------------------	-----

CONCLUSIONES.....	105
--------------------------	------------

BIBLIOGRAFIA.....	106
--------------------------	------------

ANEXOS.....	108
--------------------	------------



INTRODUCCIÓN.

Los inmuebles catalogados poseen características que las diferencian de las construcciones actuales, como son los aspectos culturales, los valores artísticos, los estilos arquitectónicos definidos y ornamentaciones que forman parte de las estructuras que las hacen distinguirse de las edificaciones actuales. Las primeras, por sus características conservan su vida física en forma indefinida, independientemente de la vida transcurrida que tengan, ya que por ley deberán restaurarse conservando los rasgos y valores arquitectónicos originales que posean, aunado a cualidades intangibles como su, historia, estilo, edad, ubicación, sistema constructivo, suceso histórico relevante que se haya efectuado en ellas, u otra que permita incrementar su calidad cultural y que en consecuencia se pueda definir como inmuebles catalogados.

Cuando hablamos de intervenciones a los inmuebles catalogados, es necesario tomar en cuenta la normatividad que los rige y determinar las condiciones de viabilidad para ser modificado o adaptado.

En México dicha normatividad está regulada por el INAH o INBA dependiendo de la época en la que fue construido el inmueble.

En el caso del Museo Casa Azul, Frida Kahlo que originalmente su función fue; precisamente el de Casa Habitación y que fue construida en el año de 1904 a base del sistema de construcción de la época, en una de las zonas más céntricas de la ciudad de México, aunque en el transcurso de los años sufrió una serie de intervenciones según la necesidad de sus habitantes en ese momento de la historia volviéndola parte de la esencia de la vida de los personajes que la habitaron y que en la actualidad son reconocidos mundialmente por su extraordinaria aportación artística, la casa de Frida Kahlo ahora convertida en museo permite revivir su caótica vida, disfrutar y sufrir cada una de sus obras de arte, permitiéndole al lugar obtener un valor intangible, que le permite hoy en día obtener la clasificación de inmueble catalogado patrimonial, por lo cual el interés de conocer el valor arquitectónico de la propiedad con el propósito de emitir una póliza de aseguramiento contra daños de las construcciones.

Para la elaboración de avalúos de los inmuebles Históricos, en México existe un organismo llamado Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (indaabin), que es el encargado de emitir los procedimientos técnicos, por lo cual tomaremos como base su metodología de Aseguramiento contra daños de inmuebles urbanos” buscando encontrar los factores de ajuste apropiados para el inmueble que es caso de este estudio, dicha metodología establecerá las bases que permitirán utilizar los conceptos, técnicas, principios básicos y enfoques establecidos para obtener la



estimación de valor para el aseguramiento contra daños del inmueble Museo Casa Azul Frida Kahlo.

Dentro del contenido de este documento conoceremos la normatividad y tratados que regula los inmuebles con valor histórico partiendo de lo general a lo particular, seguido por conocer un poco de la historia de la valuación en México y como en ese sentido nuestras instituciones se han fortalecido permitiendo que la labor como valuadores cada día se mas profesional.

El tema de la valuación de inmuebles catalogados descrito en el capítulo 3 será de gran importancia para comprender por qué este tipo de inmuebles no pueden ser valuados de la forma tradicional, como se menciona al inicio de este apartado, las características con las que cuentan estas propiedades son únicas y forman parte de la historia de nuestro país, agregando por este simple hecho un valor intangible adicional que debe tomarse en cuenta.

Por lo cual la conclusión de este trabajo será un avalúo que dictamine el valor físico de las construcciones bajo el enfoque de costos con el propósito de aseguramiento de este inmueble y que la suma asegurada sea suficiente para cubrir el monto del daño causado en caso de un siniestro.



OBJETIVO

Conocer el valor físico de las construcciones bajo el enfoque de costos para la reposición o reproducción del inmueble Museo Casa Azul Frida Kahlo dentro de la zona centro de la Alcaldía Coyoacán, CDMX, de manera que los valores conclusivos sirvan para emitir una póliza de aseguramiento contra daños y en caso de algún siniestro el inmueble cuente con una indemnización que le permita reemplazar o reponer las áreas dañadas.

JUSTIFICACION

El Museo Casa Azul, Frida Kahlo es uno de los inmuebles más icónicos dentro de la zona centro de Coyoacán en la Ciudad de México, debido a la relevancia histórica que tuvieron sus habitantes, se encuentra clasificado dentro de la catalogación de inmuebles patrimoniales; ya que las características de este, se diferencia de las construcciones actuales; por su época, sistema constructivo y su valor intangible, por lo cual el aseguramiento contra cualquier daño que pudiera sufrir la edificación es indispensable, así mismo el fideicomiso que se hace cargo de la administración del museo y que está dividido en dos partes: 1. El inmueble catalogado como patrimonial y 2. Las obras de arte que en el se encuentran, necesita contar con la protección necesaria en caso de que el inmueble llegara a sufrir algún siniestro.

Para efecto de nuestro estudio tomaremos el análisis valuatorio de la construcción para cumplir con los requerimientos que solicitan las aseguradoras y poder extender la póliza contra daños de las edificaciones.

Al tratarse de un inmueble catalogado tomaremos como base las metodologías que emite la Administración y avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), en el artículo 32, fracción IV de la Ley General de Bienes Nacionales en relación al aseguramiento contra daños de inmuebles urbanos, para llegar a conocer el valor de las construcciones que mediante al procedimiento establecido garantice la reposición o reproducción del mismo en caso de un siniestro.



CAPITULO I

PROCESO HISTORICO DE LA VALUACIÓN.

1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA VALUACION

Entre los descubrimientos más antiguos podemos encontrar una tabla de barro descubierta en la antigua Babilonia, proveniente de Caldea que data de unos cuatro mil años A.C. en ella, se representa la ciudad dibujada por medio de parcelas en formas geométricas regulares, que contenían medidas en cada uno de sus lados 5 marcadas en escritura cuneiforme, esto da la idea de la importancia y la preocupación de fijar los linderos de las tierras para fines de recaudación de impuestos, los cuales se cobraban por medio de productos de las tierras, como los granos y servían para mantener a los príncipes y sacerdotes de ese entonces. La tablilla más notable es la que representa la población de Danghi, así como las nueve columnas que contienen inscripciones catastrales de todas las construcciones ejecutadas por el rey.

De igual manera, se cree que, en Egipto, hacia el siglo XVI A.C. las tierras estaban divididas en lotes cuadrados y dependiendo de sus dimensiones y valores, los propietarios debían pagar contribuciones anuales, para lo cual debían tomarse montos equivalentes al valor de los bienes. Esta responsabilidad recaía en personas sabias y de gran honorabilidad. Existe una creencia que documenta la historia, de que fueron los egipcios quienes llevaron a cabo los primeros levantamientos topográficos para poder valuar sus terrenos con el único objetivo de fijarle los impuestos a la población, determinándose en aquellas tierras a lo largo y ambos márgenes del río Nilo, donde se dividían de acuerdo al beneficio de sus aguas de la siguiente manera: las que recibían los beneficios del desbordamiento, las beneficiadas algunas veces y las que nunca disfrutaban del agua. Para terminar con la confusión provocada por las inundaciones anuales del mencionado río, los topógrafos o “tenedores de cuerdas” aplicaban los métodos geométricos para volver a trazar los linderos de las propiedades que habían sido borradas durante las crecidas de este.



Para esta actividad se asocia y el pronóstico del valor de las cosechas de cada año, la llegada de un ave de peculiaridad intuitiva el Ibis, además de muy llamativa por sus características físicas, adjudicándosele el símbolo de inteligencia y sabiduría, asociándosele al dios Thot, descubridor de las letras y los números del cálculo, la geometría y la astronomía. Según Heródoto de Halicarnaso considerado el padre de la historia: El faraón Sesostris I (1971-1928 A.C.), dividió el suelo de Egipto entre los habitantes asignándoles a todos lotes cuadrados de terreno de igual tamaño, y obteniendo su recaudación principal de la renta que los poseedores tenían que pagarle año por año, los lotes tenían lados de 100 codos.

En la época de Ptolomeo la tierra se dividía en cinco tipos: Las tierras del rey o tierras de cultivo, incluidas las tierras del desierto, las tierras asignadas cultivables o tierras que el rey entregaba a sus funcionarios mientras prestaban sus servicios, las parcelas invendibles que eran las tierras de los soldados, las tierras del templo y las tierras de particulares que eran sujetas de impuestos.

En la Grecia antigua aparece la importancia del valor y de asignar una equivalencia monetaria, así como el cambio monetario por un desempeño laboral. Pero la valuación adquiere verdadera importancia cuando el filósofo Aristóteles enuncia sus teorías subjetivas acerca del valor donde establece que las operaciones económicas deben estar sujetas a estimaciones éticas. Dando por entendido así que ellos consideraban carente de moral vender una cosa a un precio mayor al de su valor real.

Los romanos en el año 460 A.C. introducen el derecho absoluto de la propiedad quedando aprobado en la Ley de las XII tablas, en las que se establecían los valores sobre objetos, bienes raíces y sobre los derechos derivados sobre la posesión de estos bienes raíces. El derecho romano asignaba al primer ocupante de un área, la pertenencia de la tierra, el agua, el aire y los animales que sobre ésta existiesen (derecho de propiedad exclusiva). Los bienes de un enemigo o un aliado no estaban asegurados de la misma forma. Los siguientes principios son los que influyeron en la concepción del derecho privado: La propiedad privada sobre bienes raíces, la libertad para disponer de ellos mediante contratos y documentos, así como del traslado de los bienes por herencia.



Para el periodo 405 – 395 A.C, se da el llamado sitio de Veis, que marca el inicio del expansionismo romano por occidente.

Los postulados de Aristóteles de moralidad y ética en cuanto a la estimación monetaria de los bienes permanecieron inalterables durante la edad media hasta la aparición del filósofo Santo Tomás de Aquino y sus nuevas teorías relativas al valor, expresados en su obra maestra La Suma Teológica, cuyos postulados continúan siendo fundamentos de la economía moderna y la valuación.

Para el siglo XVIII se desarrolla la escuela mercantilista, la cual reconoce que la actividad y objetivos de la actividad económica le proporcionan prosperidad a los individuos, así como al propio estado. Así, podemos resumir, que a través del tiempo la disciplina valuatoria estuvo determinada de manera empírica apoyada en las teorías del valor y el pensamiento económico. En el periodo medieval prevaleció la legitimidad del comercio, el precio justo y las utilidades derivadas de este, siendo necesaria para obtener una opinión de valor, que el comerciante recurriera a un consejero espiritual más que a un tribunal. Sin embargo, ya que esta regla era únicamente aplicable a transacciones con tierras y con precios que fueran indebidamente bajos, requerían de la intervención de este consejero espiritual, quien era el que actuaba como maestro de la valuación, transmitiendo sus conocimientos a los ayudantes que hubieran mostrado mayores cualidades técnicas y éticas.²

² Ing. Luis Ernesto Gastélum Celaya, Extracto de apuntes Historia de la Valuación.



1.2. ANTECEDENTES DE LA VALUACION EN MÉXICO

Se tiene conocimiento de que los primeros avalúos practicados por peritos designados por las autoridades en la Nueva España fueron elaborados en el año 1607 con el fin de obtener recursos para realizar las obras de desagüe de aguas excedentes del Valle y de la Ciudad de México. Por esta razón fue necesario valorar todas las casas de la ciudad, por medio de un avalúo realizado por el Arq. Andrés de la Concha, quién obtuvo el valor total, el cual ascendía a la suma de 20 millones 267 mil 555 pesos, pudiendo tan sólo recaudar la cantidad de 213 mil pesos de aquella época, mismos que fueron destinados a la obra hidráulica referida. Tras el célebre aguacero de San Mateo que duró 36 horas continuas, acaecido en la Ciudad de México el 21 de septiembre de 1629, sobrevino “La Gran Trágica Inundación”, en la que se calculó que perecieron al menos 300 mil indígenas, ya que el nivel de la aguas fue tal que permitía a las canoas transitar desde Tlatelolco a La Piedad; fue tan terrible esa inundación que fue remitida al Rey y a su Real Consejo de Indias la solicitud de trasladar la ciudad a una legua distante y más seguro (Santa Fe), y la razón de no ejecutarse fue que los arquitectos y maestros de fábrica juzgaron mediante avalúo, que era menester más de 50 millones de pesos para edificar de nuevo la ciudad.

En 1830, se llevan a cabo los primeros avalúos periciales del México independiente, asignándole un valor de 100 reales por vara cuadrada en la calle de Plateros hoy Francisco I. Madero. En la Constitución de 1857, se establece en uno de sus artículos que: “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”. En 1869, se levanta el primer plano del México independiente, realizado por el Ministerio de Fomento, figurando en él la primera colonia, la de Santa María de la Rivera. No es sino hasta finales del siglo XIX que se establece un catastro propiamente dicho, siendo el Ing. Jacobo Mercado quien propone al Ministro de Hacienda, Don Francisco Landero y Cos, la creación de un catastro, siendo este el primero y modelo para los posteriores de los estados y territorios.



Para llevar a cabo esta actividad recaudadora, la Oficina responsable nombró peritos que practicaran el avalúo de las casas que deberían de pagar el Impuesto, llevándose a cabo esta actividad de octubre de 1836 a septiembre de 1838, haciéndose el avalúo de casi 2000 casas, sin embargo los primeros trabajos de valuación inmobiliaria, en forma técnica iniciaron a finales de ese siglo XIX, exclusivamente con fines de tributación predial, estableciéndose entonces las bases para el catastro de la ciudad de México, de esta forma son de tipo catastral o de pago de impuestos como lo hemos mencionado, los primeros avalúos que se realizaron en México.³

Los escasos avalúos que se practicaban en este siglo pasado eran los de carácter judicial, sin ceñirse a normas previamente establecidas, sino que en su mayor parte eran su “leal saber y entender” del perito designado.

CRONOLOGIA DEL DESARROLLO DE LA VALUACIÓN EN MÉXICO

AÑO	ENTIDAD	ASUNTO
1886	Secretaría de Hacienda	Se publica la primera Ley de Catastro en el D.F.
1899	Secretaría de Hacienda	Se publica el Reglamento de Catastro en el D.F.
1917	Tesorería del D.F.	Ley de Hacienda en el D.F., bases para el impuesto predial.
1924	Convención Nacional Bancaria	Se expide la Ley Bancaria y creación de la Comisión Nacional Bancaria.
1933	Urbano y Obras Públicas	Estados y Municipios para la ejecución de obras públicas
1935	Secretaría de hacienda y Crédito Público	Disposición para justificar la inversión de las reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales de las compañías de seguros
1936	Comisión Nacional Bancaria	Revisión de los avalúos formulados por las hipotecarias.
1942	Departamento del Distrito Federal	Decreto que congela rentas en viviendas.
1944	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa	Se publica la Ley General de Bienes Nacionales que faculta para valuar los bienes nacionales.
1950	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa	Se publica el primer reglamento de CABIN (Comisión de Avalúos y Bienes Nacionales) e integración del cuerpo colegiado tripartita.
1954	Secretaría de Gobernación	Ley sobre régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales.
1962	Secretaría de Hacienda y Crédito Público	Se publica la Ley de Impuestos sobre la Renta.
1965	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular #526, formato mínimo para Avalúos

³ Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, Breve Historia de la Valuación en México, Mexico, 1960.



1965	Tesorería del D.F.	Ultimo Instructivo para Valuación a predios urbanos en el D.F.
1972	Instituto Nacional Antropología e Historia	Ley de Monumentos, Sitios y zonas Arqueológicas

1974	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular N. 671, Reglas para la formulación de Avalúos.
1976	Secretaría de Hacienda y Crédito Público	Art. 116 Ley de Sociedades Mercantiles, Registro de Valuadores.
1978	Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.	Plan Nacional de Desarrollo Urbano.
1978	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular N.674, Requisitos que deben llenar las personas que practiquen Avalúos, para instituciones de crédito y las organizaciones auxiliares.
1980	Tesorería del D.F.	Se publica la gaceta Oficial de los nuevos criterios para la Valuación Catastral de predios Urbanos.
1981	Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales	Se publica el nuevo Reglamento de esta Comisión, creando delegaciones regionales.
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular N. 856, Actualización de Avalúos de Patrimonio Inmobiliario de las instituciones de crédito para reexpresión de sus Estados Financieros
1982	Secretaría de Hacienda y Crédito Pública	Art. 6, Se autoriza a las Sociedades Nacionales de Crédito, a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales y a los corredores públicos, para practicar Avalúos para efectos Fiscales.
1987	Secretaría de Gobernación	Bienes Nacionales, Facultando a las S.N.C. a Practicar Avalúos de inmuebles para efectos de compra y venta de propiedades de entidades de las Administración Publica federal.
1987	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Se publican los Criterios y Metodologías de Valuación
1988	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular N. 1018, Disposiciones generales sobre practica de Avalúos.
1994	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular N. 1202, Se da a conocer el Formato único para Avalúos de Inmuebles.

Tabla N.1 Cronología de la Valuación en México⁴

Actualmente la valuación inmobiliaria sigue experimentando continuos perfeccionamientos. Las diversas fases son objeto de estudio constante por los valuadores, al final de cuentas el valor es el punto final del análisis y del criterio aplicado.

Los métodos que se aplican para llegar a un valor, así como la ponderación concedida a los factores que generaron ese valor pueden variar según el criterio del valuador.

⁴ Ignacio Lagarda Lagarda, El Catastro, Hermosillo Sonora, 2006-2009



1.3 MÉTODOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA.

Los métodos generalmente empleados para la realización de un avalúo son:

- a) Método de costos, físico o directo
- b) Método comparativo o de mercado
- c) Método de capitalización de rentas

MÉTODO DE COSTOS, FISICO O DIRECTO.

Está basado en el principio económico de “sustitución”, establece que el valor de una propiedad es comparado al costo de adquisición de una nueva igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante al bien que se está analizando.

Se calcula el valor del terreno, que se obtiene multiplicando la superficie por el valor unitario del terreno y un factor de eficiencia que puede ser menor o mayor a la unidad (forma, superficie, fondo, etc.)

El valor de la construcción se obtiene multiplicando la superficie construida por el valor unitario de reposición nuevo y por un factor de eficiencia, generalmente menor a la unidad (estado de conservación, edad, proyecto, etc.)

El valor de las instalaciones especiales y obras complementarias se obtiene aplicando el mismo criterio anterior.

Se necesita saber el precio unitario de todos los elementos que conforman el inmueble, para obtener como resultado final la suma de todos estos valores. A esto se le llama costo de reproducción, el cual, sumado al costo del terreno, nos da como resultado el valor de la propiedad.

Se basa en el principio de que un comprador no pagará más por un bien inmueble, que lo que le costaría construir uno parecido, en una zona similar, y en condiciones semejantes.



Consta de 5 pasos:

1. Estimar el valor del terreno como si estuviera libre y listo para trabajar.
2. Estimar el costo actual para su construcción y el costo de las mejoras.
3. Estimar la depreciación del inmueble debido al deterioro físico.
4. Deducir la depreciación del costo estimado de construcción y de las mejoras del sitio.
5. Sumar el valor obtenido después de la depreciación el valor del terreno, para obtener el valor final de la propiedad.

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Es el resultado homologado de una investigación de mercado de valores de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, activo, amplio, sano y bien informado, donde imperan condiciones justas y equivalentes entre la oferta y la demanda.

En este método, se obtiene una estimación de valor, comparando la propiedad que se está valuando con 3 o 4 propiedades vendidas recientemente, o que se encuentren a la venta en el momento del avalúo, y que sean similares a la propiedad sujeto.

Cada propiedad comparable debe ser cotejada con la propiedad sujeto de estudio, y los precios son ajustados por todas las características distintas.

Estos factores por los que se deben hacer ajustes se pueden dividir en cinco categorías:

1. Fecha de venta
2. Localización
3. Características Físicas
4. Términos y Condiciones de Venta
5. Precio de Venta.



MÉTODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS

Resulta de determinar el monto de renta bruta mensual (RBM), producida o susceptible de producir por el inmueble, descontando los importes correspondientes a las deducciones mensuales, vacíos, impuesto predial, agua y drenaje, conservación y mantenimiento, administración, así como las primas de seguros de daños, quedando la renta mensual neta (RMN), que multiplicado por 12 meses se obtendrá la renta neta anual (RNA), la cual se capitalizará por un periodo de un año, dividido entre el porcentaje o tasa de capitalización que se obtendrá del cómputo de la tasa libre de riesgo de una inversión a largo plazo (30 o 50 años) aplicable en la República Mexicana y la tasa prima correspondiente al género de inmueble valuado.

La capitalización directa consta de los siguientes pasos:

1. Estimar el ingreso potencial bruto
2. Obtener un margen de no pago de la renta o desocupación (vacíos), estimado como porcentaje del ingreso potencial bruto.
3. Al restar este margen al ingreso potencial bruto, se obtiene el ingreso bruto efectivo.
4. Deducir los gastos anuales de operación del ingreso bruto efectivo, para la obtener el ingreso neto de operación.

Los gastos anuales de operación son:

1. Impuesto predial.
2. Servicio de agua.
3. Conservación y mantenimiento
4. Administración
5. Energía eléctrica
6. Seguros



7. Otros imprevistos

8. Depreciación física

9. Impuesto sobre la Rente (ISR)

5. Estimar el costo que cualquier inversionista está dispuesto a pagar por

los ingresos producidos por la propiedad, esto se hace estimando el

periodo de retorno solicitado por el inversionista para recuperar su capital, y este período se traduce como tasa de capitalización.⁵

⁵ Ing. Jorge A. Pulido Alabarda, Extracto de apuntes, Definición del Campo Valuatorio.



CAPITULO II

NORMATIVIDAD PARA INMUEBLES CATALOGADOS Y SU VALUACIÓN.

“La noción de monumento comprende no solamente la creación arquitectónica aislada, sino también el marco donde está insertado. El monumento es inseparable del medio en donde está situado y de la historia de la cual es testigo. Se reconoce desde luego un valor monumental a los grandes conjuntos arquitectónicos, así como a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural y humana”.⁶

El primer tratado que hace referencia a la conservación y restauración de los inmuebles históricos es, **La Carta de Atenas (1931)**, fue elaborada por expertos de ese momento a través de la Comisión Internacional de la Cooperación Intelectual, dependiente de la Organización de Naciones. Los principios para la conservación de monumentos que de ella surgieron permanecen actuales y han sido las bases de todos los documentos posteriores que ampliaron el campo de recomendaciones, aportando las bases para lo que sería posteriormente **La Carta de Venecia (1964)**, donde se establece que los acuerdos de valorización deberán tener bien claro que el objetivo de valorar es primordialmente el salvaguardar tanto la obra como el objeto de arte, así como el testimonio histórico que representa.

Todos los conjuntos urbanos del mundo, al ser el resultado de un proceso gradual de desarrollo más o menos espontáneo, o de un proyecto deliberado, son la expresión material de la diversidad de las sociedades a lo largo de la historia. Los núcleos urbanos de carácter histórico, grandes o pequeños, comprenden todo tipo de poblaciones (ciudades, villas, pueblos, etc.) y, más concretamente, los cascos, centros, barrios, barriadas, arrabales, u otras zonas que posean dicho carácter, con su entorno natural o hecho por el hombre. Más allá de su utilidad como documentos históricos, los referidos núcleos son expresión de los valores de las civilizaciones urbanas tradicionales. Actualmente se hallan amenazados por la degradación, el deterioro y a veces por la destrucción provocada por una forma de desarrollo urbano surgida de la era industrial

⁶Venecia, (1964). Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios (Carta de Venecia 1964).



que afecta a todas las sociedades. Frente a esta situación, a menudo dramática, que provoca pérdidas irreparables de carácter cultural, social, e incluso económico, el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios Históricos (ICOMOS) ha juzgado necesario redactar una “Carta Internacional para la Conservación de las Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas”, llamada **Carta de Washington (1976)**.

Existen bases jurídicas a nivel nacional, estatal y delegacional que dan sustento a la elaboración del estudio y análisis del patrimonio edificado en su valoración.

A continuación, se enlistan las leyes y reglamentos que en alguno de sus apartados contempla la regulación de los inmuebles históricos.

2.1 Nivel Internacional:

- 1. Carta de Atenas. 1931
- 2. Carta de Venecia. 1964
- 3. Recomendación sobre la protección, en el ámbito nacional, del patrimonio cultural y natural, Convención de París. 1972
- 4. Recomendaciones de Nairobi. 1976
- 5. Carta sobre el Turismo Cultural Bruselas, Bélgica. 1976
- 6. Carta de los Jardines Históricos y Paisajes, o Carta de Florencia. 1982
- Tratado sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de la UNESCO

2.2 Nivel Nacional

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (última reforma). 1997
- Ley General de Bienes Nacionales. 1994
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. 1972
- Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas-INAH. 1993
- Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia-INAH. 1985
- Reglamento del Consejo de Arqueología-INAH. 1994
- Ley General del Equilibrio Ecológico

2.3 Nivel Local:

- Plan de desarrollo urbano, Delegación Coyoacán.

Normatividad de la actividad de valuatoria.



En términos generales la valuación es una actividad ligada directamente con la economía y, tratándose de la actividad inmobiliaria en particular, se regula por las leyes que rigen los derechos de propiedad en el marco de nuestra Constitución General de la República, en los Artículos 27 y 42, que consagran los derechos de propiedad de los bienes del dominio común, público y privado de la Federación y de los particulares.

- El código Fiscal de la Federación
- El código civil
- Y la Normatividad del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), para Inmuebles Históricos y de Aseguramiento.



CAPITULO III

LA VALUACIÓN DE UN INMUEBLE CATALOGADO

La valuación de los inmuebles catalogados, como una de las especialidades de la valuación en general, tiene a su cargo la determinación de valores tangibles e intangibles de un inmueble definido por la autoridad (INHA o INBA), como patrimonio histórico y cultural de la nación, debidamente inventariados y catálogos para su uso, conservación y difusión, así como para venerar la memoria de personajes ilustres o hechos históricos relevantes que hayan tenido lugar en ellos. En general, los procesos de expresión de valor de los inmuebles catálogos descansan fundamentalmente en los métodos tradicionales de la valuación inmobiliaria, que, mediante la investigación física, económica y de mercado permiten determinar el monto económico de las variables cuantitativas que inciden en el valor de dichos bienes. Sin embargo, en la tarea de valorar inmuebles catálogos confluyen multitud de variables que el valuador profesional deberá analizar detenidamente, ya que además de la implícita complejidad del avalúo inmobiliario tradicional deberá desarrollarse paralelamente el estudio de los factores subjetivos para inmuebles considerados como patrimonio de la nación y vinculados estrechamente a su historia.

3.1 DEFINICION DE UN INMUEBLE CATALOGADO

Son todos aquellos inmuebles, construcciones o sitios clasificados por el INAH, el INBA u otra autoridad federal o estatal con atribuciones, mediante un proceso técnico administrativo en que se declare que debido a su identificación, ubicación y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, artístico, cultural, social, político o religioso el inmueble en cuestión forma parte de la identidad del país, de una ciudad, población o barrio y por consiguiente, debe ser preservado.

3.2 CLASIFICACION DE INMUEBLES CATÁLOGADOS

El catálogo de inmuebles históricos, como fuente documental se conforma con datos generales: edad, estilo, género, documentos legales, material gráfico, fotográfico



y cualquier otro documento impreso, cuya promoción y realización está a cargo del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), para que un inmueble se considere catalogado deberá tener una declaratoria previa, emitida y publicada por cualquiera de los dos institutos mencionados y se clasifican en las siguientes categorías:

4) Inmuebles artísticos: En base a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, artículo 33, son monumentos artísticos los bienes inmuebles que revistan valor estético relevante que posean las siguientes características:

1. Representatividad.
2. Inserción en determinada corriente estilística.
3. Grado de innovación.
4. Materiales y técnicas utilizados.
5. Y otras análogas, además podrá considerarse su significación en el contexto urbano.

B) Inmuebles históricos: De acuerdo al artículo 36 de la referida Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, por determinación son monumentos históricos:

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 algún culto religioso, así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato público y al uso de las autoridades civiles y militares; los muebles que se encuentran o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizados de los siglos XVI al XIX inclusive.

C) Inmuebles típicos: Es la construcción que se ejecuta como modelo común y que adquiere su valor en la armonía de conjunto y que por sus características especiales se dividió en seis subórdenes:

1. Típica con muros de madera y techumbre de teja.
2. Típica con muros de tabique y techumbre de teja.
3. Típica con muros de tabique y techumbre de teja y pretil en fachada.
4. Típica con muros de tabiques, techumbre de bovedilla de tabique y vigas de acero.



5. Típica con muros de tabique, losa tabicada y vigas de acero.
6. Típica contemporánea.

Para los inmuebles del siglo XX, de 1901 a la fecha son catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes (**INBA**), para los inmuebles anteriores a estos años son catalogados por el Instituto Nacional de Monumentos Históricos (**INAH**).

3.3 PREMISAS DE LA VALUACIÓN DE INMUEBLES CATALOGADOS.

En todo proceso de valuación de bienes catalogados se considera como un elemento indispensable el reconocimiento de los valores del objeto arquitectónico para emitir una opinión razonada de valor de un bien mueble, inmueble, tangible o intangible, estableciendo bases que permitan unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directivas básicas para la ejecución de trabajos de valuación que permitan estimar el valor de inmuebles antiguos o con valor histórico.

3.4 CRITERIOS TECNICOS

Para la valuación de inmuebles históricos, aplicaremos ciertos criterios dependiendo del propósito del avalúo, en base a los procedimientos técnicos establecidos por el INDAABIN⁷, como son:

- a) AD-BI, Adquisición de Bienes Inmuebles.
- b) IN-BI, Indemnización de Bienes Inmuebles.
- c) REF-BI, Re expresión de Estados Financieros de Bienes Inmuebles.
- d) ARR-BI, Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

⁷ (INDAABIN 2009), Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajo valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos, México, 2009, Tercera sección.



e) CO-BI, Concesión de Bienes Inmuebles.

f) DJ-BI, Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles.

g) AS-BI, Aseguramiento contra daños de Bienes Inmuebles.

Este procedimiento cumple en su desarrollo con los ocho pasos del proceso valuatorio establecidos en las metodologías y criterios de carácter técnico, considerando en todos los casos que existe una solicitud previa de trabajo valuatorio y se ha cumplido con el primer paso que consiste en la “recepción de solicitud”.

3.5 LA APLICACIÓN DEL VALOR EN LA ARQUITECTURA.

Un fenómeno social de la condición posmoderna es la disminución progresiva de la conciencia de identidad que, ligada a la noción de discontinuidad, amenaza la permanencia de los vínculos históricos y la pérdida del respeto por lo existente. Estas circunstancias son agravadas por la adopción de lenguajes externos y por los frecuentes cambios de moda que afectan a los edificios, influidos por una mentalidad endémica de dependencia arraigada en la población y en la cultura. El reconocimiento de la historicidad de la arquitectura como creación humana aporta en las operaciones del proceso de proyección, pues la reflexión acerca del pasado permite sopesar los elementos actuales y tomar conciencia de las acciones presentes. En efecto, la asignación de valores a los hechos arquitectónicos, no sólo en sí mismos sino teniendo conciencia de la historia y de los contextos que constituyen, representa una forma de comprensión, descubrimiento y asignación de significaciones, en búsqueda de una arquitectura que aporte al ordenamiento local.

Entendiendo la arquitectura como un hecho cultural, se extralimita su materialidad corpórea en el ámbito puramente arquitectónico y se implican sus consecuencias en la vida social y en la cultura. El hecho arquitectónico es, entonces, distinto de la obra de arquitectura, pues representa la unión entre lo físico construido que expresa lo que la obra es y lo interpretado desde esa realidad física, teniendo en cuenta lo que significa para la gente.



El concepto de patrimonio arquitectónico se generaliza en Europa en el siglo XIX, cuando los Estados-nación buscaban su protección como bien común y se consideraba pertenencia de todos.

Con el concepto patrimonio histórico se caracterizan los materiales, casas, monumentos, herramientas y objetos artísticos del pasado legados al presente, a los que se les atribuye un valor en sí mismos o un valor social. Como efecto de la condición social atribuida a los monumentos históricos y artísticos que por su valía debían protegerse, se crean las primeras normativas de protección para custodiar los bienes públicos y hacia finales del XIX se fortalecieron las legislaciones al respecto. Frente a la creciente destrucción patrimonial ocurrida con la modernidad, han venido cobrando una extraordinaria fortaleza los marcos proteccionistas que buscan la identificación y catalogación de los bienes, generando con ello el fenómeno actual del conservacionismo patrimonialista.⁸

⁸ Eva Margarita (2010). Método de Valuación de Inmuebles Históricos/Eva Margarita Arechederra Sauvagé Villahermosa, Tabasco: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.



CAPITULO IV

ASEGURAMIENTO CONTRA DAÑOS

4.1. DEFINICION DE SEGUROS CONTRA DAÑOS.

Los seguros de daños son aquellos que pretenden el resarcimiento del daño patrimonial sufrido por el asegurado. Este daño puede producir una destrucción o un deterioro de un bien concreto, o bien referirse el daño a la frustración de unas fundadas expectativas legítimamente esperadas o también afectar a la unidad patrimonial del sujeto, entendida tanto de forma activa como pasiva.

4.2. POLIZA DE SEGURO.

La póliza de seguro es un contrato entre un contratante y una compañía de seguros, que establece los derechos y obligaciones de ambos, en relación al seguro contratado. Y se compone principalmente de dos partes, las condiciones generales y las condiciones particulares.

En las condiciones generales:

Se establecen las regulaciones y estipulaciones por las que se rige el contrato respectivo y se establecen las condiciones en que el asegurador otorga la cobertura a la persona o cosa asegurada. Además, se estipulan las obligaciones y derechos tanto de la persona que contrata, como del asegurado (si son personas distintas) y del asegurador, y otras estipulaciones tales como:

Definiciones de los términos y conceptos necesarios para comprender la cobertura y condiciones de la póliza, como, por ejemplo, pérdida total, valor comercial, etc.

Detalle de las coberturas o riesgos cubiertos incluidos. Por ejemplo, daños a consecuencia de incendio o inundación y otros riesgos contra los cuales se aseguró la vivienda, o en caso que se trate de una póliza de salud, las enfermedades que estarán incluidas o el riesgo de la muerte del asegurado si se trata de una póliza de desgravamen o de vida.



Detalle de exclusiones o situaciones que en caso de provocarse el evento previsto en la póliza (el incendio, el accidente o la muerte), no estarán cubiertos por el seguro (por ejemplo, accidentes ocurridos al practicar deportes peligrosos sin declararlos en un seguro de vida, enfermedades preexistentes en el caso de un seguro de salud).

Obligaciones del contratante: pagar la prima o precio del seguro, dentro de los plazos que se establecieron en la póliza.

Obligaciones del asegurado: responsabilidades del asegurado, como, por ejemplo, dar aviso a la compañía cuando toma conocimiento de la ocurrencia de un evento cubierto en la póliza, hacer el denuncia en Carabineros después de conocido el siniestro (cuando las condiciones generales de la póliza así lo establecen), proteger el bien siniestrado, etc.

Arbitraje: reglas aplicables para la resolución de las dificultades y controversias que puedan surgir con motivo de la aplicación, cumplimiento e interpretación del contrato, entre el contratante, asegurado o beneficiarios y la compañía de seguros.

Condiciones particulares:

No se encuentran depositadas en la Superintendencia y son las que permiten individualizar una póliza de seguro determinada, especificando sus particularidades tales como:

Identificación del asegurador: indica nombre y dirección de la compañía aseguradora y del intermediario (corredor o agente de la compañía) que vendió la póliza.

Identificación del contratante: indica nombre y RUT del contratante.

Identificación del asegurado: indica nombre y RUT del asegurado, que puede ser la misma persona que contrata.

Identificación del beneficiario: indica nombre y RUT del beneficiario o beneficiarios, si corresponde. Son las personas o instituciones que reciben la indemnización en caso de corresponder el pago por la ocurrencia de un siniestro.



Tipo de seguro o plan: seguro de salud, de vida, etc.

Coberturas: son los riesgos que la persona contrata. Por ejemplo, incendio, fallecimiento, enfermedad, robo, etc. Algunas de estas coberturas son obligatorias y otras opcionales.

Código de depósito en la Superintendencia de la póliza y cláusula adicional (en caso de haberse contratado). El código permite verificar que el contenido general corresponda al depositado en la Superintendencia.

Identificación de la persona o cosa asegurada (la casa asegurada, vehículo asegurado, etc.), destino, uso y ubicación.

Monto o suma asegurada: valor máximo que la compañía pagará en caso de siniestro, para cada cobertura.

Deducible (en caso de haberlo): es la parte del costo del siniestro que asume o paga el asegurado.

Prima o precio del seguro: es el monto que deberá pagar el contratante (que a veces es el mismo asegurado) con la periodicidad acordada al contratar el seguro, que en algunos casos puede incluir un componente de ahorro.

Antes de contratar un seguro se deben leer bien las cláusulas de la póliza sobre cómo procederá la devolución de las primas, de corresponder, cuando se termine anticipadamente el contrato.

Vigencia del seguro: está determinada por la fecha de inicio y fecha de término del seguro. Es el período durante el cual, en caso de ocurrir el evento previsto en la póliza (el incendio, si se trata de un seguro de incendio, o la muerte, si se trata de un seguro de vida o desgravamen), la compañía de seguros pagará el monto o suma asegurada (siempre que la ocurrencia no haya sido por una exclusión).



Período de carencia: es el período de tiempo en que el seguro está vigente, sin embargo, en caso de ocurrir el evento previsto en la póliza (ejemplo, el accidente o la enfermedad), la compañía de seguros no lo pagará.

Límites o restricciones de cobertura que se hayan convenido al contratar el seguro, tales como condiciones de salud del asegurado preexistentes al contratar el seguro.

Tablas: en el caso de los seguros de vida, se detallan otros datos como costo máximo de las coberturas, condiciones y cargos por rescates o retiros parciales, condiciones de préstamos, valores garantizados, etc.

En las condiciones particulares, además se señala el nombre comercial que la compañía asigna a la póliza y sus cláusulas adicionales (ejemplo, super seguro). Y se indican otras situaciones específicas destinadas a individualizar el bien o persona asegurada, la cobertura y toda otra información que las condiciones generales señalan que quedará establecida en las condiciones particulares (por ejemplo, tarifas, costos, plazos).

4.3. DETERMINACION DE VALOR DE CONSTRUCCIONES URBANAS PARA ASEGURAMIENTO DE DAÑOS.

Dado que un seguro tiene como objetivo el cubrir los posibles daños causados por un siniestro, lo que se busca es tener un valor que permita reponer (reemplazar) o reproducir el bien dañado a causa del siniestro; por tal motivo el valor que se deberá estimar para efectos de seguros es el Valor de Reposición Asegurable.

La principal cobertura de los seguros es con relación al costo de reemplazar o reproducir el bien objeto del daño, por lo que comúnmente se utiliza el enfoque de costos para la reposición o reproducción del bien inmueble y el enfoque de ingresos para efectos de pérdidas consecuenciales.

Las porciones no asegurables que por lo general se excluyen en las pólizas de seguros son: terreno, cimentaciones, bardas e instalaciones bajo nivel de piso.

Las porciones no asegurables no significan que no sean susceptibles de daño, ni que se encuentren ajenas de la propiedad a valorar, por lo que es responsabilidad del



valuador el revisar la póliza para identificar de manera específica las exclusiones de la misma zona de riesgo, como, por ejemplo: edificio, piso, departamento, zonas de alto riesgo a explosión, inundación, fuego o sismo entre otros. Esto tiene el objetivo de facilitar el trabajo del ajustador de seguros, quien estimará el monto de la indemnización para reemplazar o reponer el bien dañado.

4.4. METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EN INDAABIN PARA ESTIMAR EL VALOR DE ASEGURAMIENTO CONTRA DAÑOS DE LOS BIENES INMUEBLES.⁹

La Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las anteriores disposiciones legales mencionadas, se requiere contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la Ley General de Bienes Nacionales.

La aplicación de esta metodología, permitirá la emisión de dictámenes valuatorios o reportes conclusivos con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia y podrá utilizarse cuando el uso del servicio valuatorio corresponda a los siguientes actos jurídicos: atención a diligencias judiciales y aseguramiento contra daños que requieran la estimación del valor de aseguramiento contra daños, ya sea para la conclusión del servicio valuatorio de valor o para utilizarlo en la estimación de otros tipos de valores

⁹ (INDAABIN 2017), Metodología de los servicios valuatorios regulado por el INDAABIN para estimar el valor de aseguramiento contra daños de bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), México, 2017, Primera Sección, Diario Oficial.



REQUERIMIENTOS BASICOS

1. USO
2. PROPOSITO
3. FINALIDAD
4. ALCANCE DEL SERVICIOS VALUATORIO

GUIA TECNICA

La guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el valor asegurable contra daños de los distintos activos que se relacionan en el apartado IV de esta metodología y cuenta con ocho pasos, los cuales cumplen con los estándares internacionales de valuación.

➤ **PASO 1: de esta guía técnica es la identificación del problema, que se detalla a continuación.**

1. Identificar el Uso (Uso y Finalidad)

El uso de los dictámenes valuatorios o reportes conclusivos, que deberá corresponder con el acto establecido en la solicitud.

La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del servicio valuatorio

2. Identificar el Propósito del Servicio Valuatorio (Tipo y definición de valor)

El propósito del servicio valuatorio, que será el valor de aseguramiento contra daños a estimar.

3. Identificar la fecha que se requiere

La fecha que se requiere de valores, contenidos en los dictámenes valuatorios o reportes conclusivos por emitir y puede ser aquella del momento de la visita, de los valores de la investigación o de acuerdo a la solicitud.

4. Identificar las características del bien

Las características del activo, debiendo ser aquellas que identifiquen por su: tipo, utilización o actividad, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad, propietario o poseionario, los derechos inherentes, etc.

5. Identificar las condiciones del servicio valuatorio



Las condiciones del servicio valuatorio incluyendo en todas, las suposiciones extraordinarias, condiciones hipotéticas y todas aquellas limitantes que incidan sobre el análisis del valor que se esté calculando.

Para que el valuador pueda obtener toda esta información debe solicitar al solicitante o promovente una serie de documentos e información que se considere necesaria, por ejemplo:

Para Inmuebles

- a) Ubicación legal y física del inmueble a valorar.
- b) Plano topográfico del terreno con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente, en su caso.
- c) Planos arquitectónicos actualizados, preferentemente aprobados por autoridad competente y en formato electrónico.
- d) Escrituras y/o título de propiedad.
- e) Usuarios del servicio valuatorio
- f) Los derechos del inmueble ligados al uso del servicio valuatorio.
- g) Constancia de uso del suelo, en su caso.
- h) Listado de bienes distintos a la tierra y de máquinas o equipos anexos a las construcciones.
- i) Dictamen de seguridad estructural.



➤ **PASO 2: Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio.**

Una vez que se ha identificado el problema, es necesario definir el alcance del trabajo a realizar, el valuador deberá determinar el alcance que sea suficiente para producir un servicio valuatorio con resultados certeros y creíbles.

Es responsabilidad del solicitante o promovente, en conjunto con el valuador, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.

➤ **PASO 3: Recolección de Información y Descripción del Bien**

1. Información de Mercado de la Zona

Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del inmueble, entre otros.

2. Información sobre el Sujeto a valorar

Características del sujeto, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, servicios públicos, tipo de construcción, área construida, edad efectiva, estado de conservación, elementos de la construcción, mejoras, entre otros.

3. Información sobre los comparables.

Ventas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, listas de venta, vacantes, costos y depreciación, ingresos y gastos, intereses de capitalización, etc....

Para el caso de inmuebles, la información del sujeto se enfoca en características geográficas y geológicas en dónde se encuentra el activo, características de las mejoras (tipo de edificación, componentes físicos, legales y propiedad personal), historia de los propietarios, información de costos, depreciación, datos de ingresos y gastos, tasa de capitalización, oferta y demanda de los comparables, absorción del mercado.



➤ **PASO 4: Análisis de la Información**

1. Análisis del Mercado

2. Mayor y Mejor Uso

Estudio del terreno

Una vez analizada la información por parte del valuador, únicamente para el caso de inmuebles, se procederá a obtener el valor del terreno, esta actividad se detalla a continuación:

Como ya se mencionó párrafos atrás, generalmente se excluye la valuación del terreno y de aquellos elementos que se indiquen en la póliza de seguro, salvo que el solicitante o promovente manifieste por escrito lo contrario, o la póliza así lo señale.

El valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos:

1. Considerando al terreno sin mejoras, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación.
2. Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta, a los cuales se les aplica un método residual estático y se obtiene el valor del terreno.
3. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, la renta de terreno es una cantidad conocida y el ingreso puede ser capitalizado en el valor del terreno.
4. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, cuando la renta de terreno con construcción es una cantidad conocida, se debe extraer el ingreso exclusivamente del terreno y éste puede ser capitalizado en el valor del terreno.
5. Cuando la información de mercado es insuficiente, errática, o heterogénea, o las características del inmueble no permiten afirmar con certeza que el valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado es realmente el más representativo, se hace necesaria la utilización del método residual dinámico (enfoque de ingresos), basado en el mayor y mejor uso del inmueble. Una vez obtenido el valor del terreno por parte del valuador, se procederá a la aplicación de los enfoques de valuación.



PASO 6: Aplicación de los Enfoques de Valuación

Derivado de que el objetivo principal de un seguro contra daños es el reponer y/o reparar los activos por los daños causados a los mismos, el enfoque de valuación aplicable es el **Enfoque de Costos**, a excepción de que en la póliza de seguros o solicitud expresa del promovente se especifique una situación diferente.

El Enfoque de Mercado, solo se aplicará cuando se solicite asegurar el terreno.

En este sentido en el caso de bienes inmuebles, el enfoque de costos se obtiene a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el bien, es decir construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y accesorios, así como otros indirectos, en su caso.

El valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones, obras complementarias y accesorios se obtendrá a partir del valor de reposición nuevo menos las depreciaciones totales acumuladas, pudiendo ser por edad, estado de conservación y las obsolescencias internas que se detecten.

El valor de reposición nuevo deberá ser obtenido por el valuador considerando costos de construcción o fabricación vigentes, o costos de adquisición actuales para el caso de instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios que deberán incluir los costos de instalación y puesta en sitio, dichos análisis de costos o cotizaciones deberán permanecer en la memoria de cálculo de los valuadores.

En aquellas construcciones en que sea necesario que se utilice el valor de reproducción, lo deberá realizar el valuador e indicarlo en su dictamen valuatorio o reporte conclusivo.

Para el cálculo de las depreciaciones el valuador deberá analizar los deméritos por edad, estado de conservación, obsolescencias internas y cualquier otro demérito que el valuador considere que afecte el costo de las construcciones.

El indicador de valor del enfoque de costos de un bien inmueble resultará de la suma del valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y accesorios.



El Enfoque de Ingresos no aplica para este propósito.

PASO 7: Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor

El cálculo de valor de aseguramiento contra daños se obtiene de la aplicación de al menos uno de los tres enfoques de valuación señalados en el paso 6, aplicado(s) por el valuador, de conformidad a los alcances que estén específicamente señalados en la correspondiente póliza o a solicitud expresa por el solicitante o promovente, así como del análisis que realice el valuador del activo.

Cuando el propósito del trabajo sea estimar el costo o valor de reposición nuevo, para efecto de aseguramiento contra daños, el valuador deberá basarse en el **resultado del enfoque de costos** para determinar el valor de reposición asegurable después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros.

En los casos en que el solicitante o promovente así lo solicite o las condiciones y términos de la póliza lo señalen de manera expresa, el valuador determinará el valor de reposición nuevo del bien, deduciendo la depreciación propia por la pérdida gradual de su valor monetario por el desgaste sufrido y la obsolescencia funcional que el caso amerite.

La estimación final del avalúo para aseguramiento contra daños, se fundamenta en el resultado del enfoque de costos, por lo que el valor que se reportará será el costo o valor de reposición asegurable, señalando además el costo o valor neto de reposición asegurable o valor real.

PASO 8: Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo

Características del dictamen valuatorio o reporte conclusivo

El contenido del dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio debe ser consistente con el uso del servicio valuatorio, y como mínimo deberá contener lo siguiente:

1. Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo.



2. Identificar las características de los bienes que son relevantes para su tipo y para la definición del valor.
3. Su ubicación, y sus atributos físicos, legales y económicos.
4. Los derechos del activo a ser valuado.
5. Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la valuación.
6. Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar.
7. Especificar la fecha del valor de los activos que se reflejan en el servicio valuatorio.
8. Mencionar si el activo en cuestión es valuado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o posesión parcia.
9. El valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente.

De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio.

La vigencia del dictamen valuatorio podrá ser de hasta un año.

Será obligatorio para el valuador agregar en el dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio, este no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”.

Los responsables de emitir el reporte conclusivo del servicio valuatorio, serán:

1. En las instituciones de crédito, el funcionario responsable del área de avalúos, así como el valuador encargado de su realización.
2. Cuando se trate de **profesionistas con posgrado en valuación** y en el caso de los corredores públicos, exclusivamente ellos.

CAPITULO V

PRESENTACION DEL CASO DE ESTUDIO.

5.1. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El Museo Frida Kahlo, también conocido como la Casa Azul, es de los sitios turísticos y culturales más representativos de la zona.

El inmueble perteneció a la familia Kahlo desde 1904 año de su construcción y está compuesta de un patio central con los cuartos rodeándolo, la fachada era totalmente afrancesada clásica de la época porfiriana, la distribución arquitectónica consta de una cocina, comedor, sala, recámara principal, estudio, cuarto de baño y Estacionamiento.

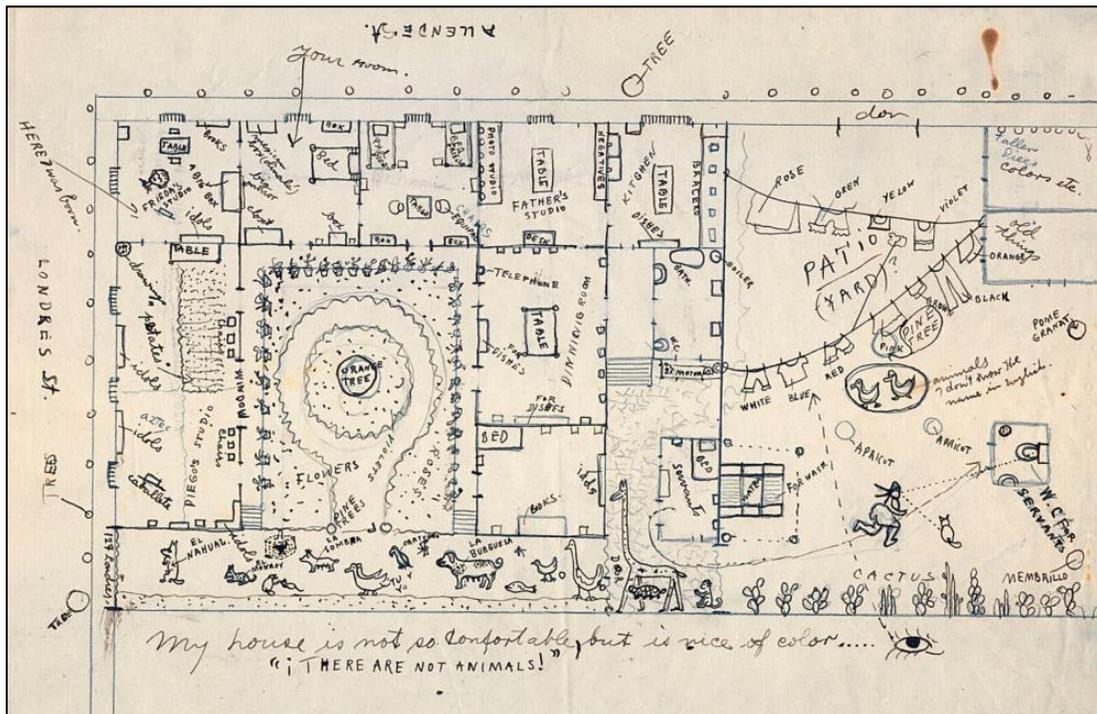


Ilustración 1. Croquis a mano casa azul, Frida Kahlo. Coyoacán, Mexico, 1936.¹⁰

¹⁰ <https://www.jornada.com.mx/2007/06/29/index.php?section=cultura&article=a04n1cul>



La cocina, típica de las construcciones antiguas mexicanas, con fogón de leña, azulejos de talavera y ollas de barro colgadas a las paredes, el jardín es un expositor de obras de arte prehispánico, en donde se mezclan con especies nativas de las zonas más tropicales.

Durante los años posteriores, la propiedad sufrió una serie de modificaciones acordes a los gustos de la pareja. En 1937 cuando el político ruso León Trotsky llegó a vivir con Diego y Frida se tapiaron las paredes, los muros se pintaron de azul y se compró el predio de 1,040m² que hoy ocupa el jardín, en 1946 Diego Rivera le pidió a Juan O’Gorman la construcción del estudio de Frida. Diego propuso utilizar materiales de la zona: piedra volcánica o basalto, representativo por haber sido utilizado por los aztecas para construir pirámides y tallar sus piezas ceremoniales. El estudio adquirió, además de un estilo funcionalista, un decorado con objetos de arte popular mexicano. En esta zona de la casa, Diego colocó los plafones con mosaicos y llenó las paredes de caracoles de mar y jarros empotrados con la boca al frente, para servir de palomares, la Casa Azul fue convertida en museo en 1958, cuatro años después de la muerte de la pintora.

Actualmente El Fideicomiso Museos Diego Rivera y Frida Kahlo, en donde Banco de México tiene el carácter de Fiduciario (Administrador), fue constituido por Diego Rivera, el 16 de agosto de 1955, con la finalidad, entre otras, de explotar autoralmente tanto las obras del muralista, como de la artista mexicana Frida Kahlo para el sostenimiento de los Museos Frida Kahlo (Casa Azul) y Diego Rivera “Anahuacalli”.



Foto 1. Fachada Exterior, Casa Azul, 1930



Foto2.Patio exterior, 23 febrero de 1933.



ANEXO FOTOGRAFICO.¹¹



Foto 3. Frida, balcón y jardín, Casa azul, Coyoacán México 1937.



Foto 4. Frida junto a la pirámide en el jardín Casa Azul, Coyoacán México 1937.



Foto 5. Diego y Frida, En la escalera de Estudio de Frida Casa Azul, Coyoacán México 1937.



Foto 6. Diego y Frida. En el Patio interior Casa Azul, Coyoacán México 1937.

¹¹ <https://circarq.wordpress.com/2018/06/25/las-casas-azules-de-frida-kahlo/>

5.2. UBICACIÓN Y CONTEXTO URBANO

El Museo Frida Kahlo está ubicado en la calle de Londres 247, Del Carmen uno de los barrios más antiguos y bellos de la Ciudad de México, en el centro de Coyoacán.

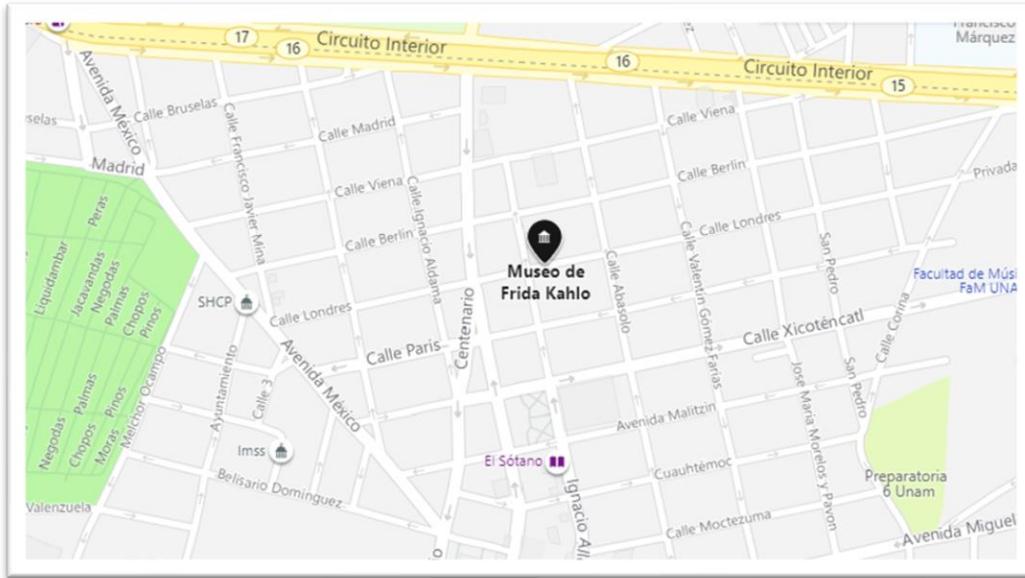


Ilustración 2. Mapa de Referencia Museo Frida Kahlo, Google Maps.

Rodeado de las siguientes Vías de Acceso: Al Norte Circuito Interior (1), al Este Av. División del Norte (2), al Sur. Av. Miguel Ángel de Quevedo (3), al Oeste Av. Centenario (4).

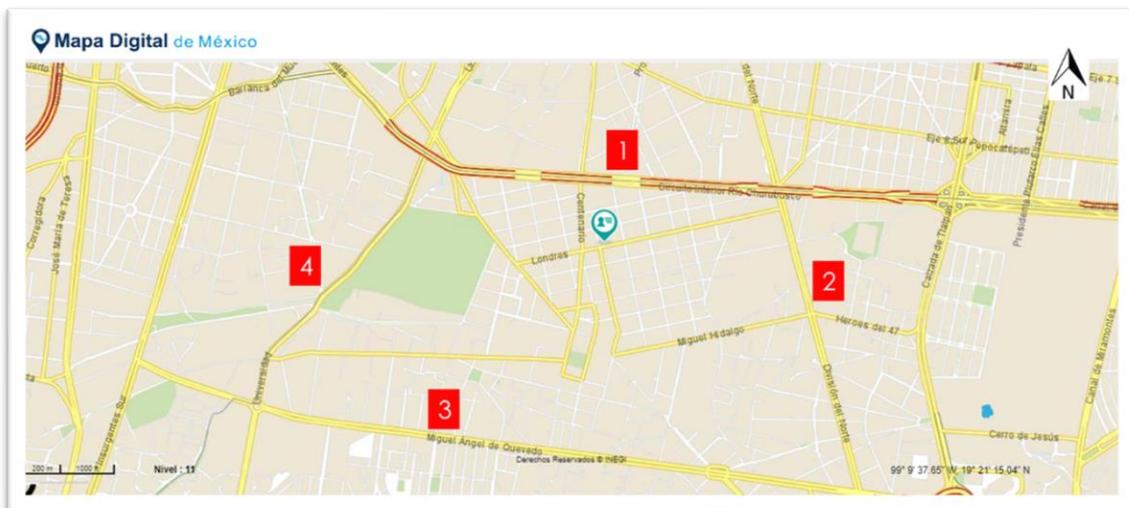


Ilustración 3. Mapa de las vías de acceso hacia el Museo Frida Kahlo, Mapa Digital de México.

Dentro del contexto urbano encontramos que la colonia tiene un Índice de saturación del 98% y una densidad de la población de normal a densa flotante los fines de semana.



Ilustración 4. Mapa aéreo, Contexto Urbano M

La colonia Del Carmen se considera como el inicio del desarrollo urbano de Coyoacán hasta la década de los cuarenta, año en que la colonia fue dotada en su totalidad de servicios urbanos; y mejoro su ubicación al abrirse las avenidas Miguel Ángel de Quevedo, Universidad y Pacífico, y ser entubado el río Churubusco avenida que lleva el mismo nombre, podremos observar que es básicamente Mixta: Habitacional Residencial y oficinas de 2° orden.



Foto 7. Vista panorámica de la Calle Ignacio Allende, Coyoacán México 2019.



Foto 8. Vista panorámica de la Calle Londres, Coyoacán México 2019.

5.3. CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

Terreno N.1: Londres 247.

Predio con dos frentes, de forma regular y de superficie plana que cuenta con 1849.20m² y un uso de suelo “ES” (Equipamiento), Equipamiento de servicios, administración, salud, educación, cultura, instalaciones religiosas y deportivas.

Colindando al Norte con Propiedad privada, al Sur con la calle de Londres, al Oriente con la calle de allende.

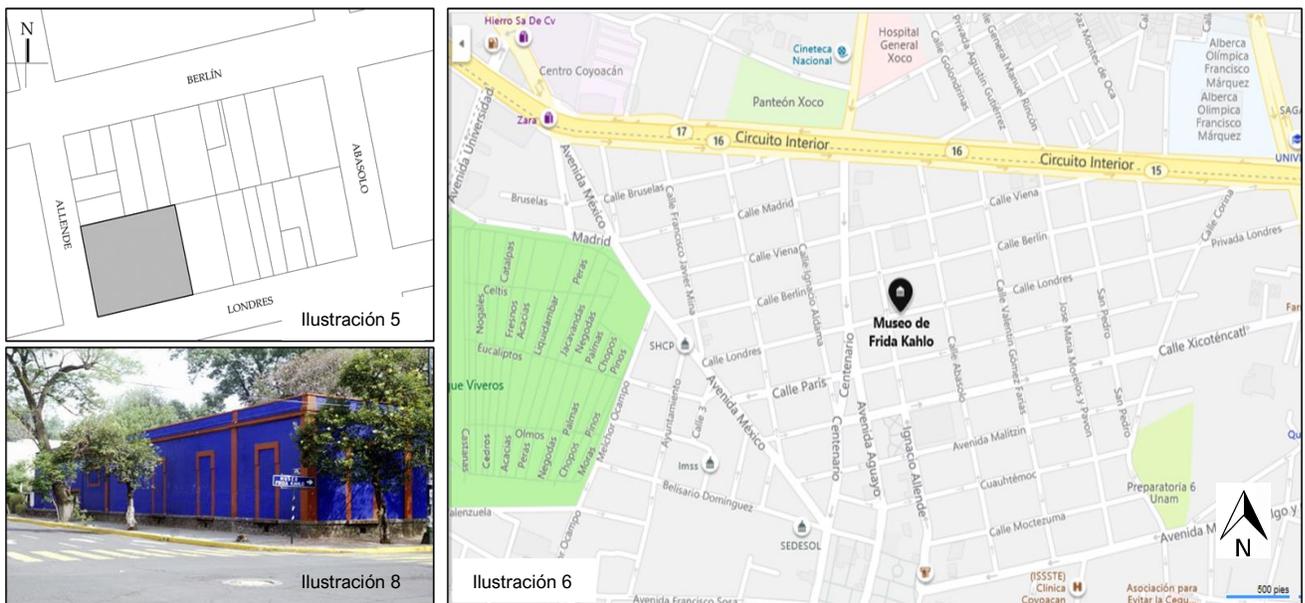


Ilustración 5. Croquis de ubicación del predio, Museo Frida Kahlo, Cuentas Catastrales, (Seduvi 2019), Foto 8. Vista panorámica de Fachada Exterior calle Allende, Coyoacán México 1989, y Ilustración 6. Mapa de ubicación, Museo Frida Kahlo, Google maps.

Vías de Acceso

Vialidades Primarias: Al Norte Circuito Interior, al Este Av. División del Norte, al Sur. Av. Miguel Ángel de Quevedo y al Oeste Av. Centenario. La calle moda y transversales de la zona como accesos secundarios, aunque algunas se encuentran cerradas y control de acceso hacia el centro de Coyoacán. Tránsito vehicular de media y alta intensidad en horas hábiles y pico.



Servicios Públicos

Completos, abastecimiento de agua con red de suministro mediante tomas domiciliarias, drenaje con redes de recuperación de aguas negras y pluviales en sistemas mixtos, electrificación con redes de suministro aéreas, alumbrado público con postes metálicos, calles con pavimento asfáltico, árboles sobre banquetas, banquetas y guarniciones de concreto hidráulico, red telefónica aérea, vigilancia, señal de TV por cable, suministro de gas LP a tanque estacionario y a cilindros portátiles, recolección de basura, transporte urbano a pie del predio.

Equipamiento urbano

Escuelas públicas y privadas, Universidades, Iglesias y Templos, bancos, bares y restaurantes, mercados, espacios abiertos con parques (La Fragata, Parque de la tercera edad, Jardín Allende, Plaza Hidalgo, Jardín Centenario y Viveros Coyoacán).

Información General Cuenta Catastral 052_049_08 Dirección Calle y Número: LONDRES 247 Colonia: DEL CARMEN Código Postal: 04100 Superficie del Predio: 1849 m ²	Ubicación del Predio 2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado						
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>							
<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Equipamiento Existente	0	-*-	0	0		0	0

Ilustración 7. Normatividad Uso de Suelo, SEDUVI 2020

Terreno N.2: Londres 239.

Predio con un frente, de forma regular y de superficie plana que cuenta con 804.62m² y un uso de suelo H/0/55/J (Habitacional Unifamiliar, 55 % de área libre, 9 metros de altura, J_DC,1 vivienda cada 500 m² de terreno).

Colindando al Norte con Propiedad privada, al Sur con la calle de Londres, al Oriente con propiedad privada y al Poniente con propiedad privada.

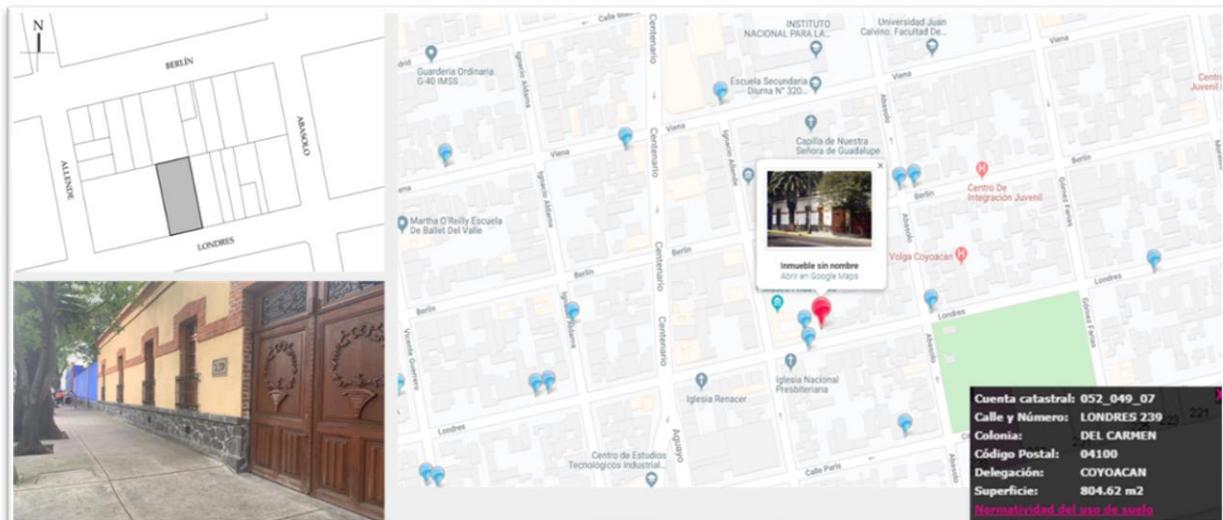


Ilustración 8. Croquis de ubicación del predio, Anexo Museo Frida Kahlo, Cuentas Catastrales, (Seduvi 2019), Foto 9. Vista panorámica de Fachada Inmueble 239, Coyoacán México 2019, y Ilustración 9. Mapa de ubicación, Anexo Museo Frida Kahlo, Google maps.

Vías de Acceso

Vialidades Primarias: Al Norte Circuito Interior, al Este Av. División del Norte, al Sur. Av. Miguel Ángel de Quevedo y al Oeste Av. Centenario. La calle moda y transversales de la zona como accesos secundarios, aunque algunas se encuentran cerradas y control de acceso hacia el centro de Coyoacán. Tránsito vehicular de media y alta intensidad en horas hábiles y pico.



Servicios Públicos

Completos, abastecimiento de agua con red de suministro mediante tomas domiciliarias, drenaje con redes de recuperación de aguas negras y pluviales en sistemas mixtos, electrificación con redes de suministro aéreas, alumbrado público con postes metálicos, calles con pavimento asfáltico, árboles sobre banquetas, banquetas y guarniciones de concreto hidráulico, red telefónica aérea, vigilancia, señal de TV por cable, suministro de gas LP a tanque estacionario y a cilindros portátiles, recolección de basura, transporte urbano a pie del predio.

Equipamiento urbano

Escuelas públicas y privadas, Universidades, Iglesias y Templos, bancos, bares y restaurantes, mercados, espacios abiertos con parques (La Fragata, Parque de la tercera edad, Jardín Allende, Plaza Hidalgo, Jardín Centenario y Viveros Coyoacán).

Información General

Cuenta Catastral 052_049_07

Dirección

Calle y Número: LONDRES 239
Colonia: DEL CARMEN
Código Postal: 04100
Superficie del Predio: 804 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio

2009 © ciudadmx, seduvi
Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional unifamiliar Ver Tabla de Uso	0	9	55	0	J_DC (1 Viv por cada 500 m2 terreno)	0	2

Ilustración 10. Normatividad Uso de Suelo, SEDUVI 2020

5.4. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE.

A través del tiempo la Casa Azul ha sufrido diversos procesos de Construcción y Remodelación, el inmueble se adecuo para vivir de forma activa junto con sus habitantes, importantes sucesos que en la actualidad forman parte de la historia de la vida de los famosos artistas, desde 1904 año en el que solo se construyó la parte de la Casa Principal que ocupaba 800m² de un predio de 1200m², pasando por la polio y el accidente de tren vía que sufrió Frida, por el cual se modificó una de las habitaciones y de ahí en adelante todo su entorno.

Cronología de construcción del Inmueble

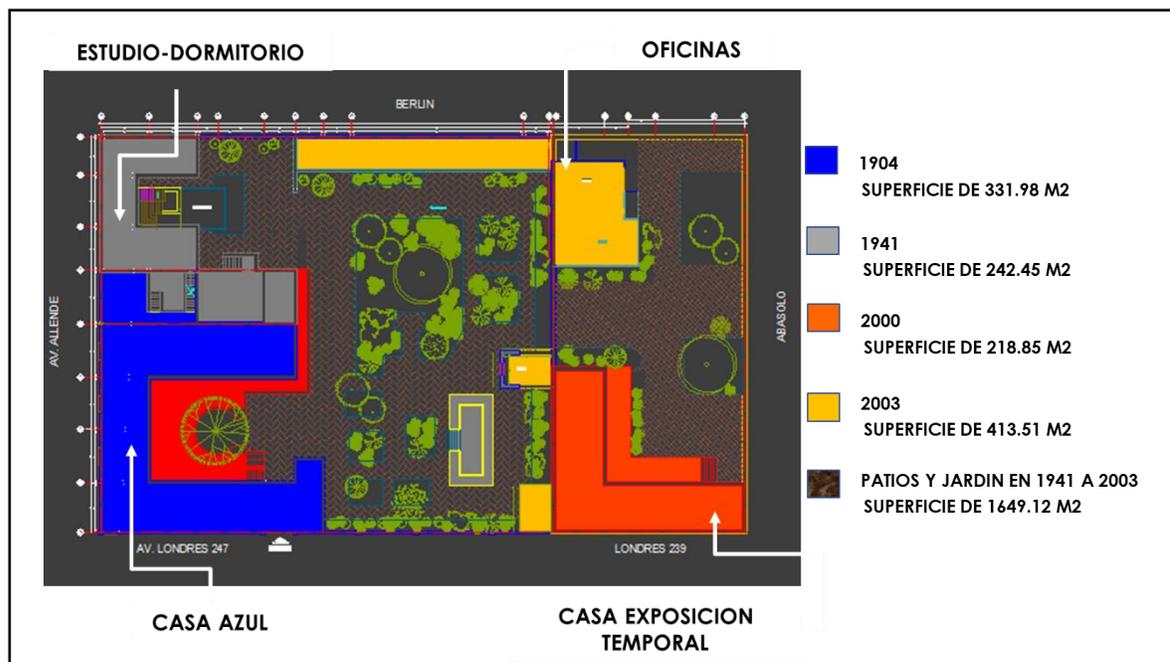


Ilustración 11. Croquis en planta Representativo de las etapas de construcción, Museo Frida Kahlo, México 2019

5.4.1 CRONOLOGIA DE FACHADAS.

Con el paso de tiempo el inmueble tuvo una serie importante de modificaciones acorde a los sucesos de cada época en la vida de la artista, se dice que en la primera fachada la casa era de color blanco.¹²

Fachada de 1904 a1930



Foto 10. Fachada Casa Azul, Esq. Calle Allende y Londres, Coyoacán México 1930.

Descripción de elementos en la fachada:

Muros: mixto de adobe, tepetate, tepojal y tabique rojo de 45cm de Espesor.

Vanos: Puertas-ventanas de madera, con protección baja de herrería.

Aplanados: Fino a talocha, con relieves y entrecalles.

Rodapié: Recinto aparente, con ventilaciones para el sobre piso.

Cornisa: pecho de paloma con tabique rojo y estriado del mismo material.

Pretil: con remate de ladrillo rojo.

Color: Blanco

¹² <https://circarg.wordpress.com/2018/06/25/las-casas-azules-de-frida-kahlo/>

Fachadas de 1938 a 1998



Foto 11. Fachada Casa Azul, Esq. Calle Allende y Londres, Coyoacán México 1989, Archivo del INBA, Museo Frida Kahlo.

Descripción de elementos en la fachada:

Muros: mixto de adobe, tepetate, tepojal y tabique rojo de 45cm de Espesor.

Vanos: Ciegos

Aplanados: Fino a talocha y Marcos En relieve

Rodapié: Recinto aparente, con ventilaciones para el sobre piso.

Cornisa: pecho de paloma con tabique rojo

Pretil: con remate de ladrillo rojo.

Color: Azul Colonial y Detalles en rojo.

Fachadas del 2000 a Actual



Foto 12. Fachada Casa Azul, Esq. Calle Allende y Londres, Coyoacán México 2000, Archivo del INBA, Museo Frida Kahlo.

Descripción de elementos en la fachada:

Muros: mixto de adobe, tepetate, tepojal y tabique rojo de 45cm de Espesor.

Vanos: Puertas-ventanas de madera, con protección completa de herrería.

Aplanados: Fino a talocha y Marco superior de ventanas en relieve.

Rodapié: Recinto aparente, con ventilaciones para el sobre piso.

Cornisa: pecho de paloma con tabique rojo

Pretil: con remate de ladrillo rojo.

Color: Azul Colonial y Detalles en rojo.

5.4.2. DETALLES DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.

CASA AZUL

❖ CIMENTACION

De mampostería de una profundidad de 1m y entrepiso de ventilación de .90m, a base de vigas de madera y duela.

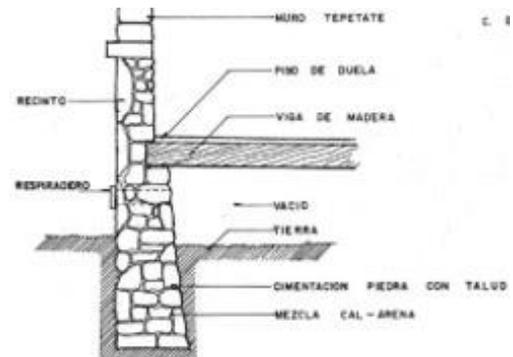


Ilustración 12. Detalle constructivo

❖ MUROS

Mixto de adobe, tepetate, tepojal y ladrillo rojo de 45cm de espesor.

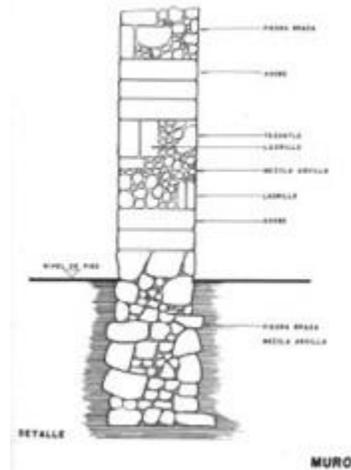


Ilustración 13. Detalle constructivo



❖ **PISOS**

De cemento pulido pintado.



Ilustración 14. Fotografía pisos exterior e interior, Museo Frida Kahlo, México 2019

❖ **TECHUMBRE**

De Vigas de madera y duela
Y una Altura interior de 3.15m

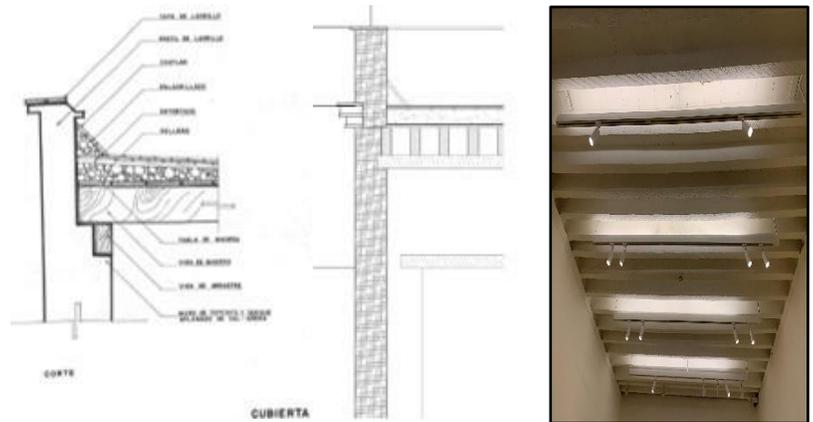


Ilustración 15. Detalles Constructivos

Ilustración 16. Fotografía pisos exterior e interior, Museo Frida Kahlo, México 2019

ESTUDIO - DORMITORIO

❖ **CIMENTACION**

De mampostería

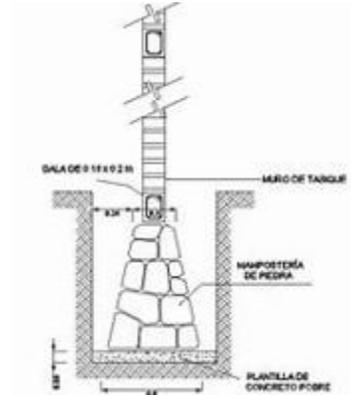


Ilustración 17. Detalle constructivo

❖ **MUROS INTERIORES**

De tabique rojo, con traveses y castillos.

MUROS EXTERIORES

De piedra volcánica del lugar.



Ilustración 18. Fotografía pisos exterior e interior, Museo Frida Kahlo, México 2019



❖ **PISOS**

De cuarterón hexagonal d barro rojo.



Ilustración 19. Fotografía pisos interior, Museo Frida Kahlo, México 2019

❖ **TECHUMBRE**

De concreto armado, Aparente



Ilustración 20. Fotografía techo interior, Museo Frida Kahlo, México 2019

CASA DE EXPO-TEMPORAL

❖ **CIMENTACIÓN**

De mampostería.

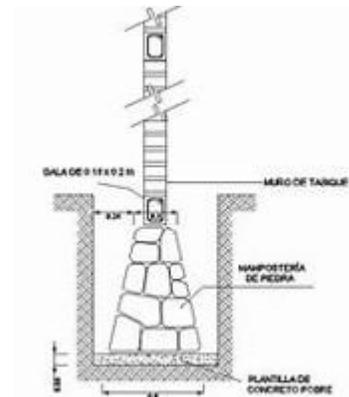


Ilustración 21. Detalle constructivo



❖ **MUROS**

De tabique rojo, con traveses y castillos



Ilustración 21. Fotografía interior CASA TEMPORAL, Museo Frida Kahlo, México 2019

❖ **PISOS**

De loseta de piedra



Ilustración 22. Fotografía interior CASA TEMPORAL, Museo Frida Kahlo, México 2019

❖ **TECHUMBRE**

De vigas de madera y ladrillo rojo.



Ilustración 23. Fotografía interior CASA TEMPORAL, Museo Frida Kahlo, México 2019



OFICINAS

❖ CIMENTACIÓN

Zapatas aisladas de concreto armado.

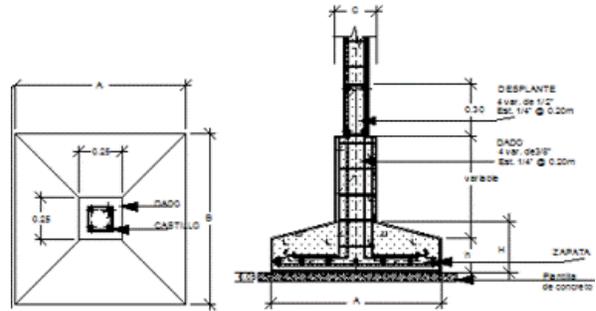


Ilustración 24. Detalle Constructivo

❖ MUROS 1

De tabique rojo, con traveses y castillos

❖ ENTREPISOS

De concreto armado

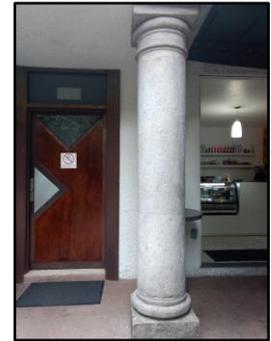


Ilustración 24. Fotografía interior OFICINAS, Museo Frida Kahlo, México 2019

Complementos de las construcciones

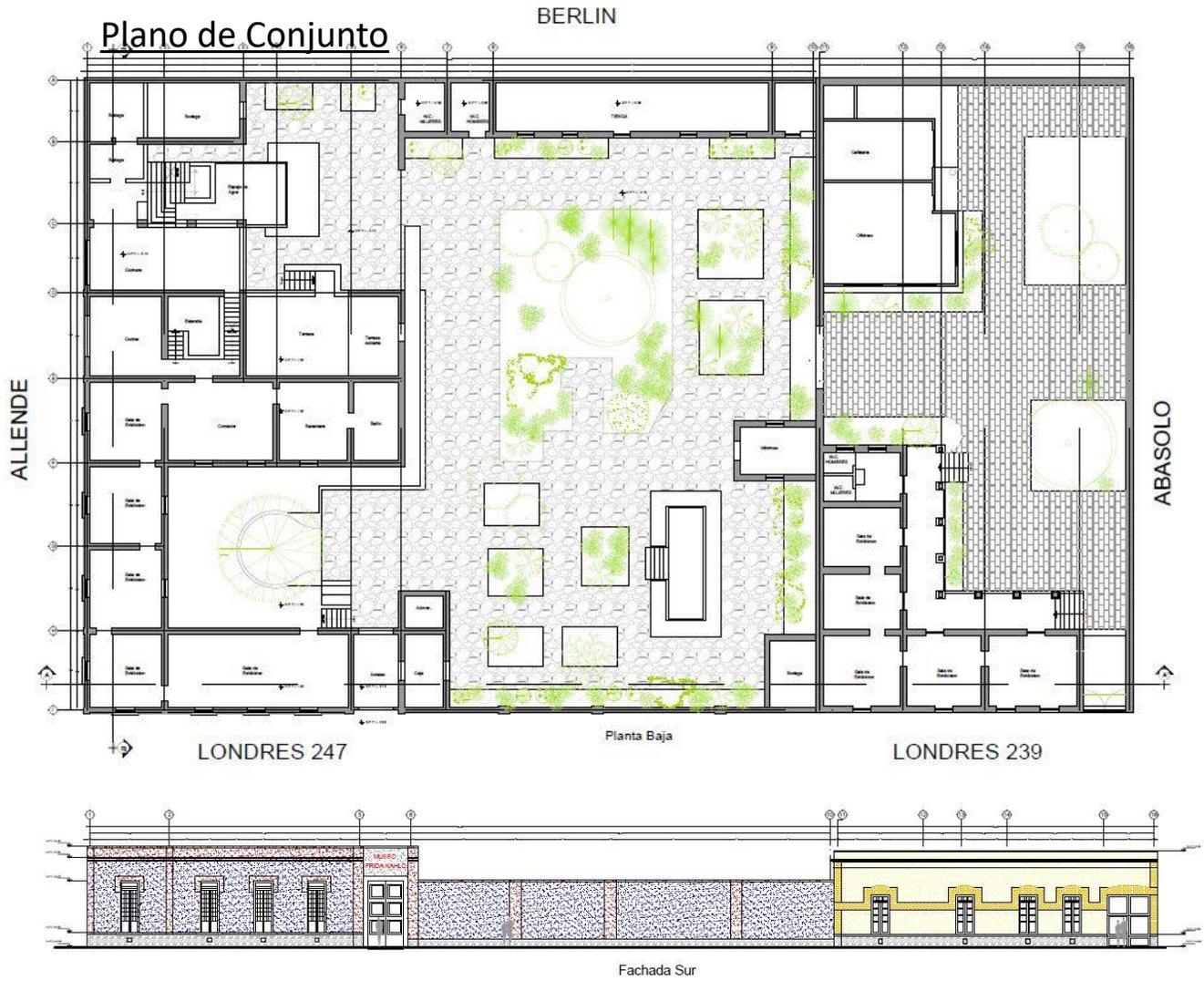
PUERTAS Y VENTANAS

Las puertas y ventanas son de madera sólida entablada con cristal.



Ilustración 25. Fotografías de puertas y ventanas exteriores e interiores, Museo Frida Kahlo, CDMX 2019.

5.5. PROYECTO ARQUITECTONICO.



26.



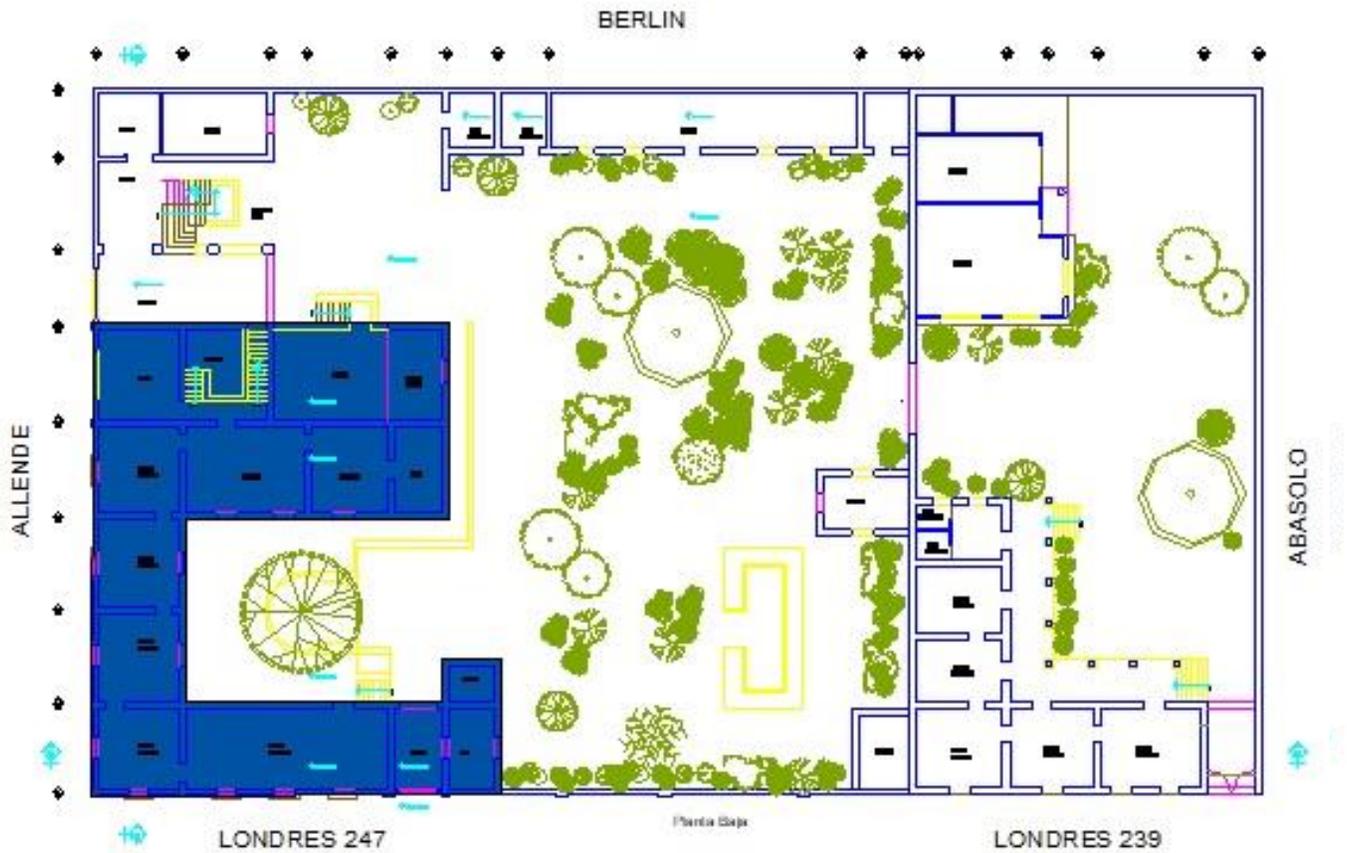
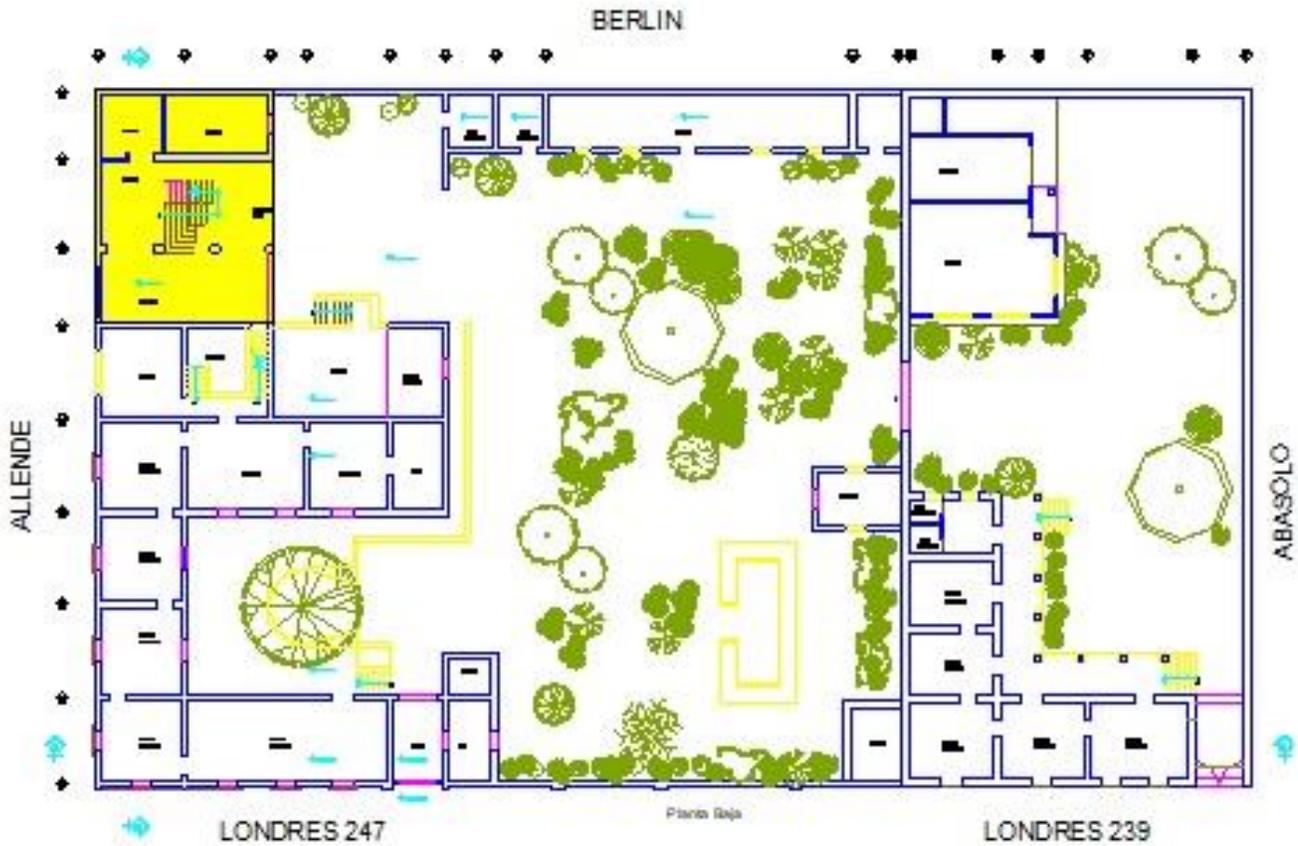


Ilustración 28. Imagen de Planta de conjunto



Ilustración 29. Fotografías de Fachadas Interiores y Cocina, Museo Frida Kahlo, CDMX 2019.

ESTUDIO-DORMITORIO DE 1946, DISEÑADO Y CONSTRUIDO POR JUAN O' GORMAN



(1)



(3)

Ilustración 29. Fotografías de Fachadas (1) Interiores, (2) estudio y (3) recámara, Museo Frida Kahlo, CDMX 2019.

-  **CASA DE EXPOSICIONES TEMPORALES DENTRO DEL PREDIO LONDRES**
-  **OFICINAS, BODEGA Y CAFETERIA DENTRO DEL PREDIO LONDRES 239**
-  **BAÑOS Y TIENDA DE SOUVENIRS**

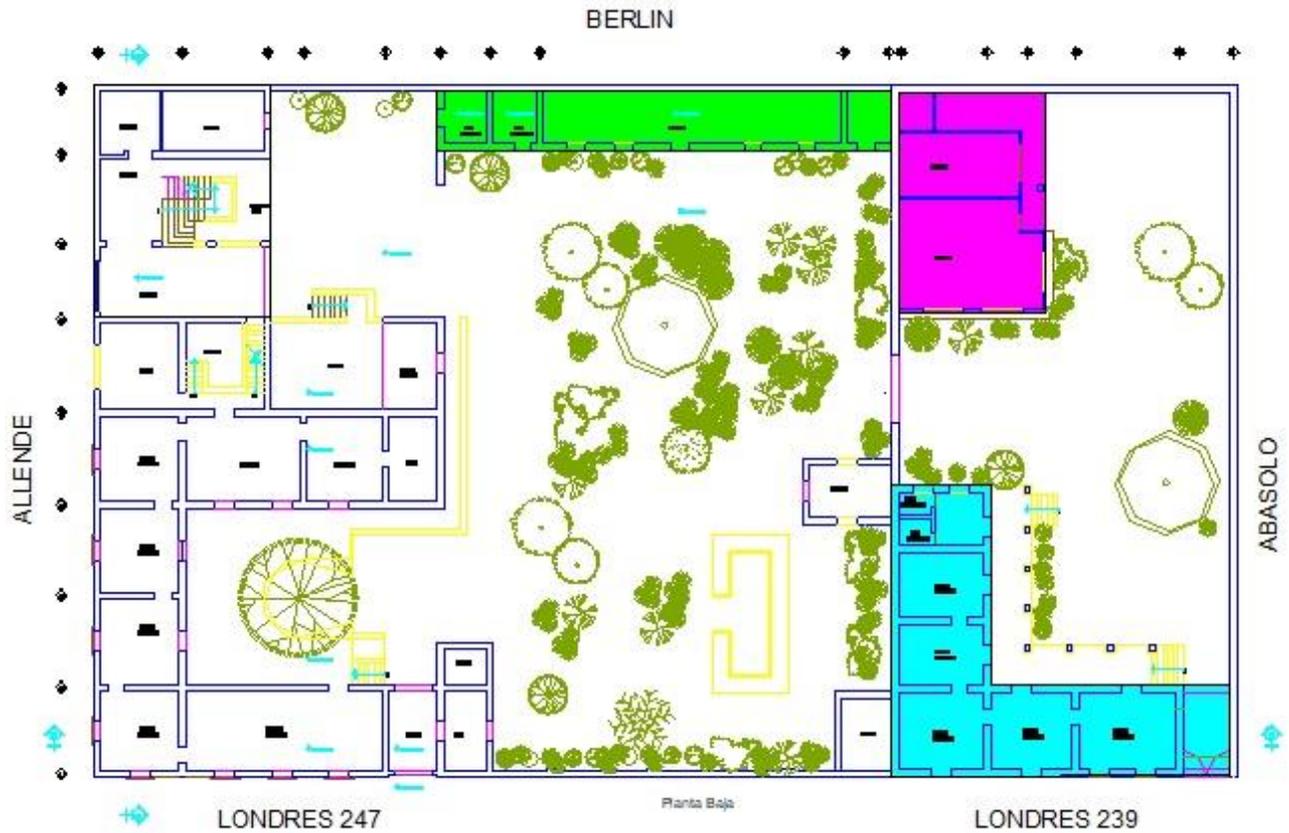


Ilustración 30 Imagen de Planta de conjunto



(1)

(2)

(3)

(4)

Ilustración 31. Fotografías (1) Fachada de casa de expo-temporal, (2) Bodega y oficina (3) cafetería, (4) Baños y tienda de souvenirs, Museo Frida Kahlo, CDMX 2019.

5.6 FICHA DE CATALOGACIÓN.¹³

Consulta pública del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles

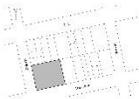


La información de esta ficha se encuentra en proceso de validación.

Nombre: Museo Casa de Frida Kahlo; la Casa Azul
Tipo y subtipo de ficha: INMUEBLE CIVIL
Clave de ficha: I-0013600068



Fachada principal



Croquis de localización, 2017

LOCALIZACIÓN

Entidad Federativa
Ciudad de México

Municipio / Alcaldía
Coyoacán

Localidad / Colonia
Coyoacán

Vialidad Calle Londres

Número exterior 247

Asentamiento humano Colonia - Del Carmen

Otra localización
Esquina Allende no. 59

Folio y Denominación ZMH
Sin información



La imagen muestra el inmueble consultado, para ver los inmuebles catalogados del mismo Municipio / Alcaldía acceda a la sección de Localización de la página web https://catalogonacionalmhi2016.inah.gob.mx/consulta_publica/detalle/10869

IDENTIFICACIÓN

Clasificación Bien Inmueble con Valor Cultural

Uso Original

Categoría Arquitectura Doméstica

Género Vivienda unifamiliar / vivienda plurifamiliar

Tipo Arquitectónico Casa habitación

Nombre Original y/o Tradicional La Casa Azul

Nombre Actual Museo Casa de Frida Kahlo; la Casa Azul

Uso Actual

Categoría Arquitectura de Cultura, Recreación, Deporte y Esparcimiento

Género Conjunto de cultura, recreación, deporte y esparcimiento

Tipo Arquitectónico Sitio de exposición: Museo

Patrimonio perdido

No

ASPECTOS LEGALES

Régimen de propiedad Propiedad privada - Persona Física

Folio Real RPMZAH *Sin información*

Declaratoria de monumento histórico No

Listado en Declaratoria de zona de monumentos históricos No

Ubicado dentro de la Zona de Monumentos Históricos. No listado en declaratoria No

Sitio Inscrito en la lista de patrimonio Mundial UNESCO

Sin información

¹³ <https://www.catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/consultaPublica>



Consulta pública del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles



▲ La información de esta ficha se encuentra en proceso de validación.

INFORMACIÓN HISTÓRICA

Época de construcción XX

Intervenciones Sin información

Información histórica

1. La planta original de la Casa Azul tenía la forma de una "C" que rodeaba un patio al aire libre. Las fachadas exterior e interior fueron reformadas en 1988. En las escaleras de la casa hay una importante colección de exvotos y piezas de pintura colonial. En la planta alta se localiza el estudio y la recámara de Frida K., donde se encuentran la urna que guarda sus cenizas, una máscara mortuoria, algunos objetos personales de la autora y su cama con espejos en el cielo; el último aposento de la misma fue ocupado por la enfermera de Frida durante sus últimos años de vida. Entre los visitantes de la Casa Azul estuvieron sus amigos de la infancia y su sobrina Isolda. De acuerdo con la entrevista que hicieron Raquel Tibol y Rauda Jamis a Frida Kahlo, el terreno de esta casa formó parte de la hacienda del Carmen, antigua propiedad de los carnalitas. Luis Everaert asegura que Jamis confunde esta zona con la colonia Del Carmen, en San Ángel.(1)

2. Guillermo Kahlo, fotógrafo de origen judío-centroeuropeo, estuvo casado con la mexicana Matilde Calderón, que adquirió en 1904 un terreno de 800 m² situado en la esquina de las calles Londres y Allende. Ese año se inició la construcción de la casa de la familia Kahlo-Calderón, que recibió el nombre de la Casa Azul por el color de sus paredes.(2) Frida Kahlo Calderón nació el 6 de julio de 1907 en esta casa. Entre los años de 1914 y 1915, cuando apenas era una niña, presencié la lucha entre zapatistas y carrancistas. De la entrevista que le hizo Raquel Tibol destaca el siguiente testimonio: "mi madre abrió los balcones por las calles de Allende y acogió a los zapatistas. Atendió a los heridos y a los hambrientos les dio gorditas de maíz, único alimento que por esos días se podía conseguir en Coyoacán".(3) En 1918 se le diagnosticó poliomielitis y, desde el 17 de septiembre de 1925, permaneció grandes períodos recogida en su casa a causa de un accidente de camión que sufrió cuando viajaba en compañía de Alejandro Gómez Arias, entonces su novio. Raquel Tibol recoge una serie de cartas que Frida escribió a aquél, el cual estudiaba en Alemania desde 1927; una de ellas refleja su estado físico y anímico dos años después del accidente: "Coyoacán exactamente igual ... Sigo mala y casi sin esperanzas".(4) Cubierta de yeso y confinada a un aparato ortopédico, Frida comenzó a realizar sus primeras obras. Existe un dibujo, hecho por ella durante esos años, donde aparece una camilla, su cuerpo inerte vendado, y a un lado, la Casa Azul.(5) Frida buscó a Diego Rivera en la Secretaría de Educación Pública, donde éste pintaba murales, para pedirle su opinión sincera sobre algunas de sus obras, y lo invitó a visitar la Casa Azul para ver el resto de sus pinturas. Así, Diego empezó a frecuentar la Casa Azul para cortejarla.(6) De acuerdo con su testimonio: El siguiente domingo estaba yo en Coyoacán, buscando en la avenida Londres el número 126. Cuando toqué a la puerta, oí que alguien silbaba La Internacional encima de mi cabeza. Vi a Frida en el alto de un gran árbol ... empezaba a bajar. Riendo alegremente, me cogió la mano y me llevó por toda la casa, que parecía estar vacía, hasta su cuarto. Hizo desfilar ante mí todas sus pinturas... Un día, su padre, don Guillermo Kahlo... me llevó aparte.

—Veo que está usted interesado en mi hija...

—Sí —le contesté—; de otra manera no estaría yo viniendo hasta Coyoacán para verla.(7)

Frida y Diego se casaron el 21 de agosto de 1929. La noticia apareció dos días después en el periódico La Prensa. Contra lo que muchas personas piensan, la pareja rentó un departamento en Paseo de la Reforma 104. Al casarse con Frida, Diego liquidó la hipoteca que existía sobre la casa de la familia Kahlo, lo cual les permitió seguir viviendo ahí. Entre 1930 y 1933, la pareja radicó en Estados Unidos, donde Diego pintó murales en San Francisco, Detroit y Nueva York. Frida volvió a México únicamente por cinco semanas, entre septiembre y octubre de 1932, tiempo que pasó en la Casa Azul a raíz de la convalecencia y muerte de su madre. A su regreso a México, la pareja se instaló en una casa en San Ángel. En 1934, molesta por las infidelidades de Diego, Frida se mudó a un departamento de la avenida Insurgentes, y un año más tarde viajó a Nueva York. A pesar de sus cortas visitas a la Casa Azul, el inmueble permaneció en el corazón de la pintora, como lo demuestra el óleo, fechado en 1936. Mis abuelos, mis padres y yo, también llamado Árbol genealógico, del que existe en el museo una versión inconclusa.(8) León Trotsky, héroe de la Revolución de Octubre y exiliado del régimen stalinista soviético, fue invitado como huésped del gobierno mexicano y se le concedió el asilo político gracias a las gestiones de Diego Rivera ante el presidente Lázaro Cárdenas. Trotsky y su esposa arribaron a Tampico, procedentes de Noruega, el 9 de enero de 1937. "Frida y algunos camaradas fueron a recibirlos"; 48 horas después, un grupo de policías los escoltó a la Casa Azul.(9) Ese año se le añadió al inmueble un cuarto que ocupó León Trotsky.(10) Durante este periodo, Frida y Diego vivieron en la casa estudio de San Ángel, diseñada y construida por Juan O'Gorman en 1936.(11) A raíz de la llegada de Trotsky, las ventanas que daban a esta calle fueron clausuradas con bloques de adobe.(12) La cuarta cara del edificio colindaba con otra propiedad mediante una pared alta que les impedía observar qué pasaba del otro lado, lo que inquietaba a sus huéspedes, ya que el dormitorio del matrimonio ruso estaba cercano a este muro. Para evadir un posible ataque de los stalinistas mexicanos, Trotsky presentó un plan a Jean Van Heijenoort, que consistía en dejar una escalera apoyada contra el muro de la avenida Berlín para salir de la Casa Azul sin ser visto y refugiarse en el domicilio de una joven mexicana que simpatizaba con su causa y que vivía a unas cuantas cuadras de distancia. El grupo trotskista mexicano se encargaba de hacer la guardia de la casa cada noche.(13) Hacia enero de 1937, Trotsky se dedicó a trabajar con sus secretarios, Jean Van Heijenoort y el norteamericano Bernard Wolfe, así como la dactilógrafa rusa Rita Jakolevna. En febrero, Trotsky pidió la formación de una comisión investigadora internacional para que examinara las acusaciones lanzadas contra él y su hijo en los procesos de Moscú. Por ese motivo, una subcomisión vino a México a escuchar la declaración de Trotsky y a interrogarlo. Las audiencias se realizaron del 10 al 17 de abril en el salón de esta casa, la misma que fue acondicionada con cuarenta asientos para periodistas y público, lo cual ocasionó problemas de seguridad. Entre los escritores que visitaron la Casa Azul con este motivo estuvo el norteamericano Waldó Frank. En abril, la puerta de vidrio del despacho de Trotsky se rompió de un portazo. Entre 1937 y 1938, escribió el manuscrito del artículo Su moral y la nuestra, y un folleto sobre León Sedov.(14) En enero de 1938, el temor a recibir un ataque se intensificó debido a las constantes amenazas de los stalinistas mexicanos y a algunos indicios de que personas desconocidas rondaban y espían el domicilio. Trotsky fue orillado a abandonar la Casa Azul para refugiarse temporalmente en el hogar de Antonio Hidalgo, alto funcionario mexicano y amigo personal de Diego Rivera, en las Lomas de Chapultepec. La esposa de Trotsky, que continuó viviendo en la Casa Azul, trataba de ocultar la ausencia de su marido con almohadas que simulaban su silueta en la cama. El 16 de febrero de ese mismo año, Trotsky regresó a la Casa Azul con Diego Rivera para dar a Natalia la noticia de la muerte de su hijo Liova.(15) En abril de 1939, André Bretón y su esposa arribaron a México y se reunieron con Diego Rivera y León Trotsky en la casa de Coyoacán, donde discutían sobre política y arte. Trotsky trabajó con Bretón la idea de crear una federación internacional de artistas y escritores revolucionarios para contrarrestar a las organizaciones stalinistas. El fruto de este proyecto fue un Manifiesto que entregó a Bretón en su último encuentro en el patio de la Casa Azul, justo antes de que éste regresara a Francia; un facsimil de estos pasajes se encuentra en la obra La clé des champs, del surrealista francés.(16) La ruptura entre Diego Rivera y León Trotsky surgió a raíz de que, por accidente, éste leyó una carta dirigida a Bretón donde aquél criticaba sus métodos. La discordia aumentó cuando Rivera apoyó la campaña presidencial de Mújica, oponente de Avila Camacho, candidato de la mayoría cardenista.(17) En vista del deterioro de sus relaciones, en febrero de 1939, Trotsky le propuso a Rivera, por medio de Jean Van Heijenoort, pagarle renta mientras buscaba una nueva casa, ofrecimiento que el pintor rechazó. Trotsky y su esposa se mudaron al inmueble de la calle Viena 45, en Coyoacán, en los primeros días de mayo del mismo año. De acuerdo con Van Heijenoort, antes de desocupar la Casa Azul, Trotsky dejó sobre su escritorio dos o tres objetos que Frida y Diego le habían regalado.(18) En el verano de 1939, debido a desavenencias con su marido, Frida Kahlo decidió ir a vivir a la Casa Azul, cuyos muros, además de este color, estaban pintados de verde, ladrillo u oro, con profusión de plantas en el patio. A pesar de que el divorcio de la pareja se llevó a cabo entre finales de 1939 y principios de 1940, Diego y Frida permanecieron en contacto. En septiembre de este último año, Frida fue internada en el hospital Saint Luke de San Francisco, mientras Diego permanecía a su lado, atento a su mal estado de salud. El 8 de diciembre de 1940, Diego y Frida contrajeron nupcias por segunda vez. A principios de 1941, poco antes de la muerte de Guillermo Kahlo, el matrimonio Rivera regresó a México y se estableció en la Casa Azul, aunque Diego conservó su casa estudio en San Ángel.(19) En esa época, el muralista construyó el ala de la casa que da a la calle Londres. En la planta alta de esta sección se instaló el estudio y la recámara de Frida...

Preexistencia de otras épocas

Existe preexistencia: No



Consulta pública del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles



La información de esta ficha se encuentra en proceso de validación.

FUENTES CONSULTADAS**Orales**

Sin información

Documentales

Billeter, Erika, "Fritz Henle photographs. Frida Kahlo and Diego Rivera", The blue house. The world of Frida Kahlo, Suiza-México, exposición Europalia '93, CONACULTA, 1993, pp. 48-49. _____, "The painters: friends and contemporaries", The blue house. The world of Frida Kahlo, Suiza-México, exposición Europalia '93, CONACULTA, 1993, pp. 192-193. _____, "World of truth-World of Utopia Frida Kahlo", The blue house. The world of Frida Kahlo, Suiza-México, exposición Europalia '93, CONACULTA, 1993, pp. 10-20.
"Chronology", The blue house. The world of Frida Kahlo, Suiza-México, exposición Euro-palia '93, CONACULTA, 1993, pp. 244-262.
Conde, Teresa del, Frida Kahlo. La pintora y el mito, México, IIE-UNAM, 1992. Deutscher, Trotsky: el profeta desterrado 1929-1940, México, Era, [ca. 1969]. Enciclopedia de México, vol. IV, México, CEEM-SEP-Subsecretaría de Cultura-DGPM-CONAFE, 1987.
Everaert Dubernard, Luis, Coyoacán a vuelapluma, México, Banco del Atlántico, 1992. Frida Kahlo, México, PRI, 1988 (Tradición de la cultura, Forjadores de México).
Hernández Campos, Jorge, "Remembrances of Mexico's 'Belle époque'. Lola Alvarez Bravo makes a movie about Frida", The blue house. The world of Frida Kahlo, Suiza-México, exposición Europalia '93, CONACULTA, 1993, pp. 238-242. Herrera, Hayden, Frida. Una biografía de Frida Kahlo, México, Diana, 1996. Jamis, Rauda, Frida Kahlo. Autorretrato de una mujer, México, Diana-Edivisión, 1987. Kahlo, Frida, Libreta de apuntes. Monsiváis, Carlos, "Frida and her friends", The blue house. The world of Frida Kahlo, Suiza-México, exposición Europalia '93, CONACULTA, 1993, pp. 187-191. Pinto, Margarita, "Bosquejo histórico de Coyoacán. Historia y leyenda", Uno. Guía delegacional de Coyoacán, suplemento de unomásuno, México, octubre-noviembre de 1995, p. 2. Poniatowska, Elena, "Frida Kahlo's blue house", The blue house. The world of Frida Kahlo, Suiza-México, exposición Europalia '93, CONACULTA, 1993, pp. 23-30. Tíbol, Raquel, Frida Kahlo, una vida abierta, México, Oasis, 1983. Van Heijenoort, Jean, Con Trotsky de Prinkipo a Coyoacán, testimonio de siete años de exilio, México, Nueva Imagen, 1979.

Inscripciones

Sin información

MONOGRAFÍA

No

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

Sin información

CARACTERÍSTICAS FORMALES Y MATERIALES DE INMUEBLES**Partido arquitectónico**

Partido arquitectónico Sin información

Fachada principal

Materiales predominantes del acabado Sin información

Descripción del acabado

Aplanado, azul rey

Estructura vertical / Muros

Materiales predominantes Adobe, Tepetate

Ancho 0.45 mts.

Descripción

Sin información

Estructura horizontal / Entrepiso

Materiales y sistemas constructivos predominantes Sin información

Forma de entrepiso Sin información

Altura aproximada (MTS)

Altura aproximada Sin información

Descripción

Sin información

Techumbre

Materiales y sistemas constructivos predominantes Viga de madera, tabla

Forma de techumbre Plana

Altura aproximada Sin información

Descripción

Sin información

Pisos y pavimentos

Materiales y sistemas constructivos predominantes Sin información

Descripción

Sin información

Escalera principal

Materiales predominantes Sin información

Forma Sin información

Descripción



Consulta pública del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles



⚠ La información de esta ficha se encuentra en proceso de validación.

Sin información

Elementos relevantes del inmueble

Descripción

Sin información

FECHA DE ELABORACIÓN / FECHA DE ACTUALIZACIÓN

Fecha de elaboración / actualización de la ficha 20/09/2016

Fecha de elaboración / actualización de la ficha 02/03/1995

Centro de documentación de la CNMH

PLANOTECA DEL AHJE

En proceso

ARCHIVO HISTORICO JORGE ENCISO

En proceso

FOTOTECA CONSTANTINO REYES-VALERIO

En proceso



5.7 PRESUPUESTO DE REPRODUCCIÓN

Para efecto de llegar a obtener el precio unitario de cada una de las construcciones y con esto conocer el costo de reproducción, se procede hacer un levantamiento físico de cada uno de los elementos constructivos, y posteriormente realizar un catálogo de conceptos de obra para después cargarlos en el programa de generación de precios unitarios **“Neodata”**.

Dadas las diferentes épocas de construcción de cada uno de los inmuebles y para efecto de esta tesina solo tomaremos en cuenta para realizar el presupuesto general el inmueble llamado **“CASA AZUL”** que tiene un año de construcción en 1904 y un sistema constructivo diferente al actual y el llamado **“ESTUDIO-DORMITORIO”** con una Construcción del año de 1946 y la firma del reconocido Arquitecto Juan O’Gorman a la que se le sumara un 10% por proyecto.

Para los inmuebles del predio N.2, se considerará el libro de precios paramétricos Varela ya que las construcciones son actuales y con sistemas constructivos actuales.

En resumen, obtendremos para la **CASA AZUL** y para el **ESTUDIO – DORMITORIO** presupuestos de reproducción, para efecto de nuestro valor del Enfoque de Costos y para los inmuebles del Predio N.2 **CASA DE EXHIBICIÓN TEMPORAL** y **OFICINAS – CAFETERÍA** un precio paramétrico extraído del Libro de Costos **“Varela”**



MUSEO FRIDA KAHLO		ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA			
Mexico, a 26 de Septiembre del 2019.					
OBRA					
MUSEO CASA FRIDA KAHLO "CASA AZUL"					
En Atención a: Dra. Susana Fernandez Aguila					
PRESUPUESTO PARA TRABAJOS DE REPRODUCCION DE MUSEO "CASA AZUL "					
CLAVE	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	P/U	IMPORTE
PRELIMINARES					
301-PRE-01-001	Trazo y nivelación manual para establecer ejes, banco de nivel y referencias, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	523.91	\$ 12.44	\$ 6,517.96
301-PRE-02-001	Limpia y desyerbe del terreno, incluye: quema de yerba, y acopio de basura, mano de obra, equipo y herramienta	M2	523.91	\$ 13.38	\$ 7,008.34
TOTAL DE PRELIMINARES					\$ 13,526.31
CIMENTACION					
302-CIM-01-026	Excavación a cielo abierto, por medios manuales de -2.01 a -4.00 m, en material tipo I-C, incluye: mano de obra, equipo y herramienta	M3	269.47	\$ 544.26	\$ 146,661.20
302-CIM-01-110	Acarreo de materiales en costal, 1a estaciones de 20 m, incluye: costales, mano de obra, equipo y herramienta.	M3	350.31	\$ 202.98	\$ 71,106.62
302-CIM-01-251	Afíne, nivelación y compactación del fondo de la excavación con pisón de mano, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	224.56	\$ 28.42	\$ 6,381.55
302-CIM-01-556	Cimiento de piedra brasa asentada con mortero cemento arena 1:4, acabado común, incluye: materiales, acarreos, cortes, desperdicios, mano de obra, equipo y herramienta.	M3	213.33	\$ 1,669.52	\$ 356,158.70
302-CIM-01-202	Relleno con material de banco (tepetate) compactado con pisón de mano en capas no mayores de 20 cms. incluye: suministro de todos los materiales, adición de la agua necesaria, mano de obra, equipo y herramienta.	M3	204.35	\$ 459.00	\$ 93,796.65
GMP2020	Suministro y colocación de gualdra de madera de pino de 20X20 cm. para cerramiento, incluye: materiales, fijación, mano de obra, equipo y herramienta.	M	1090.4	\$ 1,718.60	\$ 1,873,961.44
TMADE	Cubierta de duela de oyamel de 19 mm. acabado con barniz, incluye: materiales, fijación, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	244.26	\$ 2,099.96	\$ 512,935.01
TOTAL DE CIMENTACIÓN					\$ 3,061,001.17

Ilustración 32. Tabla de presupuesto "Casa Azul", Extraído del Avalúo del Museo "Casa Azul, Frida Kahlo"



ESTRUCTURA (LOSA)					
GMP2020	Suministro y colocación de gualdra de madera de pino de 20X20 cm. para cerramiento, incluye: materiales, fijación, mano de obra, equipo y herramienta.	M	1255.2	\$ 1,718.60	\$ 2,157,186.72
TMADE	Cubierta de duela de oyamel de 19 mm. acabado con barniz, incluye: materiales, fijación, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	244.26	\$ 2,099.96	\$ 512,935.01
RTZM3	Relleno de tezontle en azotea, incluye: materiales, acarreo, elevación, mano de obra, equipo y herramienta.	M3	109.82	\$ 782.28	\$ 85,909.44
ENT4118	Entortado de 4 cm. de espesor a base de mezcla cemento-cal-arena en proporción 1:1:8, incluye: trazo, nivelación, acarreo, elevación, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	281.6	\$ 177.70	\$ 50,039.48
ENLADRI	Enladrillado en azotea asentado con mezcla cemento arena en proporción 1:5, incluye: lechada, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	281.6	\$ 366.86	\$ 103,307.78
CHAF15	Chafán de 15 cm. de mezcla cemento-arena 1:5, incluye: materiales, acarreo, mano de obra, equipo y herramienta	M	133.31	\$ 149.05	\$ 19,869.19
TOTAL DE ESTRUCTURA					\$ 2,929,247.61
ALBAÑILERIA					
MJROT	Muro de 40 cm. de block de tepetate compuesto con ladrillo rojo recocido, de 40x25x20 cm. asentado con mortero cemento arena 1:5 y color para cemento, incluye: materiales, acarreo, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	894.49	\$ 3,200.00	\$ 2,862,368.00
TOTAL DE ALBAÑILERIA					\$ 2,862,368.00
ACABADOS					
APLYPA	Aplanado de yeso en muros, con yeso-cemento, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	1788.98	\$ 233.55	\$ 417,807.33
PVMVIN	Pintura vinilica en muros marca Comex Vinimex a dos manos, incluye: aplicación de sellador, materiales, preparación de la superficie, mano de obra, equipo, herramienta y andamios.	M2	1788.98	\$ 96.00	\$ 171,742.08
AZULP	Azulejo tipo talavera en muro, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	20.17	\$ 2,272.19	\$ 45,830.11
CAJ-05	Antepecho de ladrillo, asentado con mortero, mano de obra, equipo y herramienta.	M	88.04	\$ 333.29	\$ 29,343.20
304-ALB-06-033	Piso de 6 cm acabado pulido pintado, armado con malla 6x6/10-10, de concreto F'c= 200 kg/cm2, incluye: suministro de materiales, acarreo, nivelación, cimbrado de fronteras, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	362.53	\$ 409.06	\$ 148,295.80
TOTAL DE ACABADOS					\$ 813,018.53

Ilustración 34. Tabla de presupuesto "Casa Azul", Extraído del Avalúo del Museo "Casa Azul, Frida Kahlo"



CARPINTERIA Y HERRERIA					
PMPBN921	Puerta de 2.19 m. por 3.05m, entablerada con madera de pino de 1a, de 3.8 cms. de espesor, con antepecho y marco con madera de 2.54 cms. de espesor, para muro de 15 cms. acabado con barniz natural, Incluye: materiales, acarreo, cortes, desperdicios, armado, chapa de madera en cantos, bisagras, mano de obra, equipo, herramienta y limpieza,	PZA	1	\$ 18,814.13	\$ 18,814.13
PMPBN921	Puerta de 1.15m. por 3.05m, entablerada con madera de pino de 1a, de 3.8 cms. de espesor, con antepecho y marco con madera de 2.54 cms. de espesor, para muro de 15 cms. acabado con barniz natural, Incluye: materiales, acarreo, cortes, desperdicios, armado, chapa de madera en cantos, bisagras, mano de obra, equipo, herramienta y limpieza,	PZA	15	\$ 14,298.74	\$ 214,481.03
REJ-001	Reja de 1.8 m. de altura, con angulo de 2"x 2" de 3.2 mm. a cada 10cm, anclados con solera de 1". Incluye: suministro de materiales, trazo y anclaje, habilitado, corte, soldadura, aplicación de pintura de esmalte limpieza, mano de obra, equipo y herramienta.	PZA	13	\$ 4,550.00	\$ 59,150.00
				AL DE CARPINTERIA Y HERRE	\$ 292,445.15
INST.ELE	Instalacion Electrica en gral.incluye: Tablero de interruptores y Tranformador de luz materiales, acarreo, cortes, mano de obra, equipo y herramienta.	Lote	1	\$ 233,179.57	\$ 233,179.57
CCTV.001	Instalacion CCTV y AUDIO en gral.incluye: Camaras y pantallas y bocinas ,materiales, acarreo, cortes, mano de obra, equipo y herramienta.	Lote	1	\$ 250,967.51	\$ 250,967.51
				TOTAL DE CARPINTERIA Y HERRERIA	\$ 484,147.08
				TOTAL DE CONSTRUCCION	\$ 7,381,226.37
				\$/m2	\$ 22,299.78

Ilustración 37. Tabla de presupuesto "Estudio-Dormitorio", Extraído del Avalúo del Museo "Casa Azul, Frida Kahlo"



					
Mexico, a 26 de Septiembre del 2019.					
OBRA					
MUSEO CASA FRIDA KAHLO "CASA AZUL"					
En Atención a: Dra. Susana Fernandez Aguila					
PRESUPUESTO PARA TRABAJOS DE REPRODUCCION DE MUSEO "ESTUDIO-DORMITORIO"					
CLAVE	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	P/U	IMPORTE
PRELIMINARES					
301-PRE-01-001	Trazo y nivelación manual para establecer ejes, banco de nivel y referencias, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	141.75	\$ 12.44	\$ 1,763.51
301-PRE-02-001	Limpia y desyerbe del terreno, incluye: quema de yerba, y acopio de basura, mano de obra, equipo y herramienta	M2	141.75	\$ 13.38	\$ 1,896.19
TOTAL DE PRELIMINARES					\$ 3,659.70
CIMENTACION					
302-CIM-01-026	Excavación a cielo abierto, por medios manuales de - 2.01 a -4.00 m, en material tipo I-C, incluye: mano de obra, equipo y herramienta	M3	92.16	\$ 544.26	\$ 50,158.82
302-CIM-01-110	Acarreo de materiales en costal, 1a estaciones de 20 m, incluye: costales, mano de obra, equipo y herramienta.	M3	92.16	\$ 202.98	\$ 18,706.82
302-CIM-01-251	Afine, nivelación y compactación del fondo de la excavación con pisón de mano, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	76.8	\$ 28.42	\$ 2,182.50
302-CIM-01-556	Cimiento de piedra braza de 1.20 m. de base por 1.20 m. de altura y 0.60 m. de corona, asentada con mortero cemento arena 1:4, acabado común, incluye: materiales, acarreos, cortes, desperdicios, mano de obra, equipo y herramienta.	M	63.99	\$ 1,665.57	\$ 106,580.02
TOTAL DE CIMENTACION					\$ 177,628.16

Ilustración 35. Tabla de presupuesto "Casa Azul", Extraído del Avalúo del Museo "Casa Azul, Frida Kahlo"



ACABADOS					
APLYPA	Aplanado de yeso en muros, con yeso-cemento, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	106.48	\$ 233.55	\$ 24,867.87
PV/MV/IN	Pintura vinilica en muros marca Comex Vinimex a dos manos, incluye: aplicación de sellador, materiales, preparación de la superficie, mano de obra, equipo, herramienta y andamios.	M2	106.48	\$ 124.00	\$ 13,203.52
CUARTERONH	Piso de cuarterón hexagonal de barro natural de 4x40x40 cm. asentado con mortero cemento arena 1:5, incluye: materiales, acarreo, cortes, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	108	\$ 695.49	\$ 75,112.60
RESINTO6	Piso de recinto rústico de 6 cm. de espesor, asentado con mortero cemento arena 1:4, incluye: materiales, acarreo, cortes, desperdicios, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	113.19	\$ 1,964.18	\$ 222,325.87
TOTAL DE ACABADOS					\$ 335,509.86
HERRERIAS					
BAR-001	Barandal pasamanos de tubo galvanizado en escaleras, Incluye: fabricación, material, herramienta, mano de obra, anclas de empotre, con una mano de primer anticorrosivo con acabado de laca automotiva verde a dps manos.	pza	1	\$ 1,300.00	\$ 1,300.00
307-HER-16-101	Ventana un fijo y uno de proyección de 2.00 X 2.00. de altura armado con perfiles tubulares cal. 18, Marca Prolamsa, Números: 106, 120, 144 y 154, con aplicación de primer anticorrosivo y acabado con pintura de esmalte, Incluye: materiales, acarreo, cortes, desperdicios, aplicación de soldadura, esmerilado, tornillos, bisagras, manija porta candado, fijación, mano de obra, equipo y herramienta	PZA	8	\$ 6,500.00	\$ 52,000.00
TOTAL DE ACABADOS					\$ 53,300.00

Ilustración 39. Tabla de presupuesto "Oficinas y Exteriores", Extraído del Avalúo del Museo "Casa Azul, Frida Kahlo"



INSTALACIONES					
INST.ELE	Instalacion Electrica en gral.incluye: Tablero de interruptores y Tranformador de luz materiales, acarreos, cortes, mano de obra, equipo y herramienta.	Lote	1	\$ 38,772.00	\$ 38,772.00
INT.HS	Bajadas de agua pluvial de pvc sanitario materiales, acarreos, cortes, mano de obra, equipo y herramienta.	Lote	1	\$ 27,972.00	\$ 27,972.00
CCTV.001	Instalacion CCTV y AUDIO en gral.incluye: Camaras y pantallas y bocinas ,materiales, acarreos, cortes, mano de obra, equipo y herramienta.	Lote	1	\$ 38,772.00	\$ 38,772.00
TOTAL DE INSTALACIONES					\$ 105,516.00
TOTAL DE CONST					\$ 1,371,900.49
10% PROYECTO					\$ 1,509,090.54
\$/m2					\$ 5,662.63

Ilustración 38. Tabla de presupuesto "Estudio-Dormitorio", Extraído del Avaluó del Museo "Casa Azul, Frida Kahlo"



					
Mexico, a 26 de Septiembre del 2019.					
OBRA					
MUSEO CASA FRIDA KAHLO "CASA AZUL"					
En Atención a: Dra. Susana Fernandez Aguila					
PRESUPUESTO PARA TRABAJOS DE REPRODUCCION DE MUSEO "OFICINAS"					
PARAMETRICOS DE REPOSICION					
CLAVE	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	P/U	IMPORTE
TIENBOD	TIENDA Y BAÑOS	M2	99.82	\$ 4,711.53	\$ 470,304.92
ADMB	ADMINISTRACION Y BODEGA	M2	18.12	\$ 4,711.53	\$ 85,372.92
OFICINAS	OFICINAS	M2	274.96	\$ 11,695.23	\$ 3,215,720.44
EXP-TEMP	CASA EXPO-TEMPORAL	M2	218.85	\$ 10,820.00	\$ 2,367,957.00
EXTERIORES					
JD.EXT	jardineria en gral, incluye: tierra vegetal, pasto, riego, mano de obra y limpieza	lote	1	\$ 4,888.00	\$ 4,888.00
MUROT	Muro de 40 cm. de block de tepetate compuesto con ladrillo rojo recocido, de 40x25x20 cm. asentado con mortero cemento arena 1:5 y color para cemento, incluye: materiales, acarreos, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	557.24	\$ 3,200.00	\$ 1,783,168.00
RESINTO6	Piso de recinto rústico de 6 cm. de espesor, asentado con mortero cemento arena 1:4, incluye: materiales, acarreos, cortes, desperdicios, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	1649.12	\$ 1,964.18	\$ 3,239,173.47
TOTAL DE OBRA EXTERIOR					\$ 5,027,229.47
\$/m2					\$ 3,048.43

Ilustración 37. Tabla de presupuesto "Estudio-Dormitorio", Extraído del Avalúo del Museo "Casa Azul, Frida Kahlo"



ALBAÑILERIA					
MPB4014	Muro de 40 cm. de piedra braza acabado rostreado, asentado con mezcla cemento arena 1:4, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	148.69	\$ 1,200.36	\$ 178,480.78
MTR28	Muro de 40 cm. de espesor, de ladrillo rojo recocido, tezontle, asentado con mezcla cemento arena 1:5 acabado común, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	106.48	\$ 1,259.19	\$ 134,078.87
D203044	Cadena de 30x40 cm. de concreto hecho en obra de F'c=200 kg/cm ² , acabado común, armado con 4 varillas de 1/2" y estribos del No.2 a cada 20 cm., incluye: materiales, acarrees, cortes, desperdicios, traslapes, amarres, cimbrado, coldado, descimbrado, mano de obra, equipo y herramienta.	M	271.79	\$ 750.56	\$ 203,993.34
C203063	Castillo de 20x40 cm. de concreto hecho en obra de F'c=200 kg/cm ² , acabado común, armado con 6 varillas de 3/8" y estribos del No.2 a cada 20 cm., incluye: materiales, acarrees, cortes, desperdicios, traslapes, amarres, cimbrado, coldado, descimbrado, mano de obra, equipo y herramienta.	M	42	\$ 641.84	\$ 26,957.11
LOS12415	Losa de 12 cm. de espesor de concreto F'c=250 kg/cm ² , armada con varilla del No. 4 a cada 15 cm. en ambos sentidos, incluye: cimbrado acabado comun, armado, colado, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	108	\$ 1,200.19	\$ 129,620.52
LA,EICERLYP	Losa de azotea formada por enladrillado en la parte superior, impermeabilización a base de capas, entrotado, relleno de 10 cm., losa de concreto, aplanado de yeso, y pintura.	M2	108	\$ 1,893.00	\$ 204,444.00
TOTAL DE ALBAÑILERIA					\$ 877,574.63

Ilustración 36. Tabla de presupuesto "Estudio-Dormitorio", Extraído del Avalúo del Museo "Casa Azul, Frida Kahlo"



RESUMEN DE P.U POR METRO TOTAL DEL INMUEBLE

CASA - EXHIBICION PERMANENTE	\$	38,881.13
CASA-ESTUDIO	\$	6,993.72
CASA - EXHIBICION TEMPORAL	\$	10,820.00
OFICINAS Y CAFETERIA	\$	11,695.23

Ilustración 40. Tabla de presupuesto Resumen, Extraído del Avalúo del Museo "Casa Azul, Frida Kahlo"



CAPITULO VI

AVALÚO



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura: Programa de Especializaciones

Fecha: 02 de Diciembre de 2020
Folio: 01092019-ESP-VAL-CAZUL

MEMORIA DE CÁLCULO

Servicio Valuatorio del Activo ubicado en: Londres, No. 247 (predio 1) y 239 (predio 2), No. Interior No aplica, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, Código Postal 04100, Ciudad de México

PROMOVENTE: Dr. Susana Fernandez Aguila
POSIBLES USUARIOS: Dr. Susana Fernandez Aguila
FECHA: 02 de Diciembre de 2020



Museo Casa Azul Frida Kahlo



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura: Programa de Especializaciones

Fecha: 02 de Diciembre de 2020
Folio: 01092019-ESP-VAL-CAZUL

CONSIDERACIONES GENERALES

METODOLOGÍA:	DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA ESTIMAR EL VALOR DE ASEGURAMIENTO CONTRA DAÑOS DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS.
FUNDAMENTO LEGAL:	<p>La Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma.</p> <p>En forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones legales, confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas.</p> <p>Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las anteriores disposiciones legales mencionadas, se requiere contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la Ley General de Bienes Nacionales.</p> <p>En la presente metodología se establecen las bases que permiten la utilización de conceptos, técnicas, principios básicos, enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo, técnicas y demás actividades aplicadas para la estimación del valor para aseguramiento contra daños de bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal, negocios, que se fundamenta en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y demás disposiciones aplicables. Esta metodología es una herramienta de trabajo obligatoria para los valuadores de bienes nacionales estableciendo los lineamientos a seguir para la realización de servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.</p>
DEFINICIONES:	<p>ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:</p> <p>Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valuar y el tipo de valor requerido, la aplicación del presente dictamen se llevará a cabo solo por el Enfoque de Costos y de Ingresos.</p> <p>ENFOQUE DE COSTOS: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador. Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.</p> <p>Bienes catalogados (inmuebles catalogados).- Son todos aquellos inmuebles, construcciones o sitios clasificados por el INAH, el INBA u otra autoridad federal o estatal con atribuciones, mediante un proceso técnico administrativo en que se declare que debido a su identificación, ubicación y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, artístico, cultural, social, político o religioso el inmueble en cuestión forma parte de la identidad del país, de una ciudad, población o barrio y por consiguiente, debe ser preservado</p> <p>Area construida.- Es la manifestada en la respectiva licencia de construcción más ampliaciones en su caso, o la que se obtenga de planos arquitectónicos aprobados por autoridad competente. En su ausencia se calculará por la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a paños exteriores de los muros perimetrales y descontando los huecos verticales que estén descubiertos</p> <p>Inmueble histórico restaurado (IHR).- Es todo inmueble declarado monumento histórico y cuente con cédula de catalogación que no forme parte de la declaratoria de Inmueble Patrimonio Cultural de la Humanidad y se encuentre restaurado.</p>



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura: Programa de Especializaciones

Fecha: 02 de Diciembre de 2020
Folio: 01092019-ESP-VAL-CAZUL

I. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

PROMOVENTE:	Dr. Susana Fernandez Aguila
USUARIOS:	Dr. Susana Fernandez Aguila
USO:	Museo y Oficinas
FINALIDAD:	Determinar valor nuevo de reposición del Inmueble
PROPÓSITO:	Estimar el valor comercial del inmueble
FECHA REQUERIDA DE VALORES:	02 de Diciembre de 2020
PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES:	Arq. Anabeli Ramírez Carbajal.
ESPECIALIDAD:	Valuación Inmobiliaria
FECHA DE INSPECCIÓN:	30 de Agosto y 13 de Septiembre de 2020
ACTIVO QUE SE VALUA:	Museo Casa Azul Frida Kahlo
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Privado (Fideicomiso)
PROPIETARIO DEL ACTIVO:	Fideicomiso por un Comité técnico con la participación de Narciso Bassols, como presidente, y como secretarios Guadalupe Rivera Marín, Pedro Alvarado, Emma Hurtado, Eulalia Guzmán, Carlos Pellicer, Juan O'Sorman, Dolores Olmedo, Heriberto Pagelson, Teresa Proenza, Elena Vázquez Gómez y Ruth Rivera.
UBICACIÓN DEL ACTIVO:	<p>Calle: Londres</p> <p>Número: 247 (predio 1) y 239 (predio 2)</p> <p>Número Interior: No aplica</p> <p>Colonia: Del Carmen</p> <p>Ciudad o Población: Ciudad de México</p> <p>Delegación o Municipio: Coyoacán</p> <p>Código Postal: 04100</p> <p>Entidad Federativa: Ciudad de México</p>
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL PREDIO 1:	052_049_08_000_6
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL PREDIO 2:	052_049_07_000
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA PREDIO 1:	052_049_08_000_0001_13
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA PREDIO 2:	No proporcionado

SUPUESTOS, SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS, CONDICIONES HIPOTÉTICAS Y CONDICIONES LIMITANTES USADAS EN EL SERVICIO VALUATORIO

SUPUESTOS:	La visita de inspección del Museo Casa Azul de Frida Kahlo se realizó el día 13 de Septiembre de 2019, ese día se pudo constatar las condiciones físicas del inmueble y son las que se reflejan en este estudio, no es responsabilidad del perito las situaciones que se hayan presentado posteriores a esa fecha, por lo que no se asume ninguna responsabilidad posterior a la fecha de la visita.
CONDICIONES HIPOTÉTICAS:	Suponemos que dentro del museo las oficinas son administrativas.
CONDICIONES LIMITANTES:	<p>No se obtuvo la información necesaria por parte de la Administración del Museo Frida Kahlo por lo se infirió información en campo.</p> <p>No existen comparables para aplicar el enfoque de Mercado y de Rentas no aplican en el Avaluo</p> <p>No se tomo en cuenta la Pirámide que esta en el patio como parte de los elementos accesorios, por que no existio suficiente información para poder determinar si fue el pintor Diego Rivera quien la realizo.</p>



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura: Programa de Especializaciones



Fecha: 02 de Diciembre de 2020
Folio: 01092019-ESP-VAL-CAZUL

II. DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DE TRABAJO

DEFINICIÓN DE LA AMPLITUD DEL TRABAJO: En referencia al inmueble Museo Frida Kahlo, que se ubica en la Calle Londres 247 y 239, Col. Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, México; Dr. Susana Fernandez Aguila solicita el presente Dictamen.

El presente servicio valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental proporcionados por el promovente, así como en las políticas, normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas por el INDAABIN y el INHA reconocidos en México para la Valuación de Bienes Inmuebles Catalogados

Se seleccionan comparables de terrenos en venta ofertados con características similares, utilizando la Metodología para dictaminar el monto del terreno del activo.

Con dicha información, se pretende determinar el valor más apropiado expresado en términos monetarios a pagar por la venta del inmueble.

PROCEDIMIENTO: Dictaminación del Inmueble: Es el resultado del proceso de determinar el monto más probable para la venta de un activo, expresado en términos monetarios.

Estudios Preliminares: Se llevó a cabo la investigación de gabinete para obtener toda la información necesaria para el activo.

Investigación Bibliográfica: Se realizaron investigación en la Dirección de Arquitectura y Conservación de Patrimonio Artístico e Inmueble. Además de hacer una investigación bibliográfica en libros de Frida Kahlo y Diego Rivera. **La información legal del inmueble.** la cual se obtuvo a través de Banco de México (Comunicado de Prensa, del 12 de Marzo de 2008). **Cronología del Inmueble.** Se realizó consulta bibliográfica en documentos: **Tesoros de Casa Azul, experiencia Museográfica.**

Investigación de Campo: Se realizaron 12 visitas al Museo, para el levantamiento fotográfico exterior e interior del inmueble, además del levantamiento arquitectónico de cada una de las áreas del museo (cabe mencionar solo se tuvo acceso a salas, baños, patios, cafetería, tienda y guardarropa, lo demás fue corroborado en planos consultados en la Dirección de Arquitectura y Conservación de Patrimonio Artístico e Inmueble).

- a) Levantamiento del Estado Actual.
- b) Levantamiento de procesos constructivos
- c) Diagnóstico de las áreas.

Realización de Avaluo:

1. Inspección del terreno en estudio.

2. Inspección de las construcciones e instalaciones.

2.1. Descripción del uso actual.

2.2. Tipos de construcción.

2.3. Estado de conservación.

2.4. Elementos de la construcción. a) Obra negra o gruesa. b) Revestimientos y acabados interiores. c) Instalaciones hidráulicas y sanitarias. d) Instalaciones eléctricas. e) Herrería. f) Vidriería. g) Cerrajería. h) Fachadas. i) Accesos. j) Instalaciones especiales. k) Elementos accesorios. etc.

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

3.1. Clasificación de la zona.

3.2. Tipo de construcción dominante en la calle.

3.3. Índice de saturación en la zona.

3.4. Densidad de población.

3.5. Contaminación ambiental.

3.6. Uso del suelo.

3.7. Vías de acceso.

3.8. Servicios públicos y equipamiento urbano.

4. Recopilación de información de inmuebles comparables (datos del mercado inmobiliario).

5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación).

6. Enfoque de Costos

a) Terreno.

b) Construcciones.

c) Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.-

d) Deméritos

7. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (informe de avalúo)



III. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN

INFORMACIÓN DE MERCADO DE LA ZONA:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

Mixta: comercial, oficinas y habitacional de segundo orden.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:

Casas habitación de media y buena calidad de hasta 2 niveles.

INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:

98%, estimado de predios construidos vs. predios baldíos.

DENSIDAD DE POBLACIÓN:

Normal entre semana y densa flotante en fines de semana, observado en la visita de inspección.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:

Media, en ruido y humo provocada por tránsito de vehículos, las cuales no alteran las condiciones naturales del inmueble, así como su uso, aprovechamiento y valor del mismo.

USO DEL SUELO PREDIO 1:

ES (Equipamiento)

USO DEL SUELO PREDIO 2:

Equipamiento de servicios, administración, salud, educación, cultura, instalaciones religiosas y deportivas.

VÍA DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:

Vialidades Primarias: Al Norte Circuito Interior, al Este Av. División del Norte, al Sur. Av. Miguel Ángel de Quevedo y al Oeste Av. Centenario. La calle moda y transversales de la zona como accesos secundarios aunque algunas se encuentran cerradas y control de acceso hacia el centro de Coyoacan. Tránsito vehicular de media y alta intensidad en

SERVICIOS PÚBLICOS:

Completos, abastecimiento de agua con red de suministro mediante tomas domiciliarias, drenaje con redes de recuperación de aguas negras y pluviales en sistemas mixtos, electrificación con redes de suministro aéreas, alumbrado público con postería metálica con lámparas de yodo-sodio, calles con pavimento asfáltico, árboles en banquetas, banquetas y guarniciones de concreto hidráulico, red telefónica aérea, vigilancia, señal de TV por cable, suministro de gas LP a tanque estacionario y a cilindros portátiles, recolección de basura, transporte urbano a pie del predio.

EQUIPAMIENTO URBANO:

Escuelas públicas y privadas, Universidades, Iglesias y Templos, bancos, bares y restaurantes, mercados, espacios abiertos con parques (La Fragata, Parque de la tercera edad, Jardín Allende, Plaza Hidalgo, Jardín Centenario y Viveros Coyoacan).

INFORMACIÓN SOBRE EL SUJETO A VALUAR:

USO ACTUAL:

El presente inmueble se refiere a una casona estilo porfiriana construida a principios del siglo XX, con actual uso de Museo (Casa Azul), cuenta con dos niveles y presenta la siguiente distribución arquitectónica: T1: Salas de Exhibición Permanente. PB: Acceso, taquilla, módulo de seguridad y guardarropa, torniquetes, patio con jardinera, sala 1, 2, 3, 4, 5, comedor, recámara de Diego Rivera, exvotos, terraza, antigua cochera, área de limpieza. T2: Casa Estudio: PA: Estudio, Recámara de Frida (Día), Recámara de Frida (noche). T3: Oficinas y Cafetería: PB: Fuente y jardín, baño de hombres y mujeres, tienda, librería y bodega, patio central, fuente, pirámide, administración. T4: Casa-Exhibición Temporal: Acceso casa anexa. PB: Oficinas, cocina con cafetería, bodega, jardín, salida de emergencia, sala 1, 2, 3, 4, 5, baños para hombres y mujeres. PA: Oficinas. No cuenta con estacionamiento, solo áreas de carga y descarga.



SUPERFICIE DEL PREDIO 1:	1,849.200	m ²	SEDUVI
SUPERFICIE DEL PREDIO 2:	804.620	m ²	SEDUVI
TOTAL DE AREA DE TERRENO:	2,653.820		
SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN:			
T1:	331.98		El museo se compone de las siguientes tipologías:
T2:	242.45		CASA - EXHIBICION PERMANENTE
T3:	218.85		CASA-ESTUDIO
T4:	413.51		CASA - EXHIBICION TEMPORAL
			OFICINAS Y CAFETERIA
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	632.36	m ²	SEDUVI
INDIVISO:	100.00%		
			CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: 4

HISTORIAL DE PROPIETARIOS: Guillermo Khalo, Diego Rivera y Fideicomiso del Banco de México

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN: Acera que da al sureste de la calle Londres y al suroeste con la calle Allende, colinda al este con la calle Abasolo y cierra la manzana noreste con la calle Berlín.

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN: SEDUVI

Del Predio 1:

ORIENTACIÓN	DISTANCIA (M)	COLINDANCIAS
Al Norte:	46.37	con propiedad privada;
Al Sur:	46.37	con calle Londres;
Al Oriente:	40.30	con propiedad privada;
Al Poniente:	40.30	con calle Allende.

Del Predio 2:

Al Suroeste	38.00	con propiedad privada;
Al Sur:	20.00	con calle Londres;
Al Noroeste:	20.00	con propiedad privada;
Al Poniente:	38.00	con propiedad privada;

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: Terreno sensiblemente plano y de forma ligeramente regular

NÚMERO DE FRENTES PREDIO 1: 2 {dos}

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: Terreno sensiblemente plano y de forma ligeramente regular

NÚMERO DE FRENTES PREDIO 2: 1 {uno}

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS 1 y 2 : Con vista a los inmuebles de la acera opuesta de su ubicación, compuesto por casas habitación de dos niveles de buena calidad.

SERVICIOS PÚBLICOS: Completos, abastecimiento de agua con red de suministro mediante tomas domiciliarias, drenaje con redes de recuperación de aguas negras y pluviales en sistemas mixtos, electrificación con redes de suministro aéreas, alumbrado público con postería metálica con lámparas de yodo-sodio, calles con pavimento asfáltico, árboles en banquetas, banquetas y guarniciones de concreto hidráulico, red telefónica aérea, vigilancia, señal de TV por cable, suministro de gas LP a tanque estacionario y a cilindros portátiles, recolección de basura, transporte urbano a pie del predio.

USO DE SUELO AUTORIZADO PREDIO 1: ES (Equipamiento)

USO DE SUELO AUTORIZADO PREDIO 2: H (Habitacional Unifamiliar)

USO DE SUELO ACTUAL PREDIO 1 Y 2: Museo y Oficinas

DENSIDAD HABITACIONAL PREDIO 1 Y 2: 200 habitantes por hectarea

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PREDIO 1 Y 2: No presenta por el uso

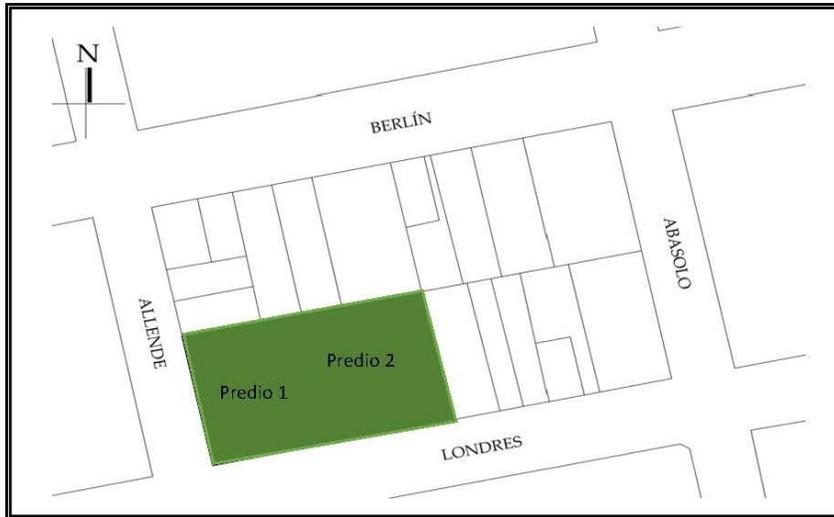
SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES Y/O AFECTACIONES: No se observaron físicamente



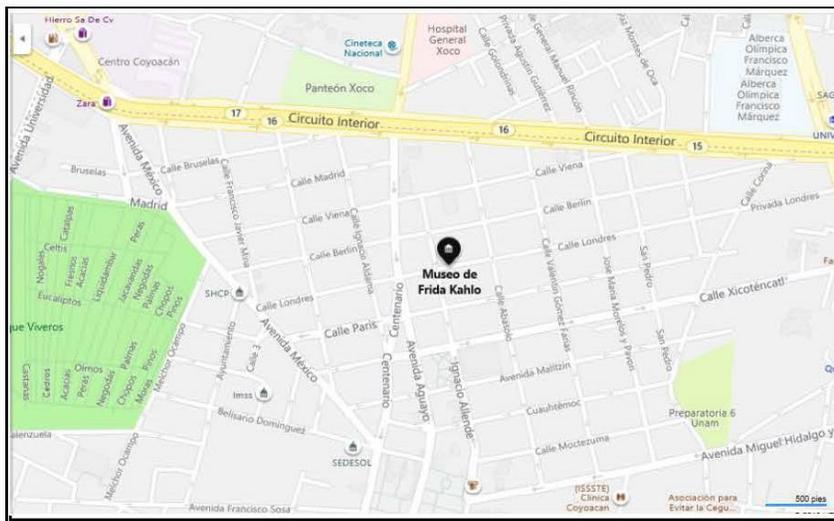
GEORREFERENCIAS:

Latitud: 19.355150°
Longitud: -99.162393°

CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

	TIPO 1	CASA - EXHIBICION PERMANENTE
	TIPO 2	CASA-ESTUDIO
	TIPO 3	CASA - EXHIBICION TEMPORAL
	TIPO 4	OFICINAS Y CAFETERIA
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:		Oficinas de buena calidad
CLASE DE EDIFICIO:		B
NÚMERO DE NIVELES:		Tres en T-1 a T-3 y dos en T-4
EDAD APROXIMADA:	TIPO 1:	115 AÑOS
	TIPO 2:	70 AÑOS
	TIPO 3:	50 AÑOS
	TIPO 4:	50 AÑOS
VIDA ÚTIL REMANENTE:	TIPO 1:	40 AÑOS
	TIPO 2:	80 AÑOS
	TIPO 3:	40 AÑOS
	TIPO 4:	40 AÑOS
VIDA TOTAL:	TIPO 1:	155 AÑOS
	TIPO 2:	150 AÑOS
	TIPO 3:	90 AÑOS
	TIPO 4:	90 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:		Bueno
CALIDAD DEL PROYECTO:		Bueno
UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:		Dos el edificio de oficinas y la casa del ministro de la SEP
ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:		
a) OBRA NEGRA O GRUESA:		
CIMENTOS:	T1 y T3:	Se suponen zapatas corridas de mampostería, con sobre piso de ventilación de .90cm a base de vigas y duela de madera, T2: se supone zapata corrida de mampostería, T4: se suponen Zapatas aisladas de concreto armado.
ESTRUCTURA:	T1 y T3:	Muros de Carga reforzados con mampostería de ladrillo, T2 y T4: Muros de carga con elementos estructurales de concreto armado.
MUROS:	T1:	De adobe y tepetate con un ancho aprox de 0.45 cm, T2 y T3: Tabique rojo, T4 de Block ligero.
ENTREPISOS:	T4:	de concreto armado.
TECHOS:	T1 y T3:	Viguetas de madera, T2: de concreto armado
AZOTEAS:	T1, T2 y T3:	Se supone enladrilladas, impermeabilizadas, pretilas y chafanes, T4: Se supone Entortado con impermeabilizante acrílico.
BARDAS:		Similares a los muros



b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES:	T1,T2, T3 y T4: Mezcla de cemento - arena, acabado en yeso
APLANADOS EXTERIORES:	T1,T2, T3 y T4: Cemento-arena, acabado rústico
TECHUMBRE:	T1 y T3: Plana a base de vigas de madera de @20cm, que sorporta un entablado pintado.T2: Acabado aparente y pintura vinilica,T4: se supone aplanado de yeso con pintura vinilica.
LAMBRINES:	T1 y T2: Talavera de 10 x10 en Cocina y Baños
PISOS:	T1: De cemento pilido pintado en interiores y corredor de la casa principal, T2: Piso de cuarterón hexagonal de barro natural de 4x40x40 cm, T3: Pisolcanica roja, T4: se supone loseta de granito de 30x30 cm, Exteriores de: Piso de recinto rústico de 6 cm.
ESCALERAS:	T1, T2: De piedra de recinto, T4: Se supone material igual que los pisos
PINTURA:	T1:Vinilica con CaI, T2,T3,T4: Pintura vinil-acrilica

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

c) CARPINTERIA:	T1,T3 Techos,Puertas y Ventanas, T4: Puerta de acceso y se suponen en interiores.
d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:	T1,T2,T3 y T4 : Se suponen De cobre la red hidraulica y tubo FoFo y PVC sanitario.
e) MUEBLES DE BAÑO / COCINA:	T1:Cocina: hecho en el sitio de adobe y tepetate y ladrillo, Wc y lavabo de Mediana calidad.
f) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	T1,T2,T3 y T4: Ocultas y entubadas, preparaciones y salidas para su posterior terminación
g) PUERTAS Y VENTANERÍA:	T1,T3 y T4: De madera macisa barnizadas y pintadas, asi como los marcos de puertas y ventanas.
h) HERRERÍA:	T1 y T3 : Rejas de puertas y ventanas, T2: Ventanales en Casa estudio, asi como el pasamanos de la Escalera.
i) VIDRIERÍA:	T1, T2, T3 y T4: De 6mm, cristal claro en Puertas, Ventanas y Antepechos.
j) CERRAJERÍA:	T1, T2, T3 y T4: Nacional de Buena calidad
k) FACHADA:	Apanado Fino Mezcla Cemento - Arena, Cornisa superior de Ladrillo, Remate de pretil de labrillo rojo.
l) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS	Equipo contra incendio,Equipo de seguridad y CCTV, Sistema de audio



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura: Programa de Especializaciones



Fecha: 02 de Diciembre de 2019
Folio: 01092019-ESP-VAL-CAZUL

IV. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

ESTUDIOS DE LA DEMANDA:	El activo se encuentra en una zona habitacional con acceso a través de vialidades primarias cercanas a Rio Churubusco y AV. División del Norte, por estar en dicha zona cuenta con todas las facilidades de equipamiento, infraestructura y servicios.
PERIODO DE ABSORCIÓN:	Medio bajo, de acuerdo a lo observado en la zona.
ANÁLISIS DE PRECIO DE RENTA:	La negociación común es de 5% de descuento en pago de contado.
ESTUDIOS DE LA OFERTA:	
VOLUMEN DE COMPARABLES EN UN MERCADO ABIERTO Y COMPETITIVO:	Se encontraron 10 ofertas de terrenos, sin embargo se descarto el 40% por no ser comparables al activo sujeto; dichos comparables se consideraron dentro de la misma colonia del Carmen, cercanas al inmueble debido a que existe oferta dentro de la misma.
RANGO DE PRECIOS DE RENTA DE COMPARABLES:	El rango de ofertas encontrado es entre \$26,314 pesos y \$38,165 pesos, antes de homologar y de \$20,003 y \$30,407 pesos, después de la homologación.
ESTUDIO DE MERCADO:	
ANÁLISIS INTEGRAL DE LOS MERCADOS DE ACUERDO A LA OFERTA Y LA DEMANDA, ASÍ COMO, A LAS CARACTERÍSTICAS EXTERNAS E INTERNAS DE LOS BIENES:	Se seleccionan comparables de terrenos en oferta con características similares.
MAYOR Y MEJOR USO:	
LEGALMENTE PERMISIBLE:	Ya que no existen restricciones o regulaciones de ningún tipo que impidan este tipo de construcción en el sitio y cumple con el uso permitido en la zona.
FÍSICAMENTE POSIBLE:	Puesto que no existe alguna característica física que afecte el establecimiento de ese uso. El terreno es de forma regular y existen condiciones óptimas para desarrollar el proyecto en el lugar.
FINANCIERAMENTE VIABLE:	El costo para este proyecto es adecuado y considera un beneficio para el promotor. El uso tiene buena demanda en la zona, por lo que es más probable que produzca ingresos que satisfagan los costos de operación y financieros.
MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:	En la zona el uso es para terreno urbano de topografía plana y configuración regular, con uso de Bodegas con Oficinas, el mismo caso del terreno que se valúa, por lo tanto la mayor productividad es con el uso con el que cuenta.
CONCLUSIÓN:	El sitio en cuestión ha cumplido los cuatro criterios para el mayor y mejor uso. El sitio es legalmente permitido. Como se muestra en este informe, la propiedad objeto está dentro de un área que tiene acceso a todos los servicios. La aprobación permite la zonificación de casa habitación adecuada a oficinas y bodega. Asumimos que esto es correcto y confiable. Por lo tanto, teniendo en cuenta la viabilidad jurídica, física y financiera de la propiedad objeto podemos concluir que, de acuerdo a las condiciones actuales de la propiedad, la inspección y la investigación realizada, el mayor y mejor uso de esa propiedad es para la inversión especulativa.



VI. APLICACIÓN DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN.

ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ / m² LOTE TIPO: m²
 ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m ²	VALOR UNIT. \$/m ²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
1				NO APLICA		
2						
3						
TOTAL:					SUMA (a): \$	

INDIVISO 100.00%

SUBTOTAL \$

VALOR UNITARIO MEDIO: #¡REF! \$ / m²

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO O DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA (m ²)	V.R.N. (Unitario)	V.R.N. TOTAL	FACTOR DE DEMERITO	V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL: \$
1	CASA - EXHIBICION PERMANENTE	331.98	22,299.78	7,403,080.15	0.92	20,515.80	6,810,833.74
2	CASA-ESTUDIO	242.45	5,662.63	1,372,904.32	0.87	4,926.49	1,194,426.76
3	CASA - EXHIBICION TEMP	218.85	10,820.00	2,367,957.00	0.82	8,872.40	1,941,724.74
4	OFICINAS Y CAFETERIA	413.51	11,695.23	4,836,094.56	0.82	9,590.09	3,965,597.54
TOTAL		1,206.79	50,477.64	15,980,036.03		SUMA (b): \$	13,912,582.77

30,105.88

VALOR UNITARIO MEDIO: 12,619.41

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS:

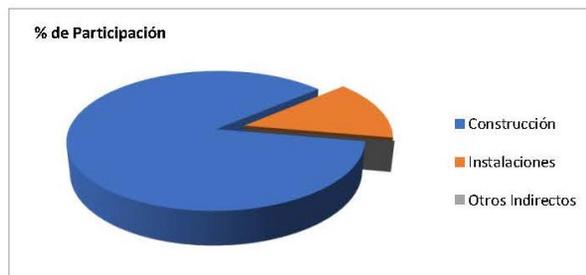
(Ver desglose en A4. INST ESP)

SUMA (c): \$ 2,278,121.00 **SUMA (c): \$ 2,278,121.00**

d) OTROS INDIRECTOS: (Ver desglose en A5. OTROS INDIRECTOS)

SUMA (d): \$ 0.00

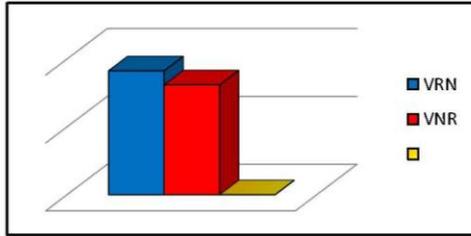
VALOR FÍSICO o V.N.R. : (a+b+c+d) \$ 16,190,703.77



Terreno
 Construcción
 Instalaciones
 Otros Indirectos



VII. CONCILIACIÓN DE VALORES Y OPINION FINAL DE VALOR



VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO: \$ 18,258,157.03
VALOR NETO DE REPOSICIÓN : \$ 16,190,703.77

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA OPINIÓN FINAL DE VALOR

Resumen por tipos de construcción de los valores obtenidos.

CONCEPTO	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (COSTO DE REPOSICIÓN ASEGURABLE): \$	VALOR NETO DE REPOSICIÓN (COSTO NETO DE REPOSICIÓN ASEGURABLE O VALOR REAL): \$
CASA - EXHIBICION PERMANENTE	\$7,403,080.15	\$6,810,833.74
CASA-ESTUDIO	\$1,372,904.32	\$1,194,426.76
CASA - EXHIBICION TEMPORAL	\$2,367,957.00	\$1,941,724.74
OFICINAS Y CAFETERIA	\$4,836,094.56	\$3,965,597.54
c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$2,278,121.00	\$2,278,121.00
Total:	\$18,258,157.03	\$16,190,703.77
EL VALOR REAL		\$16,190,703.77
Costo de demolición y remoción de escombros.	NO APLICA	NO APLICA

PERITO VALUADOR

RAZON SOCIAL: Arq. Anabeli Ramirez Carbajal
REPRESENTANTE: No aplica
LEGAL:
NO DE REGISTRO: 0
ESPECIALIDAD: Valuacion Inmobiliaria.



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura: Programa de Especializaciones

Fecha: 02 de Diciembre de 2019
Folio: 01092019-ESP-VAL-CAZUL

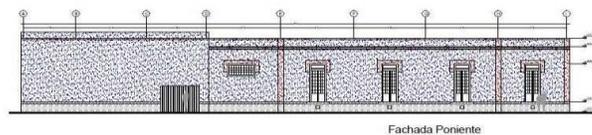
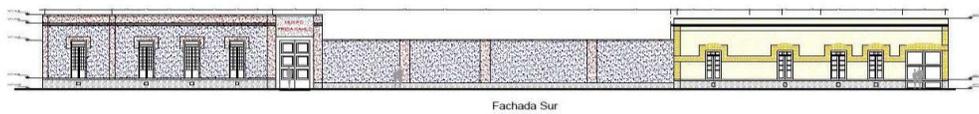
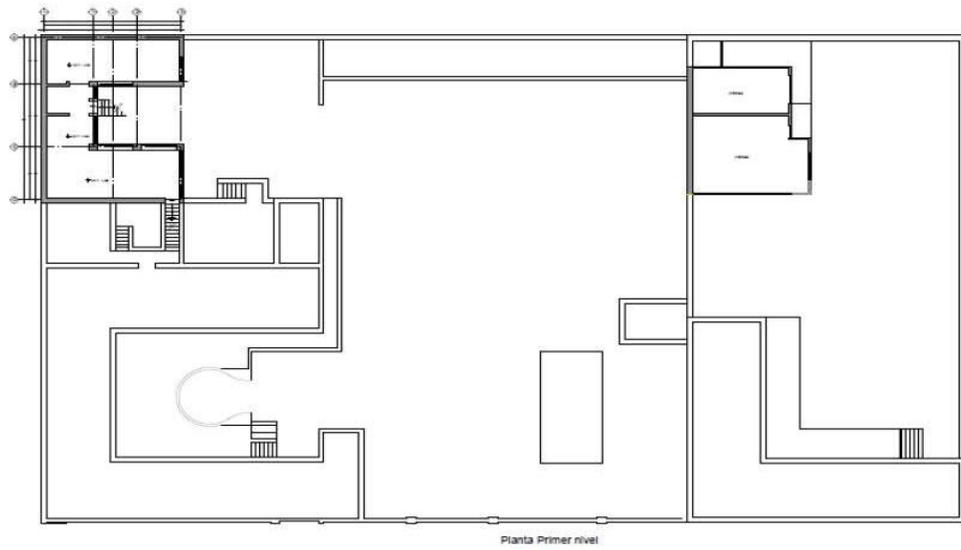
ANEXO 1.- COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO

Predio 1		
ORIENTACIÓN/RUMBO	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Norte:	46.37 m	con propiedad privada;
Al Sur:	46.37 m	con calle Londres;
Al Oriente:	40.30 m	con propiedad privada;
Al Poniente:	40.30 m	con calle Allende.

Predio 2		
ORIENTACIÓN/RUMBO	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Suroeste	38.00 m	con propiedad privada;
Al Sur:	20.00 m	con calle Londres;
Al Noroeste:	20.00 m	con propiedad privada;
Al Poniente:	38.00 m	con propiedad privada;

PLANO POR TOPOLOGIA DEL INMUEBLE







ANEXO 1.- DOCUMENTACION

1. FICHA DE USO DE SUELO PREDIO 1

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	052_049_08	<p>2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
Dirección							
Calle y Número:	LONDRES 247						
Colonia:	DEL CARMEN						
Código Postal:	04100						
Superficie del Predio:	1849 m2						
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Equipamiento Existente	0	.-	0	0		0	0

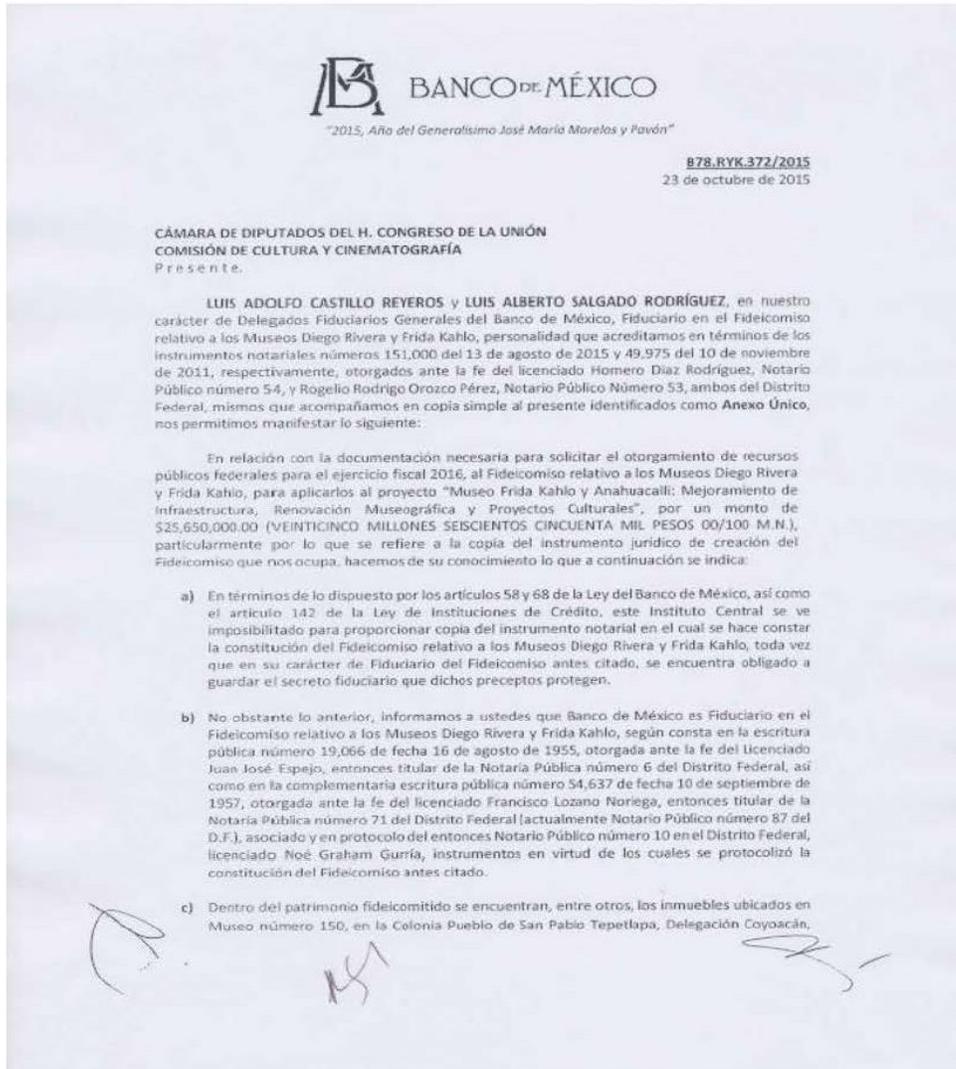
2. FICHA DE USO DE SUELO PREDIO 2

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	052_049_07	<p>2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
Dirección							
Calle y Número:	LONDRES 239						
Colonia:	DEL CARMEN						
Código Postal:	04100						
Superficie del Predio:	804 m2						
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional unifamiliar Ver Tabla de Uso	0	9	55	0	J_DC (1 Viv por cada 500	0	2



ANEXO 1.- DOCUMENTACION

3. FIDEICOMISO DE CASA AZUL FRIDA KHALO





3. FIDEICOMISO DE CASA AZUL FRIDA KHALO



"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

Código Postal 04620, en México, Distrito Federal, en el que actualmente se encuentra el Museo conocido como Diego Rivera "Anahuacalli", así como el ubicado en Londres número 247, en la Colonia Del Carmen Coyoacán, Delegación Coyoacán, Código Postal 04000, en México, Distrito Federal, en el que actualmente se encuentra el Museo conocido como Frida Kahlo "Casa Azul".

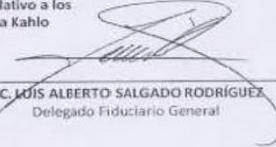
- d) Dentro del objeto del mencionado Fideicomiso, este Fiduciario, en cumplimiento a lo establecido en el contrato respectivo, ha establecido y mantiene dos museos conocidos como Museo Diego Rivera "Anahuacalli" y Museo Frida Kahlo "Casa Azul", mismos que se conservan, administran, manejan y organizan en beneficio público, es decir, en beneficio social.
- e) El Fideicomiso relativo a los Museos Diego Rivera y Frida Kahlo no se ha extinguido, y por lo tanto, subsiste la obligación del Banco de México como institución fiduciaria para cumplir con los fines que por medio del contrato de Fideicomiso le fueron encomendados.

En virtud de lo anterior, atentamente solicitamos a ustedes considerar las declaraciones contenidas en el presente escrito como un documento sustituto al instrumento jurídico de creación del Fideicomiso relativo a los Museos Diego Rivera y Frida Kahlo.

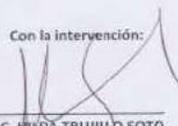
Finalmente, quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario al respecto, agradeciendo la atención que se sirvan prestar al presente.

Atentamente,
Banco de México, en su carácter de
Fiduciario en el Fideicomiso relativo a los
Museos Diego Rivera y Frida Kahlo


LIC. LUIS ADOLFO CASTILLO REYEROS
Delegado Fiduciario General


LIC. LUIS ALBERTO SALGADO RODRÍGUEZ
Delegado Fiduciario General

Con la intervención:


LIC. PIEDA TRUJILLO SOTO
Directora de los Museos Diego Rivera
"Anahuacalli" y Frida Kahlo



4. FICHA DE SOLICITUD DE INTERVENCIÓN DE PREDIO 1 ANTE EL INBA

Fecha Día 26 Mes Enero

INBA INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES
DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO INMUEBLE
DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN, LICENCIAS E INSPECCIÓN DE LA ARQUITECTURA

SOLICITUD DE INTERVENCIÓN EN INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO FOLIO: _____
LAS ÁREAS SOMBREADAS SON DE USO EXCLUSIVO DEL INBA, NO LLENAR.

Fecha: ENERO 26 DE 1998 Ingresar: _____

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: LONDRES No. 247	Colonia: DEL CARMEN
Delegación: COYOACAN	Entre calle: ALLENDE y calle: ABASOLO y/o esquina: ALLENDE

DATOS DEL PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE

Nombre: BANCO DE MEXICO FIDUCIARIO REPRESENTADO	Dirección: AV. CINCO DE MAYO NO. 2, COL. CENTRO, C.P. 06059, DEL. CUAUHTEMOC
C.P. LUIS GODDY RENDON, DELEGADO FID. ESPECIAL	
Teléfono: 237-21-75	

Solicitud de: INFORMACIÓN INTERVENCIÓN

TIPO DE LA INTERVENCIÓN

Mantenimiento Rehabilitación Ampliación Anuncio Otro: _____

ANEXOS

Fotos Planos Croquis Oficios Comprobante de domicilio Otro: _____

Solicitud anterior: _____ Fecha: _____

NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN

Consciente de lo manifestado, el solicitante acepta que en caso de incurrir en error o falsedad, la autorización respectiva sea cancelada. Esta solicitud no autoriza la realización de ninguna intervención, la que se da únicamente por escrito.

Palacio de Bellas Artes (Dirección de Arquitectura, Departamento de Conservación, Licencias e Inspección de la Arquitectura), Av. Hidalgo No. 1 Mezzanine, Centro Histórico, C.P. 06050. Atención al público de lunes a viernes de 9:00 a 15:00 hrs. Tel. 512 25 93 y 521 92 51 Ext. 176

OBSERVACIONES

A. Sólo serán autorizadas intervenciones de conservación, respetando el estado original del inmueble.
B. No se autorizará la demolición de Monumentos Artísticos.
C. Se autorizará obra nueva en edificios cuyos predios así lo permitan, respetando las características del lugar.
D. En toda intervención donde existiesen modificaciones a las características originales del inmueble, éstas podrán ser eliminadas o sustituidas previo análisis del caso.
E. No se autoriza la colocación de anuncios luminosos, o que oculten elementos de la fachada original.

Recepción I.N.B.A.

Firma del Representante



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura: Programa de Especializaciones

Fecha: 02 de Diciembre de 2019
Folio: 01092019-ESP-VAL-CAZUL

ANEXO 2 - REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ACTIVO VALUADO



FACHADA EXTERIOR LONDRES 247



FACHADA DE ACCESO CALLE LONDRES 247



FACHADA EXTERIOR LONDRES 239



FACHADA EXTERIOR LONDRES 239



ENTORNO ESQ. LONDRES Y CENTENARIO



ENTORNO CALLE LONDRES



T1. ACCESO Y GUARDARROPA



T1. RAMPA Y PATIO PRINCIPAL



T1. SALA DE COLECCIÓN PERMANENTE



T1. SALA DE COLECCIÓN PERMANENTE



T1. SALA DE COLECCIÓN PERMANENTE



T1. SALA DE COLECCIÓN PERMANENTE



T2. FACHADA CASA-ESTUDIO



T2. ANTIGUA COCHERA



T2- TERRAZA



T2. PATIO



PATIO EXTERIOR



OFICINA ADMINISTRATIVA



JARDIN ANEXO



T3. CASA DE EXHIBICION TEMPORAL



T4. CAFETERIA



T4. OFICINAS



JARDIN ANEXO



FUENTE



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura: Programa de Especializaciones

Fecha: 02 de Diciembre de 2019
Folio: 01092019-ESP-VAL-CAZUL

ANEXO 4 - INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORISOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

P/C	INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD	V.N.R. (Unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL
						CONS.	EDAD	OTRO	Fre		
P	EQUIPO CONTRA INCENDIOS	LOTE	1	15	150,000.00	0.90	0.60	1.00	0.54	\$ 81,000	\$ 81,000
P	EQUIPOS DE SEGURIDAD Y CCTV	LOTE	1	15	200,000.00	0.90	0.60	1.00	0.54	\$ 108,000	\$ 108,000
P	SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN	LOTE	1	15	70,000.00	0.90	0.60	1.00	0.54	\$ 37,800	\$ 37,800
P	SISTEMA HIDRONEUMÁTICO	LOTE	1	15	25,000.00	0.90	0.60	1.00	0.54	\$ 13,500	\$ 13,500
P	SUBESTACIÓN ELECTRICA	LOTE	1	15	90,000.00	0.90	0.60	1.00	0.54	\$ 48,600	\$ 48,600
P	SISTEMA DE ILUMINACIÓN EXTERIOR	LOTE	1	15	250,000.00	0.90	0.60	1.00	0.54	\$ 135,000	\$ 135,000
P	SISTEMA DE SONIDO AMBIENTAL	LOTE	1	15	180,000.00	0.90	0.60	1.00	0.54	\$ 97,200	\$ 97,200
P	MONTACARGAS	PZA	1	5	100,000.00	0.95	0.88	1.00	0.84	\$ 83,600	\$ 83,600

SUMA PRIVATIVA: 604,700.00

SUMA COMÚN: 0.00

SUMA: 604,700.00

P/C	ELEMENTOS ACCESORIOS	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD	V.N.R. (Unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL
						CONS.	EDAD	OTRO	Fre		
P	PANTALLAS	PZA	4	5	8,000.00	0.90	0.82	1.00	0.74	\$ 23,616	\$ 94,464
P	TORNQUETE	PZA	1	15	15,000.00	0.90	0.46	1.00	0.41	\$ 6,210	\$ 6,210
P	DOMO	LOTE	1	15	40,000.00	0.90	0.46	1.00	0.41	\$ 16,560	\$ 16,560
P	BARANDALES	LOTE	1	10	80,000.00	0.90	0.64	1.00	0.58	\$ 46,080	\$ 46,080
P	EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO	LOTE	1	15	250,000.00	0.90	0.46	1.00	0.41	\$ 103,500	\$ 103,500

SUMA PRIVATIVA: 266,814.00

SUMA COMÚN: 0.00

SUMA: 266,814.00

P/C	OBRAS COMPLEMENTARIAS	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD	V.N.R. (Unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL
						CONS.	EDAD	OTRO	Fre		
P	BARIDAS	LOTE	1.0	80	500,000.00	0.95	0.50	1.00	0.48	\$ 237,500	\$ 237,500
P	REJAS	LOTE	1.0	50	200,000.00	0.95	0.50	1.00	0.48	\$ 95,000	\$ 95,000
P	JARDINES	M2	433.0	0	1,809.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 1,809	\$ 783,297
P	FUENTES	PZA	2.0	0	30000	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 60,000	\$ 120,000
P	PATIOS	M2	899.0	50	500	0.95	0.40	1.00	0.38	\$ 190	\$ 170,810

SUMA PRIVATIVA: 1,406,607.00

SUMA COMÚN: 0.00

SUMA: 1,406,607.00

Nota: Indicar P=Privativas; C=Comunes.

SUBTOTAL PRIVATIVAS: \$ 2,278,121.00

SUBTOTAL COMUNES: \$ 0.00

INDIVISO: % 100%

TOTAL: \$ 2,278,121.00



6.1. POLIZA

COTIZACIÓN DE SEGURO DE DAÑOS
SEGURO PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA,
COMERCIO O IND.

COTIZACIÓN NO.		COTIZACIÓN ANTERIOR		OFICINA		SOLICITUD	
1931557				414		1931557	
DATOS DEL CONTRATANTE							
Nombre o Razón Social: FRIDA COTIZACION MUSEO							
Calle y Número:				RFC:			
Población/ Municipio:				Código Postal:			
Colonia:				Estado:			
Correo Electrónico:				Teléfono: 442 3083990			
DATOS DEL ASEGURADO							
Nombre:							
Calle y Número:				RFC:			
Población/ Municipio:				Código Postal:			
Colonia:				Estado:			
Correo Electrónico:				Teléfono:			
DATOS DEL BIEN ASEGURADO							
Calle y Número: LONDRES 247				Edad del Inmueble Asegurado: De 0 a 50 años			
Colonia: DEL CARMEN				Niveles: MENOR O IGUAL A 5 PISOS			
Población/Municipio: COYOACÁN				Medidas de Seguridad: S.E.A.			
Estado: CIUDAD DE MÉXICO				Código Postal: 04100			
Tipo de Construcción: MUROS Y TECHOS MACIZOS							
DATOS DE LA COTIZACIÓN							
Moneda		Forma de pago		Medios de Pago		Vigencia	
Pesos <input checked="" type="checkbox"/>		Anual <input checked="" type="checkbox"/> Cuatrimestral <input type="checkbox"/> Bimestral <input type="checkbox"/>		Efectivo <input type="checkbox"/> Tarjeta de Débito <input type="checkbox"/>		Desde: 15/07/2020	
Dólares <input type="checkbox"/>		Semestral <input type="checkbox"/> Trimestral <input type="checkbox"/> Mensual <input type="checkbox"/>		Cheque <input type="checkbox"/> Tarjeta de Crédito <input type="checkbox"/>		Hasta: 15/07/2021	
Prima Neta	Tasa Financiamiento	Gastos de Expedición	IVA	Prima Total	Prima Primer Pago	Prima pagos Sucesivos	
\$16,905.22	\$0.00	\$200.00	\$2,736.83	\$19,842.05	\$19,842.05	\$0.00	
DATOS DE LAS COBERTURAS							
SECCIÓN / COBERTURAS			SUMAS ASEGURADAS		DEDUCIBLE	PRIMA NETA	
INCENDIO EDIFICIOS							
* INCENDIO Y/O RAYO			\$15,200,000		S.E.A.	\$1,276.80	
* EXPLOSIÓN (S)			\$15,200,000		S.E.A.	\$383.04	
* TODO RIESGO (S)			AMPARADO		S.E.A.	\$893.76	
* REMOCIÓN DE ESCOMBROS (S)			\$1,520,000		S.E.A.	\$127.68	
INCENDIO CONTENIDOS							
* INCENDIO Y/O RAYO			\$2,300,000		S.E.A.	\$193.20	
* EXPLOSIÓN (S)			\$2,300,000		S.E.A.	\$57.96	
* TODO RIESGO (S)			AMPARADO		S.E.A.	\$135.24	
* REMOCIÓN DE ESCOMBROS (S)			\$230,000		S.E.A.	\$19.32	
INCENDIO							
S.E.A.: = Según Especificación Anexa.							
(S): Sublímite.							



**COTIZACIÓN DE SEGURO DE DAÑOS
SEGURO PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA,
COMERCIO O IND.**

COTIZACIÓN NO.	COTIZACIÓN ANTERIOR	OFICINA	SOLICITUD			
1931557		414	1931557			
DATOS DEL CONTRATANTE						
Nombre o Razón Social: FRIDA COTIZACION MUSEO						
Calle y Número:		RFC:				
Población/ Municipio:		Código Postal:				
Colonia:		Estado:				
Correo Electrónico:		Teléfono: 442 3083990				
DATOS DEL ASEGURADO						
Nombre:						
Calle y Número:		RFC:				
Población/ Municipio:		Código Postal:				
Colonia:		Estado:				
Correo Electrónico:		Teléfono:				
DATOS DEL BIEN ASEGURADO						
Calle y Número: LONDRES 247		Edad del Inmueble Asegurado: De 0 a 50 años				
Colonia: DEL CARMEN		Niveles: MENOR O IGUAL A 5 PISOS				
Población/Municipio: COYOACAN		Medidas de Seguridad: S.E.A.				
Estado: CIUDAD DE MÉXICO		Código Postal: 04100				
Tipo de Construcción: MUROS Y TECHOS MACIZOS						
DATOS DE LA COTIZACIÓN						
Moneda	Forma de pago			Medios de Pago		Vigencia
Pesos <input checked="" type="checkbox"/>	Anual <input checked="" type="checkbox"/>	Cuatrimestral <input type="checkbox"/>	Bimestral <input type="checkbox"/>	Efectivo <input type="checkbox"/>	Tarjeta de Débito <input type="checkbox"/>	Desde: 15/07/2020
Dólares <input type="checkbox"/>	Semestral <input type="checkbox"/>	Trimestral <input type="checkbox"/>	Mensual <input type="checkbox"/>	Cheque <input type="checkbox"/>	Tarjeta de Crédito <input type="checkbox"/>	Hasta: 15/07/2021
Prima Neta	Tasa Financiamiento Pago Fraccionado	Gastos de Expedición	IVA	Prima Total	Prima Primer Pago	Prima pagos Sucesivos
\$16,905.22	\$0.00	\$200.00	\$2,736.83	\$19,842.05	\$19,842.05	\$0.00
DATOS DE LAS COBERTURAS						
SECCIÓN / COBERTURAS		SUMAS ASEGURADAS	DEDUCIBLE	PRIMA NETA		
INCENDIO						
* GASTOS EXTRAORDINARIOS(S)		\$600,000	S.E.A.	\$304.80		
TERREMOTO Y ERUPCION VOLCANICA (COAS. SEGUN ZONA) EDIFICIOS						
* TERREMOTO Y ERUPCIÓN VOLCÁNICA		\$15,200,000	S.E.A.	\$8,236.88		
* BIENES BAJO CONVENIO EXPRESO (S)		\$1,520,000	S.E.A.	\$0.45		
TERREMOTO Y ERUPCION VOLCANICA (COAS. SEGUN ZONA) CONTENIDOS						
* TERREMOTO Y ERUPCIÓN VOLCÁNICA		\$2,300,000	S.E.A.	\$623.07		
* BIENES BAJO CONVENIO EXPRESO (S)		\$230,000	S.E.A.	\$0.45		
RIESGOS HIDROMETEOROLOGICOS (COASEGURO SEGUN ZONA) EDIFICIOS						
* RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS		\$15,200,000	S.E.A.	\$3,838.00		
* BIENES BAJO CONVENIO EXPRESO (S)		\$1,520,000	S.E.A.	\$0.45		
RIESGOS HIDROMETEOROLOGICOS (COASEGURO SEGUN ZONA) CONTENIDOS						
S.E.A.: = Según Especificación Anexa. (S): Sublímite.						



**COTIZACIÓN DE SEGURO DE DAÑOS
SEGURO PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA,
COMERCIO O IND.**

COTIZACIÓN NO.	COTIZACIÓN ANTERIOR	OFICINA	SOLICITUD			
1931557		414	1931557			
DATOS DEL CONTRATANTE						
Nombre o Razón Social: FRIDA COTIZACION MUSEO						
Calle y Número:		RFC:				
Población/ Municipio:		Código Postal:				
Colonia:		Estado:				
Correo Electrónico:		Teléfono: 442 3083990				
DATOS DEL ASEGURADO						
Nombre:						
Calle y Número:		RFC:				
Población/ Municipio:		Código Postal:				
Colonia:		Estado:				
Correo Electrónico:		Teléfono:				
DATOS DEL BIEN ASEGURADO						
Calle y Número: LONDRES 247		Edad del Inmueble Asegurado: De 0 a 50 años				
Colonia: DEL CARMEN		Niveles: MENOR O IGUAL A 5 PISOS				
Población/Municipio: COYOACAN		Medidas de Seguridad: S.E.A.				
Estado: CIUDAD DE MEXICO		Código Postal: 04100				
Tipo de Construcción: MUROS Y TECHOS MACIZOS						
DATOS DE LA COTIZACIÓN						
Moneda	Forma de pago			Medios de Pago		Vigencia
Pesos <input checked="" type="checkbox"/>	Anual <input checked="" type="checkbox"/>	Cuatrimestral <input checked="" type="checkbox"/>	Bimestral <input type="checkbox"/>	Efectivo <input type="checkbox"/>	Tarjeta de Débito <input type="checkbox"/>	Desde: 15/07/2020
Dólares <input type="checkbox"/>	Semestral <input type="checkbox"/>	Trimestral <input type="checkbox"/>	Mensual <input type="checkbox"/>	Cheque <input type="checkbox"/>	Tarjeta de Crédito <input type="checkbox"/>	Hasta: 15/07/2021
Prima Neta	Tasa Financiamiento Pago Fraccionado	Gastos de Expedición	IVA	Prima Total	Prima Primer Pago	Prima pagos Sucesivos
\$16,905.22	\$0.00	\$200.00	\$2,736.83	\$19,842.05	\$19,842.05	\$0.00
DATOS DE LAS COBERTURAS						
SECCIÓN / COBERTURAS				SUMAS ASEGURADAS	DEDUCIBLE	PRIMA NETA
* RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS				\$2,300,000	S.E.A.	\$580.75
* BIENES BAJO CONVENIO EXPRESO (S)				\$230,000	S.E.A.	\$0.45
RESPONSABILIDAD CIVIL GENERAL						
* INMUEBLES Y ACTIVIDADES				\$150,000	S.E.A.	\$132.92
SERVICIOS DE ASISTENCIA						
* ASISTENCIA COMERCIO				AMPARADA	S.E.A.	\$100.00
S.E.A: = Según Especificación Anexa. (S): Sublímite.						



**COTIZACIÓN DE SEGURO DE DAÑOS
SEGURO PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA,
COMERCIO O IND.**

DATOS DEL PROMOTOR

Se le informó al Solicitante de manera amplia y detallada sobre el alcance real de la cobertura y forma de conservarla o darla por terminada.

Nombre del Promotor: FRANCISCO JAVIER ROSAS SOTO

No. Sucursal: 414 Sucursal: ESQUINA NVA INGLATERRA

Teléfono: Extensión:

Nota: El solicitante deberá firmar la cotización para proceder a la Elaboración de la Póliza definitiva y tomar debida nota que la prima total o parcial deberá ser pagada contra entrega de la póliza. Declaró y afirmó que el inmueble que solicitó asegurar se encuentra en la ubicación descrita en esta cotización, se encuentra en perfecto estado de uso y no ha sido objeto de siniestro a esta fecha y hora.

La presente cotización no tiene validez como póliza, ni como recibo de pago y tiene una vigencia de 15 días naturales a partir de la fecha de expedición. Así mismo, fue elaborada considerando el tipo de construcción del edificio de muros y techos macizos por lo que en caso de ser otro tipo de material la compañía quedará liberada de toda responsabilidad en cualquier reclamación por la agravación del riesgo.

Esta cotización, fue elaborada según la información arriba mencionada, por lo que en caso de que las condiciones cambien, habrá una modificación en los costos de la misma. Por lo anterior, le sugerimos que en caso de existir alguna información distinta a la aquí presentada nos notifique lo antes posible.

Cualquier omisión por parte del Asegurado podrá ser causa de rescisión del contrato. Así mismo, declara que las ubicaciones objeto de la presente cotización se encuentran a una distancia mayor de 500 mts. de la costa, playa, mar u océano; en caso contrario nuestra cotización se considerará automáticamente SIN validez.

Para cualquier aclaración o duda no resueltas en relación con su seguro, contacte a la Unidad Especializada de Atención a Usuarios de la Compañía ubicada en Av. Paseo de la Reforma No 195, Piso 1, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Cuauhtémoc, Ciudad de México, teléfono 01 800 627 2292, correo electrónico une@banorte.com o visite la página www.segurosbanorte.com.mx; o bien comunicarse a CONDUSEF ubicada en Av. Insurgentes Sur No. 762, Colonia Del Valle, C.P. 03100, Benito Juárez, Ciudad de México, teléfono 55 5340 0999 en la Ciudad de México y del Interior de la República al 01 800 999 8080, correo electrónico asesoria@condusef.gob.mx o visite la página www.condusef.gob.mx

Hago constar que me he enterado detenidamente de las Condiciones Generales, que se anexan y que forman parte del contrato de seguro solicitado, en las cuales se establecen las limitaciones y exclusiones que se aplican al mismo; que otorgo de manera expresa mi conformidad, y que acepto las obligaciones que las mismas me imponen como solicitante. Así mismo manifiesto se me hizo saber que puedo consultarlas en la página de Internet www.segurosbanorte.com.mx, solicitarlas al asesor o a la Compañía en el número telefónico 7351231234.

En caso de que la Compañía acepte esta propuesta de aseguramiento, solicito que la documentación contractual me sea entregada:

En documentos impresos _____ Por medios electrónicos _____

En caso de solicitarlo por medios electrónicos, en mi carácter de Solicitante y en su momento Contratante de este seguro, otorgo mi consentimiento a fin de que la Compañía me entregue en formato PDF la documentación contractual a través del correo electrónico _____

SEGUROS BANORTE S.A. de C.V. GRUPO FINANCIERO BANORTE con domicilio en Av. Hidalgo No. 250 Pte., Col. Centro, C.P. 64000, Monterrey, N.L., RFC: SBG971124PL2, utilizará sus datos personales para cumplir con el contrato de seguro, consulte nuestro Aviso de Privacidad Integral en www.segurosbanorte.com.mx.

Firma del Contratante: _____ Firma del Solicitante: _____

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, la documentación contractual y la nota técnica que integran este producto de seguro, quedaron registradas ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, a partir del día 29 de diciembre de 2011, con el número PPAQ-S0001-0065-2011.



ESPECIFICACIÓN QUE SE ADHIERE A/Y FORMA PARTE INTEGRANTE DE LA COTIZACIÓN 1931557

Descripción de los Deducibles

Sección / Coberturas	Deducible
INCENDIO	
* GASTOS EXTRAORDINARIOS(S)	10% de los gastos
RESPONSABILIDAD CIVIL GENERAL	
* INMUEBLES Y ACTIVIDADES	Sin deducible
SERVICIOS DE ASISTENCIA	
* ASISTENCIA COMERCIO	Sin deducible.

SEGUROS BANORTE, S. A. de C. V.



CONCLUSIONES.

El rescate y aprovechamiento de los inmuebles patrimoniales es un importante avance urbano para las ciudades, ya que son inmuebles que poseen características específicas y muy diferentes a las construcciones actuales, estos inmuebles nos cuentan la historia del lugar donde se ubican, de gran valor arquitectónico, político, social y cultural, los cuales deben conservarse en un buen estado físico y aprovecharse económicamente.

Dentro del ámbito valuatorio, en el tema de los inmuebles patrimoniales se debe tener muy claros los procesos técnicos y/o metodologías a seguir, ya que el sustento de un buen resultado de valor debe ser totalmente justificado, es necesario determinar las condiciones de habitabilidad y seguridad estructural conforme a los reglamentos y normas vigentes a la fecha en que se practique el avalúo.

En el caso de los avalúos para aseguramiento de daños, se busca satisfacer la necesidad de conocer el valor de una propiedad, con la finalidad de que la suma asegurada sea suficiente para cubrir el monto del daño causado por un siniestro y para establecer con base a la suma asegurada, el monto de prima que deberá pagar el asegurado.

Actualmente el valuador pueda llegar a obtener ese valor tomando como base las metodologías vigentes.

En el caso específico para el inmueble llamado **“MUSEO CASA AZUL FRIDA KAHLO”** objeto de este estudio, se tomaron de base los ocho pasos para aseguramiento de daños en inmuebles urbanos, regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

Sirviendo como una guía técnica, práctica y de certeza jurídica para el propósito establecido.

Sabiendo que el objetivo principal de un seguro contra daños es, el reponer y/o reparar los activos por los daños causados a los mismos, el enfoque de valuación aplicable es el Enfoque de Costos basado en el principio de sustitución,



ya que considera que un comprador bien informado no pagará más por un activo, que el precio de adquirir o reproducir un sustituto igual o semejantemente deseable, a excepción de que en la póliza de seguros contratada nos indique una situación diferente.

Como parte de la información requerida dentro del enfoque de costos, se debe de contar con planos actualizados y un análisis de costos de cada uno de los elementos constructivos del inmueble, a fin de obtener el valor nuevo de reposición.

Las porciones no asegurables que por lo general se excluyen en las pólizas son: terreno, cimentaciones, bardas e instalaciones bajo nivel de piso.

Bajo todo este contexto de lineamientos, habrá que considerar la vida útil de la construcción, ya que por ser un inmueble de carácter histórico podría estar consumida, por lo que también habrá que contar con un presupuesto de daños y definir el grado de deterioro, a fin de considerar su edad a partir de la última reparación mayor realizada, que se aplicará dentro de la homologación como un factor de demérito al inmueble, con el fin de obtener el Costo o Valor Neto de Reposición Asegurable o Valor Real.

Concluyendo nuestro avalúo para aseguramiento de daños de inmuebles catalogados, con una leyenda que especifique la vigencia del mismo, la cual será de un año a partir de la fecha del dictamen valuatorio o reporte conclusivo.

Partiendo de estos conceptos, logramos recrear los planos actuales del inmueble, estableciendo que está en un perfecto estado de conservación, a su vez de crear el catálogo de elementos constructivos de cada uno de los inmuebles patrimoniales; como lo es la Casa Azul y el Estudio Dormitorio de Frida, para obtener el costo nuevo de reproducción, a fin de concluir con el valor neto de reposición de los mismos.

Previo a esto, se realizó toda la investigación de gabinete en donde encontramos datos interesantes de la situación jurídica del inmueble, los antecedentes históricos y de todas las remodelaciones y mantenimientos registrados, por lo cual el avalúo de aseguramiento contra daños del “Museo Casa Azul Frida Kahlo” contiene los datos precisos que se encuentran registrados en un



expediente público dentro de Instituto Nacional de Bellas Artes, de igual forma la contenida en textos autorizados y los levantamientos físicos realizados exprofesamente para este Trabajo Terminal.

En general considero que es un trabajo muy completo y real, ya que conté con la asesoría y retroalimentación en el proceso por parte de mis sinodales, cada uno de ellos con una amplia experiencia y renombre en temas de valuación inmobiliaria, quienes supieron guiarme para llegar a este resultado, quedando muy satisfecha y emocionada de todo lo que la Especialidad de Valuación Inmobiliaria tiene para ofrecer a la sociedad en general y esperando que este trabajo terminal sirva de guía para futuras referencias dentro de la última etapa a los compañeros de la Especialidad.



BIBLIOGRAFÍA.

Normatividad para inmuebles catalogados

1. Ing. Luis Ernesto Gastélum Celaya, Extracto de apuntes Historia de la Valuación.
2. Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, Breve Historia de la Valuación en México, Mexico, 1960.
3. LA CARTA DE ATENAS. Recomendaciones y principios generales para la conservación de Monumentos Artísticos e Históricos. Comisión Internacional de la Cooperación Intelectual Dependiente de la Organización de Naciones. 1931.
4. LA CARTA DE VENECIA. Acuerdos de valorización para salvaguardar tanto la obra como el objeto de arte de todo tipo de poblaciones, ciudades, villas, pueblos, etc., y más concretamente, los cascos, centros, barrios, barriadas, arrabales, u otras zonas que posean dicho carácter, así como el testimonio histórico que representa. Ciudad de Venecia, Italia, 1964.
5. CARTA DE WASHINGTON. Carta Internacional para la Conservación de las Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas. Redactada por el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios Históricos (ICOMOS), Ciudad de Washington, D.C., USA, .1976.
6. UNESCO. Declaratoria de Monumentos Patrimonio de la Humanidad, a todas aquellas, zonas, barrios o ciudades de interés histórico-artístico que la tradición de una localidad estima como protegibles por estar vinculados estrechamente a la historia o el arte de la población, incluidos como tales en catálogos y publicaciones, reconocidos oficialmente por una Administración Pública Estatal, Autónoma, Provincial o Local.
7. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. D.O. del 5 de febrero de 1917. Ultima Reforma D.O.F. 12 de diciembre de 2005.
8. Eva Margarita (2010). Método de Valuación de Inmuebles Históricos/Eva Margarita Arechederra Sauvagé Villahermosa, Tabasco: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.



9. Diario Oficial (INDAABIN 2009), Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajo valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos, México, 2009, Tercera sección.
10. Diario Oficial, (INDAABIN 2010), Procedimiento Técnico PT-CUs para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de construcciones para aseguramiento contra daños, México 2010, (Primera Sección).
11. Diario Oficial, (INDAABIN 2017), METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de aseguramiento contra daños de los bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios, México 2017, (Primera Sección)
12. : Hilda Trujillo, La Casa Azul, el universo íntimo de Frida Kahlo, Ciudad de México, abril 2015
13. Hilda Trujillo soto, Tesoros de la Casa Azul, una experiencia museográfica en el Museo Frida Kahlo (México D.F. 2016)
14. (SEDUVI 2020), Gaceta Oficial de la Cuidad de México, Plan de desarrollo urbano, delegación Coyoacán, México 2010.
15. Archivo del INBA, Museo Casa Frida Kahlo, CDMX 2019.
16. Banco Nacional de México, “LA CASA AZUL DE FRIDA”, (México 2007)
17. Gabriel Konzevik, La reutilización del patrimonio edificado, (Tesis de maestría en restauración 2002)
18. Albert González Avellaneda, Alfonso Hueytletl Torres, Beatriz Pérez Méndez, Lorena Ramos Molina, Víctor Salazar Muñoz, Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal.
19. Ficha de catalogación (<https://www.catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/consultaPublica>)



ANEXOS

GLOSARIO DE CONCEPTOS RELACIONADOS CON LA VALUACIÓN

AVALUO.

Se define al avalúo como una estimación y opinión imparcial de valor de una propiedad o de un bien debidamente identificados y a una fecha determinada. Es el acto de estimar el valor, usualmente por medio de un informe escrito de la opinión del valuador sobre el valor de cierta propiedad o de un bien adecuadamente descritos y referida a una fecha determinada.

COSTO.

Es el conjunto de gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien. Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.

COSTO DE REPLAZO.

Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para sustituir un bien por otro nuevo que proporcione un servicio similar, considerando las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes



COSTO DE REPOSICIÓN ASEGURABLE.

Es el costo de reemplazo o de reproducción nuevo de un bien, después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros.

COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO.

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

COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación, en condiciones de operación, a precios de contado.

Este costo

considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o bien como Costo de Reproducción.

COSTO DE REPRODUCCIÓN

Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para construir una réplica nueva de un bien existente, utilizando el mismo diseño y materiales de construcción. El costo de reproducción se considera un “valor” en tanto aparece registrado en libros.

PRECIO.

Es un término que se utiliza para la cantidad inicial que se pide, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico, ya sea que se revele públicamente o que sea confidencial. Debido a las capacidades financieras, a las motivaciones o intereses especiales de cierto comprador y/o vendedor, el precio que se paga por los bienes o servicios puede o no tener alguna relación con el



valor que otros le asignan a los bienes o servicios. Sin embargo, el precio generalmente es un indicador de un valor relativo que el comprador y/o vendedor particular le dan a los bienes o servicios bajo circunstancias particulares.

MERCADO.

Es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. El concepto de un mercado implica que los bienes y/o servicios pueden comercializarse entre compradores y vendedores sin ninguna restricción indebida en sus actividades. Cada una de las partes responderá a las relaciones de oferta y demanda y a otros factores de fijación de precios, así como a sus capacidades y conocimientos, entendiendo la utilidad relativa de los bienes y/o servicios, y a las necesidades y deseos individuales. Un mercado puede ser local, regional, nacional o internacional.

BIEN INMUEBLE.

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

MONUMENTO HISTORICO.

Es una creación arquitectónica aislada, un conjunto urbano o rural, que ofrece un testimonio de una civilización en particular, de una evolución trascendente, o de un acontecimiento histórico. No solo una gran creación es considerada monumento histórico, sino también se considera así a las obras modestas que han adquirido con el tiempo importancia cultural.

VALOR

Es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden.



Es la cualidad de un objeto determinado que lo hace de interés para un individuo o grupo.

VALOR ASEGURABLE

Es el costo neto de reposición de un bien, menos el costo de las partes específicamente excluidas en la póliza de seguro.

ASEGURAMIENTO

Es el acto de la Administración Pública Federal, personas físicas y morales para tomar medidas provisionales, que, a través de la contratación de un seguro, le permiten resguardar sus bienes contra cualquier riesgo o pérdida, por siniestros o eventualidades.