



# Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
Programa Único de Especializaciones en Arquitectura

## PROYECTO DE MATRIZ INCAT PARA GENERAR FACTOR DE AJUSTE EN INMUEBLES CATALOGADOS

TESINA PARA OBTENER EL GRADO DE  
ESPECIALISTA EN VALUACION INMOBILIARIA  
Presenta Arq. Karen Ariana Uriarte Mendoza

Sinodales:

E.V.I. Arq. Luis Alfonso Penela Quintanilla  
Mtro. Antonio Alberto Mota Villanueva  
E.V.I. Arq. Bernardo Rogerio Pacheco Chavarria

Ciudad Universitaria, CD, Mx, 2022.



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.

# INDICE

## CAPITULO 1. ASPECTOS GENERALES

- 1.1. Introducción
- 1.2. Planteamiento del problema
- 1.3. Hipótesis
- 1.4. Objetivos
  - 1.4.1. Objetivo General
  - 1.4.2. Objetivos específicos
- 1.5. Fundamentación
- 1.6. Antecedentes de la valuación de inmuebles catalogados

## CAPITULO 2. ANÁLISIS DE LA ZONA DE ESTUDIO

### 2.1 CARACTERISTICAS DE LA COLONIA ROMA

- 2.1.1. Antecedentes históricos
- 2.1.2. Imagen Urbana
- 2.1.3. Arquitectura en la colonia Roma Norte
- 2.1.4. Inmuebles Catalogados
- 2.1.5. Análisis del Mercado Inmobiliario en la zona

### 2.2. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE ORIZABA # 157

- 2.2.1. Generalidades
- 2.2.2. Descripción Arquitectónica
- 2.2.3. Reporte fotográfico
- 2.2.4. Normatividad aplicable para el Inmueble de Orizaba 157
- 2.2.5. Catálogo de elementos con valor Histórico del Inmueble Orizaba 157

## CAPITULO 3. PROYECTO DE LA MATRIZ INCAT

- 3.1. Análisis de los elementos que aportan valor aplicados en el inmueble ubicado en Orizaba 157
- 3.2. Aspectos generales a considerar en la Matriz INCAT
- 3.3. Descripción de las partidas a considerar
- 3.4. Análisis de las partidas de la Matriz INCAT en el inmueble Orizaba 157

## **CAPITULO 4. ANÁLISIS PRÁCTICO**

### **4.1 Aplicación del Factor FINCAT en un avalúo comercial**

## **CAPITULO 5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

## **CAPITULO 6. BIBLIOGRAFÍA Y ANEXOS**

## **CAPITULO 7. MEDIOGRAFÍA**

# CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES

## 1.1 INTRODUCCIÓN

Hoy en día los inmuebles catalogados son desvalorizados, la sociedad no reconoce los valores intangibles que los caracterizan, muchos de ellos son abandonados o demolidos para ser considerados y vendidos como terrenos, incluso están ubicados en vialidades principales o en zonas estratégicas de la ciudad, que por su lugar, son de gran plusvalía y se convierten en negocios de interés para los desarrolladores, que solo los adquieren para construir multifamiliares, pensando solo en sus propias ganancias y no en el bienestar de la sociedad y en este caso, sin pensar en el bienestar del patrimonio histórico y cultural del país.

En constantes ocasiones, se trata de inmuebles que han pasado de generación en generación, sin embargo, el propietario no está consciente de lo que tiene en sus manos y lo único que desea es hacer tangible esa ganancia y /o herencia recibida, por lo que malbarata dicha propiedad, vendiéndola a personas que sí tienen consciencia de lo que están comprando.

Es notable que, a este tipo de inmuebles, no se les otorga un valor justo en el mercado, no se consideran todas las características intrínsecas del bien inmueble y algunos de los caminos a los que están destinados es a la destrucción o a una venta injusta.

Al realizar el análisis del presente documento encontré múltiples ofertas de mercado de casas habitación catalogadas, que son vendidas como terrenos, entre ellas hallé la Casa habitación ubicada en la calle de Zacatecas # 90 de la colonia Roma, Alcaldía Cuauhtémoc, pude observar en sus fotografías, una fachada enriquecida de estilo Art Nouveau, hermosos ornamentos enmarcando sus ventanas, los espacios interiores con grandes dimensiones, barandales de época, amplios entresijos, un sin fin de características que la vuelven única y con una plusvalía que lo más probable, es mayor a la que actualmente tiene siendo ofertada, ya que se encuentra a la venta como terreno, sin considerar que una porción de nuestra historia, se ve reflejada en esa propiedad, sin embargo no es valorada y sucede algo similar con muchas propiedades más que poseen un gran valor intangible.

Este tipo de inmuebles son clasificados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes, u otra autoridad federal o estatal con atribuciones, mediante un proceso administrativo y técnico, en donde la propiedad o el bien inmueble se declara catalogado como patrimonio histórico o cultural debido a que son edificaciones con carácter histórico, artístico, cultural, social, político o religioso y son construcciones

representativas, que forman parte de la personalidad de nuestro país, que son parte de su identidad.

Uno de mis profesores en la Facultad de Arquitectura mencionaba que “La arquitectura es la expresión de una sociedad, puedes entender cómo está conformada una ciudad a partir de su arquitectura, no es más que uno de los múltiples lenguajes para que las personas se expresen, claro en sus diferentes escalas, pero mirar una edificación es verla como una expresión muy clara del comportamiento humano” (Felipe Leal, 2021). Retomando esas palabras considero que los inmuebles catalogados son una expresión de la sociedad que habitaba en los años de su construcción, por medio de sus muros, acabados, distribuciones, diseños y estilos, podemos conocer más de la historia de esa época y sus costumbres.

Y algunas de las preguntas que me surgieron al realizar esta investigación fueron ¿Cómo contribuir a la plusvalía de aquellos inmuebles en donde el paso del tiempo se ve reflejado en sus muros, en sus acabados, esas viviendas cuya funcionalidad quedó arraigada a los años de su construcción?, ¿La forma en la que los valuamos es la correcta?, ¿Estamos considerando de manera adecuada todas las características arquitectónicas e históricas en nuestro proceso valuatorio para este tipo de inmuebles?.

Y la respuesta fue no, me he percatado que la mayoría de los procesos de valuación para una vivienda catalogada es mediante los métodos tradicionales de la valuación inmobiliaria, se lleva a cabo una inspección física, un estudio del entorno y mediante una investigación de mercado en la zona y decreta el valor del inmueble, sin embargo, a mi parecer es necesario que el valuador tome en cuenta otros elementos característicos de este tipo de construcciones, como por ejemplo la ornamentación, el estilo arquitectónico, la funcionalidad, la calidad, la utilidad, el valor histórico, la autoría, el contexto urbano, la datación, el uso, entre otros, para que puedan verse reflejados en su valor final.

En este estudio se llevará a cabo un análisis de los elementos tangibles e intangibles de un inmueble catalogado, posteriormente generaré criterios que me permitirán crear en una matriz, se les asignará un valor a cada criterio para así determinar el Factor FINCAT (Factor de Inmuebles Catalogados) que nos ayudará a calificar esas características intrínsecas y extrínsecas de la propiedad, tomando en cuenta los elementos que a mi parecer son importantes y potencializan su valor.

Una vez elaborada la Matriz que tendrá por nombre INCAT (Inmuebles Catalogados) y obtenido el factor de ajuste, se integrará a un avalúo comercial, haciendo una comparación del inmueble objeto de estudio con los comparables en la homologación de ventas y rentas, este análisis lo haré considerando una casa habitación Catalogada como Patrimonio Cultural por su Valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes dentro de los polígonos de área de Conservación, ubicada en la calle de Orizaba número 157, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc con 92 años de edad cronológica aproximadamente.

## 1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Cuando se lleva a cabo un avalúo para inmuebles catalogados, mediante los métodos tradicionales no se potencializa su valor, ya que no se ven reflejados, ni considerados los valores intangibles de la propiedad, siendo estos, aquellos que la caracterizan, como son el uso, la funcionalidad, la estética, su historia, la armonía con el entorno, el estilo arquitectónico, la historicidad y la ornamentación, por nombrar algunos, los cuales deberían ser tomados en cuenta para así darle un justo valor venta.

Por lo que es muy importante lograr juzgar todas estas variables, para que se valore la propiedad de forma ecuánime, pero ¿cómo lograrlo?

## 1.3 HIPOTESIS

Por medio de ésta tesina se pretende contribuir en la valorización de los inmuebles catalogados, generando la Matriz INCAT, que nos arrojará un factor de ajuste, mismo que será integrado al avalúo tradicional, considerando en dicha matriz los elementos intrínsecos y extrínsecos que caracterizan al bien inmueble y así elevar el valor de dicho bien, para convertirlo en objeto de mayor interés, tanto para los propietarios, como para los posibles inversionistas.

## 1.4 OBJETIVO

El objetivo del presente estudio es realizar un análisis de los aspectos que considero importantes en las edificaciones históricas y con valor artístico, para integrar el resultado al método de valuación tradicional y así se pueda potencializar el valor del bien inmueble.

### OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Descubrir y estudiar las variables o elementos que puedan influir de modo importante en la estimación del valor de los inmuebles catalogados.
- Establecer criterios para considerar los valores subjetivos de la propiedad como elementos artísticos, ornamentación, funcionalidad, la calidad, utilidad, integración del contexto, valor social, entre otros.
- Elaboración de la matriz INCAT que me permita proponer el factor de Inmuebles Catalogados (FInCat) e integrarlo al método tradicional.
- Potenciar el valor de dicho bien inmueble sin que sea sobre valorado.

## 1.5 FUNDAMENTACIÓN

Debido a que los inmuebles catalogados son valuados por los métodos tradicionales de la Valuación Inmobiliaria, en este estudio se pretende obtener un avalúo que nos de la seguridad y confiabilidad, de que al valorar este tipo de bienes inmuebles se consideren en su valor comercial, los aspectos artísticos, culturales e históricos, que en él se alberguen. Por lo que es importante analizar con detenimiento la complejidad del inmueble, y a su vez considerar los elementos subjetivos que lo caracterizan, teniendo un resultado que potencialice su valor.

## 1.6 ANTECEDENTES DE LA VALUACIÓN DE INMUEBLES CATALOGADOS

Al momento de realizar la Valuación de cualquier tipo de inmuebles consideramos ciertas características, entre ellas su localización, el mercado de la zona, la edad, acabados, clase, etc., sin embargo, cuando se trata de un inmueble catalogado, el cual presenta un extra...cuenta con un valor histórico/artístico, veo que el método no cambia, lo único que cambia es el tipo de mercado a utilizar en la homologación, por lo que considero necesario tomar en cuenta otras características, que finalmente incrementan su plusvalía y es importante considerar que la simple presencia del bien inmueble en la zona, puede generar un gran beneficio económico.

Por lo que he estudiado algunos métodos y tesis propuestos por diversos valuadores que toman en cuenta algunas de las características de las propiedades con presencia histórica/artística, de los cuales tres llamaron mi atención, entre ellos el de Arechederra Sauvagé elaborado en el año 2010, el de la Dra. María del Rocío Furlong expuesto en la plática "13 Paradigmas en la Valuación de Inmuebles Históricos" y el "PROCEDIMIENTO TECNICO PT-IH PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE INMUEBLES HISTORICOS" emitido por Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)<sup>1</sup>

Los tres coinciden en que las propiedades catalogadas son construcciones históricas que poseen características que las diferencian de las construcciones actuales, ya que contienen aspectos culturales, valores artísticos, estilos arquitectónicos definidos y ornamentaciones que las hacen distinguirse de las edificaciones que se realizan hoy en día. Las propiedades catalogadas contienen rasgos y valores arquitectónicos inigualables, poseen cualidades intangibles como son su historia, estilo, edad, ubicación, elementos artísticos particulares que prácticamente son artesanales y cabe mencionar que en muchas de esas propiedades sucedieron hechos históricos relevantes.

A continuación, describiré en resumen los elementos a considerar de los métodos de valuación para inmuebles catalogados, con la finalidad de obtener lo mejor de cada uno de ellos y así proyectar éstas cualidades en la Matriz INCAT.

---

<sup>1</sup> Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales es un organismo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Que administra y valúa el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal en apego al marco legal que nos rige, con el propósito de contribuir a su uso eficiente y generar valor público.

## 1. MÉTODO EXPUESTO EN "13 Paradigmas en la Valuación de Inmuebles Históricos"

La Doctora María del Rocío Furlong Salgado comenta que es importante considerar en la valuación de este tipo de inmuebles dos tipos de factores:

- Factores extrínsecos

Que son aquellos ajenos a la propiedad: Ubicación, Imagen urbana, Entorno Histórico.

- Factores intrínsecos

Son los factores que corresponden a la propiedad como tal: Edad, historicidad, autenticidad, uso, estilo, ornamentación, calidad de la edificación, estética y factores de intervención.

- *Factores extrínsecos*

**UBICACIÓN.** Un inmueble es un bien tangible inamovible y se refiere a un pedazo de tierra o a una edificación, en una ubicación privilegiada (vialidad principal, plaza, parque, etc.), el terreno resulte más relevante en la determinación del precio que el inmueble construido en él. A la inversa, significa que en un lugar menos atractivo el precio total estará más determinado por la casa o el edificio que por el valor del terreno.

**IMAGEN URBANA.** Incluye elementos arquitectónicos, urbanos, sociales y naturales. Estos son algunos de los elementos que contribuyen a crear la imagen urbana y nos crean la imagen de la ciudad.

**ENTORNO HISTÓRICO.** Circunstancias de la historia en la que se construyó el inmueble.

- *Factores intrínsecos*

**EDAD.** Es necesario realizar una investigación documental Época del periodo cuando se construyó ver en documentación o documentarnos sobre la fecha más aproximada del inmueble archivos históricos o en los procesos constructivos

**HISTORICIDAD.** Respetar las distintas etapas históricas y constructivas del inmueble desarrollando una investigación documental.

**AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE.** Corresponde a la memoria de la propiedad y es importante señalar las adicionales construcciones.

**USO.** Se da un premio si el inmueble sigue con su mismo uso, va relacionado con la funcionalidad, no se puede tener un uso que lo dañe.

**AUTORÍA.** De ser posible se debe investigar quién construyó el inmueble y/o recurrir a la placa de los constructores.

**ESTILO.** Va de la mano con la época, refleja el carácter del inmueble<sup>2</sup>.

**ORNAMENTACIÓN Y DECORACIÓN.** Se da un premio y se consideran los adornos y detalles decorativos del inmueble, así como las pinturas en muros.

---

<sup>2</sup> Carácter del inmueble es el conjunto de rasgos o cualidades que indican la naturaleza de la propiedad que lo distingue de los demás.

## CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Estética. pueden ser muy subjetivos los parámetros que se aplique de acuerdo al estilo con el que cuente.

## FACTORES DE INTERVENCIÓN

Son aquellos que consideran una reconstrucción, restauración, intervención, se toman ya que pueden afectar o beneficiar el valor.

- Liberación. Supresión de elementos agregados sin valor cultural o natural que dañen o alteren al bien cultural.
- Consolidación. Intervención más respetuosa cuyo objetivo es detener las alteraciones
- Reestructuración. Devuelve las condiciones de estabilidad al inmueble
- Reintegración. Reubicar los elementos del inmueble que han sido desplazados
- Integración. Aportación de los elementos claramente visibles y nuevos
- Reconstrucción. Volver a edificar los elementos que ya han sido perdidos

## 2. PROCEDIMIENTO TECNICO PT-IH PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE INMUEBLES HISTORICOS

Este documento señala que, dadas las características especiales de los inmuebles con valor histórico-artístico, la valuación de los mismos precisa de un "valuador especialista en la materia, con los conocimientos necesarios comprobables y acreditados". En dicho manual se presenta el proceso para la valuación de los bienes inmuebles con atributos histórico-artísticos, a través del cual se puede observar claramente que el proceso es muy similar al realizado para un inmueble "normal" o convencional.

El Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), con fundamento en los artículos 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 5 fracción V del Reglamento del INDAABIN y normas séptima y novena de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, he tenido a bien emitir el siguiente:

### PROCEDIMIENTO TECNICO.

En donde se establecen en forma documental las 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.

Haciendo referencia a la Carta de Venecia publicada en 1964, que describe a la conservación del patrimonio histórico en el contexto internacional, menciona en su artículo primero a los monumentos de la forma siguiente:

"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".

La Ley Federal del Patrimonio Cultural señala en su artículo 62: "Para efectos de esta ley se consideran monumentos históricos todos los bienes muebles e inmuebles, creados o surgidos a partir del establecimiento de la cultura hispánica en México y que se encuentran vinculados a la historia social, política, económica, cultural y religiosa del país o que hayan adquirido con el tiempo valor cultural".

En todo inmueble histórico habrá que analizar su situación jurídica mediante una escritura pública u otro documento que acredite la propiedad o régimen de propiedad del mismo, y revisar su estado físico actual.

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.

El valuador de bienes nacionales, en su trabajo valuatorio, deberá efectuar una descripción clara y precisa refiriendo las características físicas del inmueble conforme a su proyecto, estilo, ornamentaciones, acabados y sistemas constructivos, instalaciones o avances tecnológicos que se le hayan adaptado al mismo y que permitan identificar la importancia y jerarquía del edificio en estudio.

Si el inmueble está deteriorado o sin restaurar, habrá que prever las inversiones requeridas para su restauración, considerando la posibilidad de reponer o restituir las piezas dañadas o faltantes mediante los sistemas constructivos actuales, para que el inmueble adquiera condiciones similares a las originales en que fue realizado, el costo de estas inversiones se deberá considerar en el valor de reposición a nuevo o reemplazo.

En este tipo de inmuebles es importante analizar la vida de la construcción, ya que por ser un inmueble de carácter histórico su vida útil podría estar consumida, por lo que habrá que valorizar las inversiones hechas y definir el grado de conservación o deterioro, a fin de considerar su edad a partir de la última reparación mayor realizada al inmueble.

Se deben determinar las características propias del inmueble, tales como los sistemas constructivos empleados, su edad probable, estilos arquitectónicos, valor estético, rareza y estado de conservación, entre otros, y realizar un análisis de precios unitarios acorde al sistema constructivo de que se trate por medio del llamado método de ensambles, procurando incluir los conceptos que sustituyan a los trabajos de tipo artesanal o en desuso.

Si el inmueble se encuentra ocupado y utilizado, habrá que realizar la homologación de mercado de rentas o de ventas de inmuebles comparables de acuerdo al Uso, Propósito y Finalidad del trabajo valuatorio solicitado.

Se llevará a cabo el avalúo con el método tradicional que se conoce y en los casos en donde preceda la aplicación de factores de demérito por obsolescencias o apreciaciones y un análisis histórico, se propone un procedimiento para obtener un factor de premio al inmueble histórico que se encuentre en perfecto estado de conservación y que cuente con un antecedente histórico, social, cultural o religioso de trascendencia para el país y es para

inmuebles con declaratoria de monumento histórico autorizadas por entidades tales como UNESCO, INAH e INBA.

- Obsolescencias o apreciaciones. - Este apartado del valor físico se divide en internas y externas. Las internas son aquellos factores intrínsecos o propios del inmueble que demeritan el valor y se dividen en curables e incurables por su monto económico o imposibilidad física de corregir. En el caso de apreciaciones u obsolescencias externas se atribuyen a factores sociales, políticos y económicos que se deberán de valorar para su aplicación al enfoque de costos.

- Análisis de valor histórico.

Proponen un factor de premio al inmueble histórico que se encuentre en perfecto estado de conservación y que cuente con un antecedente histórico, social, cultural o religioso de trascendencia para el país.

**Tabla 1. Premio de Inmuebles por Valor Histórico**

| Valor Histórico     | I.H.R.H.H. | I. H.P.H | I.H.R. | I.H.S.R | I.H. |
|---------------------|------------|----------|--------|---------|------|
| Por cientos máximos | 50%        | 40%      | 30%    | 20%     | 10%  |

Siendo:

- Inmueble histórico restaurado con declaratoria donde se suscitaron hechos históricos relevantes para el país (I.H.R.H.H.).- Es el monumento histórico que en forma independiente cuente con declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad, que se encuentre completamente restaurado y que cuente en su haber con uno o varios hechos o sucesos históricos relevantes para el país.

- Inmueble histórico declarado patrimonio cultural de la humanidad (I.H.P.H.).- Es un monumento histórico, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad o bien que forme parte de los sitios declarados y considerados como tal, y que se encuentre completamente restaurado.

- Inmueble histórico restaurado (I.H.R.).- 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.

- Inmueble histórico sin restaurar (I.H.S.R.).- Es toda aquella construcción con declaratoria, que cuente con cédula de catálogo y que por su ubicación y uso posee características artísticas relevantes, sin restaurar o se presente con el uso normal del inmueble.

- Inmueble histórico o antiguo (I.H.).- Es el bien que por sus características constructivas relevantes o hechos importantes sucedidos en él, puede considerarse como histórico, esto último aunque no presente características constructivas, artísticas u ornamentales relevantes.

Para determinar el factor del valor patrimonial, se considera la siguiente tabla en donde se ubicarán algunos datos que servirán de referencia para la aplicación de valores tales como el valor por antigüedad y el valor histórico. En el valor por antigüedad se califica al

inmueble en función a la edad del mismo partiendo de una edad mínima de 50 años, hasta una edad de más de 400 años, tal como se indica a continuación.

Valor por antigüedad. Se propone aplicar un porcentaje de valor al inmueble, tratando de premiarlo por su edad y permanencia física.

Escala en años

**Tabla 2. Premio de Inmuebles por Antigüedad**

| Valor por Antigüedad              | 50-100 Siglo XX | 101-200 Siglo XIX | 201-300 Siglo XVIII | 301-400 Siglo XVII | 401-en adelante |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| Por cientos Máximos de incremento | Hasta 10 %      | Hasta 20 %        | Hasta 30 %          | Hasta 40 %         | Hasta 50 %      |

Proponen un coeficiente que pueda representar hasta cuatro veces el valor del inmueble con base en el resultado obtenido de los porcentajes anteriores de inmuebles que se encuentren restaurados, en uso y con un mantenimiento adecuado:

Este coeficiente considerado como intangible que puede tener un inmueble de carácter histórico, éste se aplicará al resultado obtenido del valor neto de reposición de las construcciones, siempre y cuando reúnan las características de originalidad, edad y estado de conservación.

**Tabla 3. Porcentaje de Valores**

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

El procedimiento concluye que:

El valuador de bienes nacionales con experiencia en el avalúo de inmuebles con características similares, puede determinar el valor intangible del bien valuado por esta propuesta o aplicar otra, siempre y cuando justifique el método o criterio aplicado.

### 3. MÉTODO EDENÓPOLIS

El método expuesto a continuación, lo realizó Eva Margarita Arechederra Sauvagé en el año 2010, y ella en su investigación menciona que es importante considerar dos variables en los inmuebles catalogados.

El 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.

1. La vertiente tangible (uso-utilidad) dada por el valor de mercado propio del inmueble, determinado desde luego por las normatividades y metodologías vigentes en materia de valuación inmobiliaria. Pero profundizando de manera especial en materia de costos unitarios de construcción para determinar los "Costos de Reproducción" de los elementos distintivos arquitectónicos que, en la mayoría de los casos, requiere de la intervención de mano de obra muy especializada o artesanal, dada la complejidad en su fabricación
2. La vertiente intangible, regida por cualidades que no puede verse ni tocarse, es decir, los denominados "Valores Subjetivos del Objeto Arquitectónico", tales como: su expresión plástica y formal, su trazo, su originalidad y autenticidad, así como el valor social y espiritual que revistan, los cuales influirán determinadamente en la conclusión del estudio de valor.

El método profundiza en los antecedentes históricos del inmueble, describe de manera extensa los valores del objeto arquitectónico y analiza los elementos distintivos arquitectónicos mediante el análisis de precios unitarios.

En donde realiza un formato de avalúo y considera cinco puntos en el proceso valuatorio:

- A. Identificación de la propiedad
- B. Determinación de los derechos inherentes
- C. Establecimiento de los propósitos del avalúo
- D. Confirmación de la fecha de formulación del dictamen
- E. La definición del tipo de valor a estimar.

Y lleva a cabo una explicación de su método:

1. Primeramente se procedió a capturar en una hoja electrónica digital de formato Excell los 16 capítulos que integran el formato propuesto de manera horizontal.
2. Seguidamente se capturaron las variables (127) en celdas individuales, también de manera horizontal, de tal manera que correspondieran verticalmente con los 16 capítulos del formato propuesto.
3. Se procedió a calcular el porcentaje numérico de las 127 variables ( $100\% / 127$ ) de cuya operación resulta la suma de: 0.7874, cantidad menor a la unidad que representa el valor numérico porcentual de cada variable.

4. Una vez obtenido el valor porcentual de cada apartado o variable, procedió a calcular el porcentaje de participación de cada variable con respecto a la unidad, dividiendo la unidad en cuatro partes iguales, es decir, 25, 50, 75 y 100%.

5. Cálculo del porcentaje de participación de cada variable:

Si cada variable posee un valor numérico de 0.7874, entonces:

El 25% de cada variable resulta la cantidad de: 0.1969 ( 0.7874 / 4)

El 50% de cada variable resulta la cantidad de: 0.3937 ( 0.7874 / 2)

El 75% de cada variable resulta la cantidad de: 0.5906 ( 0.7874 / 3)

El 100% de cada variable resulta la cantidad de: 0.7874 ( 0.7874 / 1)

Los resultados obtenidos de la sumatoria de variables corresponderán al porcentaje de eficiencia del método.

Método "Edenópolis" 98.43%.

Realiza la propuesta de la Tabla Angelópolis" de coeficientes que afectan al Valor Neto de Reposición (V.N.R.) para encontrar el valor estimativo de inmuebles históricos. La tabla fue confeccionada en 1999 por dos valuadores de Puebla (Ing. Rafael Arellano Ocampo y Arq. Maribel Arellano Merino) y presentada en el marco de la XXXV Convención Nacional de Valuación. Sin embargo dicho método, deja de lado los elementos artísticos, el contexto urbano, aspectos que también intervienen en el valor.

| <b>Tabla de Modificada</b>                      |  |              |            |              |             |            |
|---|--|--------------|------------|--------------|-------------|------------|
| <b>"Angelópolis" para Inmuebles Catalogados</b> |  |              |            |              |             |            |
| <b>CATEGORIA</b>                                |  | <b>XIX</b>   | <b>XIX</b> | <b>XVIII</b> | <b>XVII</b> | <b>XVI</b> |
| <b>A</b>  | Estado de Conservación   | Original     | 50.0%      | 70.0%        | 90.0%       | 100.0%     |
|   |  | Restaurado   | 30.0%      | 50.0%        | 70.0%       | 80.0%      |
|   |  | Reconstruido | 20.0%      | 25.0%        | 50.0%       | 60.0%      |
|   |  | Deteriorado  | 10.0%      | 15.0%        | 25.0%       | 40.0%      |
| <b>B</b>  | Estado de Conservación   | Original     | 13.6%      | 9.1%         | 10.0%       | 50.0%      |
|   |  | Restaurado   | 0.06%      | 9.10%        | 8.80%       | 50.00%     |
|   |  | Reconstruido | 4.0%       | 4.0%         | 9.6%        | 18.2%      |
|   |  | Deteriorado  | 4.0%       | 2.0%         | 13.6%       | 18.2%      |
| <b>C</b>  | Estado de Conservación   | Original     | 4.0%       | 2.0%         | 4.0%        | 9.8%       |
|   |  | Restaurado   | 2.0%       | 2.0%         | 2.0%        | 13.6%      |
|   |  | Reconstruido | 50.0%      | 2.0%         | 2.0%        | 2.0%       |
|   |  | Deteriorado  | 66.8%      | 50.0%        | 2.00%       | 4.00%      |
| <b>"A"</b>                                      | Son aquellas que disponen de elementos Arquitectónicos Relevantes, Adornos en sus fachadas e Interiores y que en algunos casos fueron propiedad de personajes importantes. Fueron Edificios que en su momento histórico eran relevantes, así como su autenticidad, son factores importantes por lo que tienen la categoría más alta. |              |            |              |             |            |
| <b>"B"</b>                                      | Son aquellos que tienen elementos Arquitectónicos menos importantes y que sus fachadas son pobres en Herrería, Portones, Adornos de Piedra o Argamasas, Etc.   |              |            |              |             |            |
| <b>"C"</b>                                      | Son casos muy simples en sus fachadas e Interiores y que solo están como parte o relleno de un Contexto Urbano de la Zona, pero no tienen relevancia, sino solamente años.   |              |            |              |             |            |

Fuente: Arq. Margarita Arechederra Sauvage

Y la propuesta de coeficientes de la Tabla de Incrementos a Coeficientes para inmuebles Catalogados elaborada por Susunaga & Consultores Asociados

### Valor Estimativo 2a (VE 2a)

Avalúo No. 012/2006/CAT

#### Vía Tabla Modificada de Incrementos a Coeficientes para Inmuebles Catalogados

| CATEGORÍAS                         | Monumento histórico por ley | Museos históricos relevantes por ley | Inmueble de valor histórico ambiental | Inmueble de valor artístico relevante | Inmuebles de valor artístico ambiental | Edificación actual armónica | Edificación no armónica | Baldío                   |               |              |           |               |         |   |
|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------|--------------|-----------|---------------|---------|---|
| 1. Estado Físico de la Edificación | 1.00                        | 0.95                                 | 0.90                                  | 0.85                                  |  |                             |                         |                          |               |              |           |               |         |   |
|                                    | Buena                       | Regular                              | Mala                                  | Ruinoso                               |  |                             |                         |                          |               |              |           |               |         |   |
| 2. Nivel de Intervención           | 1.00                        | 0.95                                 | 0.90                                  | 0.85                                  | 0.8                                    | 0.75                        | 0.70                    | 0.65                     |               |              |           |               |         |   |
|                                    | Íntegro                     | Restauración Especializada           | Adaptación controlada                 | Sustitución Controlada                | Modificado                             | Sustitución no Controlada   | Alterado                | Alterado en su totalidad |               |              |           |               |         |   |
| 3. Corriente Estilística           | 1                           | 1                                    | 1                                     | 1                                     | 1                                      | 1                           | 1                       | 1                        | 1             | 1            | 1         | 1             | 1       | 1 |
|                                    | Maya                        | Popular o Vernácula                  | Neoclásico                            | Neogótico                             | Ecléctico                              | Art. Nouveau                | Neomodernista           | Neocolonial              | Neomodernista | Regionalista | Art. Deco | Funcionalista | Moderna |   |
| 4. Datación                        | 2.00                        | 1.85                                 | 1.70                                  | 1.55                                  | 1.40                                   | 1.2                         | 1.05                    | 0.9                      | 0.75          |              |           |               |         |   |
|                                    | Siglo VII-X                 | Siglo XVI                            | Siglo XVII                            | Siglo XVIII                           | 1800-1850                              | 1850-1900                   | 1900-1920               | 1920-1940                | 1940-1980     |              |           |               |         |   |
| 5. Uso Original                    | 2                           | 1.75                                 | 1.5                                   | 1.25                                  | 1                                      | 0.75                        |                         |                          |               |              |           |               |         |   |
|                                    | Institucional               | Comercio                             | Servicios                             | Habitación                            | Industria                              | Otros                       |                         |                          |               |              |           |               |         |   |
| 6. Uso Actual                      | 1.25                        | 1.2                                  | 1.15                                  | 1.1                                   | 1.05                                   | 1                           | 0.95                    |                          |               |              |           |               |         |   |
|                                    | Institucional               | Comercio                             | Servicios                             | Habitación                            | Industria                              | Otros                       | Sin uso                 |                          |               |              |           |               |         |   |
| 7. Niveles de la Construcción      | 1                           | 1.2                                  | 1.3                                   | 1.4                                   | 1.5                                    | 1.6                         |                         |                          |               |              |           |               |         |   |
|                                    | 1                           | 2                                    | 3                                     | 4                                     | 5                                      | > 5                         |                         |                          |               |              |           |               |         |   |

|   |      |
|---|------|
| Coefficiente de Incremento Bienes Catalogados | 1.89 |
|---|------|

VIII. 11. 3.1.

| Valor Físico | Incremento | Valor Estimativo (2) |
|--------------|------------|----------------------|
| 5,669,000.00 | 1.88784    | \$ 10,702,164.96     |

Para el Caso de Inmuebles Catalogados, el coeficiente resultante deberá aplicarse al Valor Físico obtenido del Inmueble.

Fuente: Susunaga & Consultores Asociados

\$ 10,702,164.96

Conclusión del capítulo.

ES importante concientizarnos que los inmuebles catalogados poseen cualidades particulares que valen la pena estudiar, analizar y considerar en el avalúo, ya que son elementos que generan plusvalía a un bien inmueble de esta índole, por ello en el Capítulo 3 veremos aplicados algunos de los conceptos mencionados, tomando lo mejor de ellos, formularé criterios que nos ayudaran a generar una matriz que permitirá valorizar de manera adecuada a las propiedades consideradas como patrimonio cultural.

# CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DE LA ZONA DE ESTUDIO

## 2.1 COLONIA ROMA

La colonia Roma Norte es una de las zonas más atractivas de la Ciudad de México, ya que existen zonas de recreación, de consumo, zona de oficinas, pero sobre todo es una zona de gran centralidad y conectividad, esta colonia comprende el 7.2% del área total de la Delegación Cuauhtémoc y su población representa aproximadamente el 5% del total de la misma.

Dentro de La Roma se inserta en un contexto urbano repleto de un carácter paisajístico de gran valor, debido a la presencia de una gran concentración de inmuebles catalogados como patrimonio artístico.

Posee características urbanas y arquitectónicas que la hacen única, irrepetible ya que albergan bastos inmuebles artísticos, producto de 120 años de existencia desde su fundación en 1902. (SEDUVI, 2022).

### 2.1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS

Existen dos antecedentes históricos de lo que hoy se conoce como “barrio” de la Romita. El primero se remonta al asentamiento de origen prehispánico denominado Aztacalco (Lugar de las Garzas o en la casa de las garzas), sitio que es retomado en época virreinal para construir el templo de Santa María de la Natividad (1530), donde a instancias de Fray Pedro de Gante se bautizaron a los primeros indígenas alrededor de 1537. Estos terrenos fueron otorgados a Hernán Cortés en 1529 por mandato de Carlos V.<sup>3</sup> El entonces denominado pueblo, de acuerdo con lo que uno observa en la cartografía relacionada<sup>4</sup> mantiene desde sus orígenes una traza irregular (plato roto) que aún persiste en la actualidad.

Su denominación como Romita hacia mediados del siglo XVIII se le atribuye a un hermoso paseo que había entre sus linderos y Chapultepec, y que se parecía mucho al llamado Tivoli de la ciudad de Roma, Italia.<sup>5</sup>

Una segunda referencia al sitio es la de los llamados “potreros de la Romita”, cuando estos terrenos pertenecían a la hacienda de la Condesa. Se trataba de extensos predios para el ganado, cuando la Ciudad de México se encontraba rodeada de fincas agrícolas. En una breve mención al Tivoli Petit Versailles o el de la Romita, un restaurante francés ubicado en la entonces Calzada de la Piedad, Ciro B. Ceballos describía hacia principios de siglo XX, a este

---

<sup>3</sup> (Tavares López, 1995, pág. 33)

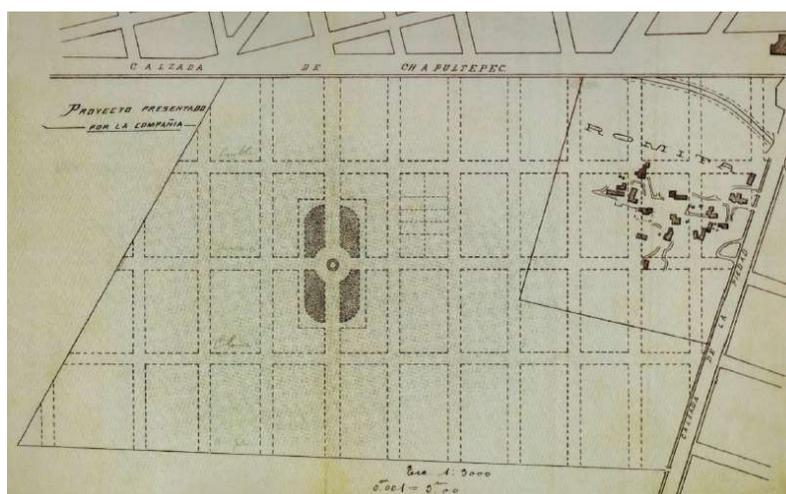
<sup>4</sup> (Campos Salgado, 2003)

<sup>5</sup> (Campos Salgado, 2003, pág. 131)

sector de la ciudad como un lugar en el cual "... en otro tiempo, había grandes potreros cubiertos de grama, donde paseaban manchadas reses vacunas. En estos potreros se levantan ahora edificios magníficos, formando elegantes barricadas".<sup>6</sup>

La colonia Roma se fundó en el año de 1902, se construyó en los terrenos Potreros de Romita, de ahí el nombre. Los terrenos en los que se construyó la colonia Roma pertenecían a un importante empresario de la época, llamado Edward Walter Orrin, quien fue dueño y fundador del Circo, el ingeniero Casius Clay Lamm y el mexicano Pedro Lascurain, a través de la Compañía de Terrenos de la Calzada de Chapultepec, S.A. encabezan el proyecto para fundar una nueva Colonia en los terrenos conocido como los "potreros de la Romita". El proyecto tenía como propósito el "...de construir una Colonia dotada de todos los elementos de comodidad e higiene que aconsejan los progresos modernos, y ha proyectado al efecto la distribución de calles y manzanas en la forma que muestra el plano que debidamente acompaño".<sup>7</sup>

**Imagen 1. Plano original del "Proyecto Presentado por la Compañía" a principios de 1902 para su autorización**



**Fuente: (Lombardo de Ruiz & Terán, 1997, pág. 365)**

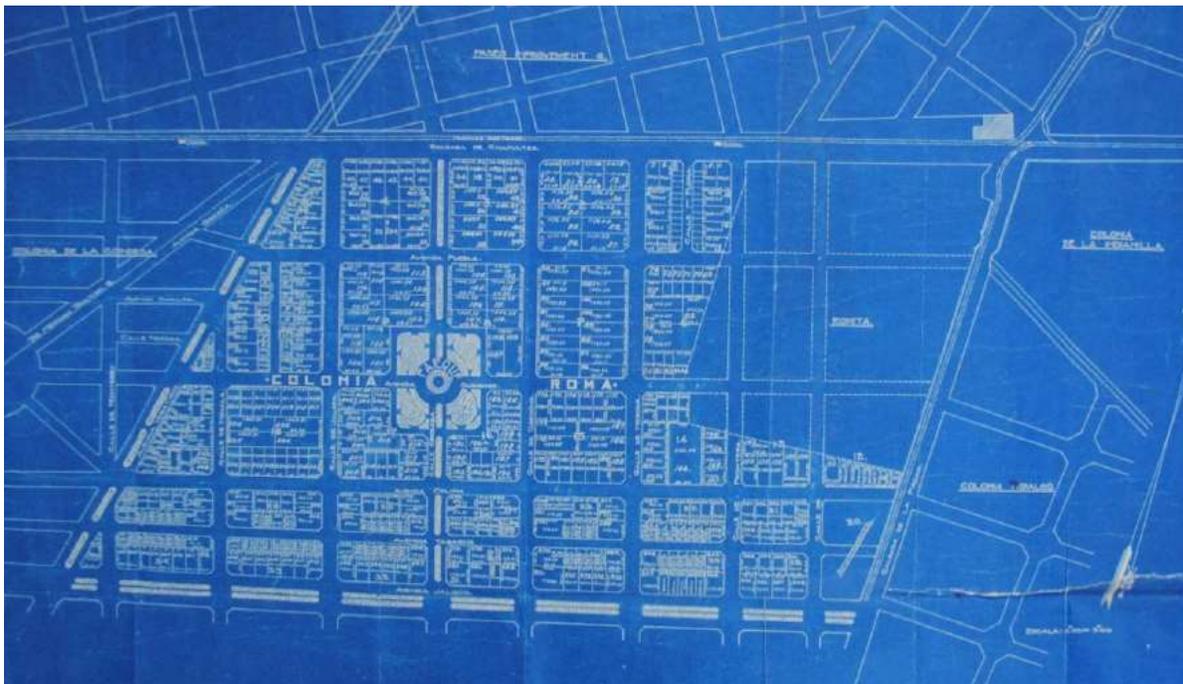
En el plano podemos observar que el centro de la colonia se corre a la izquierda de la misma.

Al parecer la idea era que la calle central de norte a sur, es decir Orizaba se continuara con la calle de Niza en la colonia de la Teja (ahora Juárez) aparentemente con el fin de darle una jerarquía mayor, a nivel urbano, coincidiendo con la glorieta de la Palma sobre Reforma como aparece, de hecho, en el plano de la ciudad de México (firmado por M. A. de Quevedo).

---

<sup>7</sup> (Contreras Padilla, Los cambios urbanos del siglo XX y el trazo de la colonia Roma, 2010, pág. 70)

Imagen 2. El “Plano de lotes” que muestra el trazo definitivo de la colonia y su definición en manzanas y lotes para iniciar su comercialización.



Fuente: (Archivo Histórico de la Ciudad de México, Ramo Colonias., 1858-1920) Volumen 19. Expediente 25

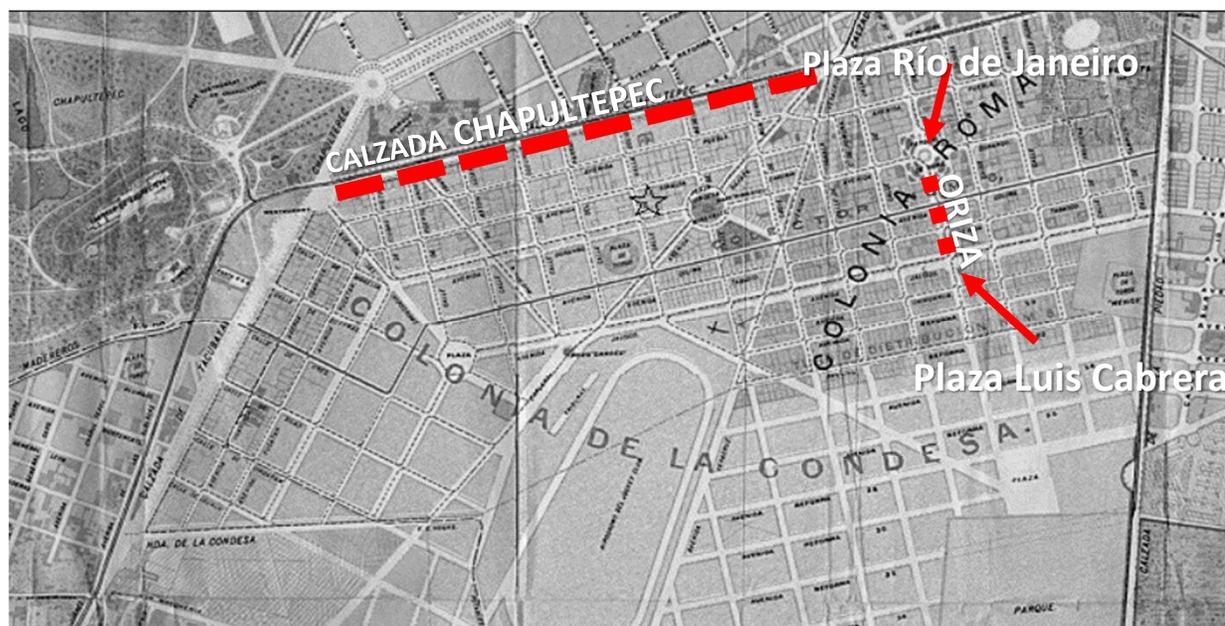
La creación de esta colonia, como de La Condesa<sup>8</sup>, significó un paso importante para la administración de Porfirio Díaz. Estas nuevas colonias prometían alumbrado eléctrico, saneamiento, agua y la mejor pavimentación.

El trazo urbano de las calles “autorizado en diciembre de 1902”, respondió en el sentido Oriente-Poniente, paralela a la calzada que llevaba al Acueducto de Chapultepec desde siglos atrás (el cual abastecía de agua de la Ciudad de México), ya que era éste uno de los pocos referentes construidos en los alrededores. En el otro sentido, se trazó una importante Calzada llamada Orizaba, la cual remataba en dos importantes plazas: Río de Janeiro y Luis Cabrera (imagen 3).

---

<sup>8</sup> Recibió el nombre de la Condesa, debido a que le pertenecía a la Tercera Condesa de Miravalle, María Magdalena Dávalos de Bracamontes y Orozco, fundada a principios del siglo XVII bajo el nombre de Santa Catarina del Arenal. (Porrás, 2001).

Imagen 3. Plano Trazo urbano de las calles



Plano de las colonias Condesa y Roma al Sureste de la Ciudad de México, realizado por el Ingeniero Antonio Linares en 1906.

Se dice que durante la Revolución el crecimiento de la ciudad se detuvo, pero en la colonia Roma fue todo lo contrario, los carrancistas llegaron a habitar la colonia, seguidos por los obregonistas. El mismo Álvaro Obregón vivió en la colonia.

La clase aristocrática de la época porfiriana decidió segregarse hacia esta zona, debido a que dichos terrenos eran considerados los de mejores condiciones climáticas y los menos propensos a inundaciones, estas características elevaron la plusvalía de la tierra y generaron privatismo. (López y Arroyo, 2015)

Cabe señalar que la tendencia a dicha segregación de las clases privilegiadas fue el resultado de dos fenómenos

- 1) la concentración de población que residía al centro del área urbana para contar con las ventajas de la urbanización; y
- 2) la centralización de las actividades económicas, es decir aglomeración de funciones y actividades económicas alrededor de un punto central. (En esta época dejan atrás la arquitectura hecha por los porfiristas y le abren paso a la arquitectura tipo Neocolonial. Además de las viviendas, nacieron grandes construcciones como la del Estadio Nacional en donde después se edificó el Multifamiliar Juárez. (López y Arroyo, 2015)

Para los años 20, la Roma se convierte en una zona que albergaba a familias que venían de diferentes culturas y la coloca como una de las colonias de más estatus social.

La Colonia Roma fue durante la primera década del siglo XX asentamiento de parte de la clase alta de la ciudad, quien levantó suntuosas mansiones y palacetes.

En lo que respecta al diseño urbano, éste reflejó el estatus y clase social de estas colonias, que al ser pensadas como residenciales de lujo, su diseño se basó en elementos característicos de la modernidad europea de los primeros años del siglo XX (todos los servicios, amplios camellones y calles arboladas con banquetas de cemento y bancas de acero, pavimento asfáltico y alumbrado público), un diseño similar a los bulevares del viejo París. (López y Arroyo, 2015)

Conserva aún más de mil inmuebles de la época, construidos con influencia de la cultura francesa.

## 2.1.2 IMAGEN URBANA

Estado Actual <sup>9</sup>

Para efectos prácticos en el manejo de la información, en la descripción del estado actual se utilizó la parcialización de la zona de la colonia Roma Norte en tres polígonos administrativos denominados distritos (Roma I, Roma II, Roma III) de los cuales se desarrollará cada uno de los temas referentes a la imagen urbana.

Por otro lado, se encontraron características particulares dentro del distrito II, por ejemplo, fue la primera parte en fraccionarse y fincarse dentro del territorio denominado en la actualidad como Colonia Roma Norte, posee características en la lotificación que no se repiten en los otros distritos y también posee una mayor cantidad de edificios catalogados. Estas distinciones hacen necesario separar, como se plantea, el distrito II del I y el III. La condición de la Avenida de los Insurgentes, que divide de manera contundente la colonia Roma Norte, genera de forma natural la separación de los distritos I y II, la morfología general de la colonia hace poco factible considerar al distrito II y III como una sola entidad. Por otro lado, las características tipológicas entre el distrito II y el III, además de la presencia de la Avenida Álvaro Obregón hacen necesaria una distinción.

Se plantea la siguiente delimitación.

*Distrito I.* Se delimita por Av. Chapultepec hacia el norte, Av. de los Insurgentes hacia el Oriente, Álvaro Obregón y Parque España hacia el sur y Avenida Veracruz hacia el poniente.

*Distrito II.* Se encuentra dentro del polígono que enmarcan las siguientes calles y avenidas, Av. Chapultepec hacia el norte, Av. Cuauhtémoc hacia el oriente, Álvaro Obregón hacia el sur y la Av. de los Insurgentes hacia el Poniente.

*Distrito III.* Se delimita por Álvaro Obregón al Norte, Av. Cuauhtémoc al oriente, Antonio Anza y Coahuila hacia el sur y Av. de los Insurgentes hacia el poniente.

*Distrito I*

En referencia al perfil urbano, el 50% de las edificaciones son de uno y dos niveles, y el 18 % son de tres niveles. Aunque casi en todas las manzanas podemos encontrar algún edificio de más de cuatro niveles, se puede hablar de una escala homogénea. El edificio más alto en éste distrito está ubicado en la Avenida de los Insurgentes, esquina con Monterrey y es de 20 niveles.<sup>10</sup> En el apartado de conclusiones se presenta una tabla resumen en donde se

---

<sup>9</sup> Información obtenida del Proyecto para la Elaboración y formulación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Roma Norte, expedido por La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

enlistan las calles con mayor número de edificaciones de más de 5 niveles, así como con porcentajes por número de niveles en donde se consideró la colonia Roma Norte en su totalidad.

Según el catálogo de monumentos, dentro del polígono denominado como distrito II, existen 271 inmuebles considerados con valor artístico e histórico que representan el 28% del total de edificaciones. La calle que concentra el mayor número de edificios catalogados es Colima, con 40 edificios catalogados dentro del perímetro de éste distrito, en su mayoría de estilo ecléctico, construidos dentro del primer cuarto del siglo XX. De gran relevancia podemos mencionar también las calles de Tabasco con 28, Durango y Puebla con 27 edificios catalogados cada una.<sup>11</sup> El estado general de conservación de las edificaciones es bueno. Dentro del distrito I se encontraron 38 edificios desocupados, de los cuales 16 se encuentran en remodelación o construcción, 4 de ellos forman parte del catálogo de monumentos. Los 19 restantes están en estado de abandono y 7 de ellos forman parte del catálogo de monumentos. Por último, 4 de los edificios desocupados se registraron como clausurados al momento del levantamiento.<sup>12</sup>

**Imagen 4. Vista aérea oblicua de 1932 del Distrito I de la colonia Roma Norte** Página 290 de 552



**Fuente: (Fundación ICA, 2014)**

En cuanto al trazo, se utilizó como referencia la Avenida Chapultepec para generar líneas paralelas y perpendiculares y ubicar las manzanas. Como parte de la traza algunas avenidas cruzan el polígono de forma diagonal, por ejemplo, Avenida Oaxaca y Avenida Sonora, además de los límites del distrito, como insurgentes y Veracruz, también son diagonales con respecto a Avenida Chapultepec, por ésta razón sólo el 30% de las manzanas son polígonos de forma regular, lo que genera una gran cantidad de lotes con al menos uno de sus lados con un ángulo menor a 90°, de forma triangular o irregular. Las manzanas de mayor superficie tienen 18,430 m<sup>2</sup> y 18,039 m<sup>2</sup><sup>13</sup>, siendo la segunda la que tiene menor densidad de habitantes, se encuentra el Palacio de Hierro Durango, “antes la Plaza de Toros que a mediados del siglo XX fue trasladada al Toreo de Cuatro Caminos”, dado la gran variedad de dimensiones y formas de los lotes en el distrito I,

10 (Trabajos de Levantamiento de Campo en la colonia Roma Norte, 2015)

11 (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2008)

12 (Trabajos de Levantamiento de Campo en la colonia Roma Norte, 2015)

13 Catastro INEGI. Colonia Roma Norte

no es posible establecer un lote tipo. En general los lotes son ortogonales al trazo de las manzanas, excepto en las manzanas con forma triangular, donde la lotificación se planteó de forma en que se aprovechara mejor la superficie.

**Tabla 4. Lotificación por rangos en metros cuadrados, para ubicación territorial de los predios de acuerdo con su rango de superficie**

| <b>Rango (m2)</b>   | <b>No. Lotes</b> | <b>%</b> | <b>m2</b> |
|---------------------|------------------|----------|-----------|
| <b>0-99.99</b>      | 104              | 8.98     | 8,175.71  |
| <b>100-199.99</b>   | 334              | 28.84    | 50,958.04 |
| <b>200-299.99</b>   | 260              | 22.45    | 63,497.43 |
| <b>300-399.99</b>   | 142              | 12.26    | 49,581.16 |
| <b>400-499.99</b>   | 98               | 8.46     | 43,241.90 |
| <b>500-599.99</b>   | 75               | 6.48     | 40,850.64 |
| <b>600-699.99</b>   | 37               | 3.2      | 23,982.41 |
| <b>700-799.99</b>   | 41               | 3.54     | 30,853.83 |
| <b>800-899.99</b>   | 17               | 1.47     | 14,386.83 |
| <b>900-999.99</b>   | 7                | 0.6      | 6,549.04  |
| <b>1000-1999.99</b> | 35               | 3.02     | 45,312.91 |
| <b>2000-4999.99</b> | 5                | 0.43     | 13,801.36 |
| <b>5000-9999.99</b> | 2                | 0.17     | 32,071.73 |
| <b>10000-20000</b>  | 1                | 0.09     | 17,069.27 |

Fuente. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

#### DISTRITO II

En el distrito II, el 47.7% de las edificaciones son de uno y dos niveles, el 28% son de tres niveles, por lo que se puede hablar de una escala homogénea, en la gran mayoría de manzanas se localiza al menos un edificio de más de cuatro niveles<sup>14</sup>, el más alto del distrito se ubica en la Glorieta del Metro Insurgentes, se trata de una torre de 25 niveles que hasta este momento es el edificio más alto de la colonia.

Existen 490 lotes catalogados<sup>15</sup> con valor patrimonial en éste distrito, representan 48% del total de las edificaciones, se ubican de forma relativamente homogénea dentro del polígono. Sobre la calle de Colima se localizan 70 edificios catalogados dentro del distrito II, la mayoría son edificaciones de estilo ecléctico construidas en el primer cuarto del siglo XX.

14 Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, 2015

15 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, 2008.

Es importante mencionar las calles de Mérida con 33 edificios catalogados, Durango, Tabasco y Puebla donde es posible encontrar algunos inmuebles característicos del eclecticismo y de la estética decó, con 31 edificios catalogados cada una.

Se considera de relevancia mencionar las calles de Flora y Pomona, que son calles pequeñas con una gran concentración de lotes con valor patrimonial.<sup>16</sup> El estado general de las construcciones es bueno, existen en todo el distrito 49 edificios desocupados, 31 de éstos se encuentran en estado de abandono, de los cuales 15 forman parte del catálogo de monumentos. En remodelación o en construcción se encuentran 13 edificaciones, de las cuales 4 forman parte del catálogo de monumentos. Los cinco restantes se encontraban clausurados al momento del levantamiento.<sup>17</sup>

Además de ser una Colonia con árboles y vegetación en cada una de las aceras, cuenta con varios jardines y plazas de los que podemos mencionar, la Plaza Morelia, el Jardín Pushkin, tres pequeños jardines,- uno ubicado en la esquina de Avenida Chapultepec con Avenida Cuauhtémoc, el segundo en la calle de Guaymas y Avenida Chapultepec, el tercero en Álvaro Obregón, Monterrey e Insurgentes-, la Plaza Río de Janeiro, el camellón de la calle de Orizaba y el camellón de Álvaro Obregón que recibe el nombre de "Corredor cultural Álvaro Obregón"<sup>18</sup>

**Imagen 5. Plaza Romita, Plaza Morelia y Jardín Pushkin**



**Fuente Trabajos de levantamiento de campo, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 2015**

Por tratarse de un fraccionamiento hecho de forma planificada, se buscó cierta homogeneidad en el trazo de los elementos, encontramos que la mayoría de las manzanas son de forma rectangular, aunque de dimensiones variadas, la más grande de 23,150 m<sup>2</sup> aproximadamente, se encuentra enmarcada por las calles de Mérida, Frontera, Puebla y Durango. La más pequeña mide 7,276 m<sup>2</sup> y se encuentra en Orizaba, Córdoba, Tabasco y Álvaro Obregón.<sup>19</sup> Se utilizó la Avenida Chapultepec como referencia de trazo para perpendiculares y paralelas, la Avenida de los Insurgentes y Cuauhtémoc cortan de forma diagonal el polígono, por lo cual las manzanas que colindan con éstas avenidas son de forma irregular.

---

16 (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, 2008)

17 (Trabajos de Levantamiento de Campo en la colonia Roma Norte, 2015)

18 Delegación Cuauhtémoc. Placa ubicada en el camellón de Álvaro Obregón en el cruce con la calle de Morelia

19 (Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, 2015)

Imagen 6. Vista aérea vertical del Distrito II de la colonia Roma Norte en la década de los 30s siglo pasado



Fuente: (Fundación ICA, 2014)

Tabla 5. Lotificación por rangos en metros cuadrados, para ubicación territorial de los predios de acuerdo con su rango de superficie

| Rango (m2)          | No. Lotes | %     | m2       |
|---------------------|-----------|-------|----------|
| <b>0-99.99</b>      | 67        | 6.6   | 5212.6   |
| <b>100-199.99</b>   | 310       | 30.54 | 46077.13 |
| <b>200-299.99</b>   | 173       | 17.04 | 42582.69 |
| <b>300-399.99</b>   | 118       | 11.63 | 40739.67 |
| <b>400-499.99</b>   | 76        | 7.49  | 33715.15 |
| <b>500-599.99</b>   | 52        | 5.12  | 28954.22 |
| <b>600-699.99</b>   | 43        | 4.24  | 28119.15 |
| <b>700-799.99</b>   | 55        | 5.42  | 40829.62 |
| <b>800-899.99</b>   | 22        | 2.17  | 18533.66 |
| <b>900-999.99</b>   | 15        | 1.48  | 14086.25 |
| <b>1000-1999.99</b> | 59        | 5.81  | 77665.96 |
| <b>2000-4999.99</b> | 21        | 2.07  | 54430.24 |
| <b>5000-9999.99</b> | 2         | 0.2   | 44387.89 |
| <b>10000-20000</b>  | 2         | 0.2   | 26791.89 |

Fuente. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

### *Distrito III*

En referencia al perfil urbano, el 61% de los inmuebles son de uno y dos niveles, éste distrito es más horizontal que los dos anteriores, el 18% de los edificios son de 3 niveles. El porcentaje de edificios de cuatro niveles y más es menor que en los otros distritos. El edificio más alto de éste sector es de 13 niveles y se encuentra en Avenida Cuauhtémoc esquina con la calle de Chiapas.<sup>20</sup> Este distrito cuenta con 484 edificios catalogados, que representan el 28% del total de los inmuebles en el distrito III, los cuales en su mayoría fueron construidos a finales de la década de los 20s del siglo pasado. La mayoría de estos edificios son casas unifamiliares pertenecientes a la corriente del funcionalismo, con características de la estética decó y algunas aún con influencia del estilo ecléctico en el caso de las más antiguas. En la calle de Querétaro se encuentran 44 edificios con valor patrimonial, en la

calle de Chihuahua 42, en la calle de Jalapa 35 y en Orizaba 30.<sup>21</sup> El estado general de las edificaciones es bueno, sin embargo, se encuentran 23 edificios desocupados, de los cuales 10 se encuentran en estado de abandono, 6 de estos forman parte del catálogo de monumentos, los 13 restantes están en construcción o remodelación 4 de estos forman parte del catálogo de monumentos. El trazo de calles y manzanas para éste distrito se hizo, respetando el trazo ortogonal con respecto a Avenida Chapultepec, sin embargo, los fraccionadores redujeron el tamaño de las manzanas y lotes para bajar los precios de venta, ampliar el mercado y hacer un mejor negocio. En general las manzanas son de forma regular, la manzana más grande en superficie tiene 15,197 m<sup>2</sup> y la más pequeña, de forma triangular, tiene 181 m<sup>2</sup>.

**Imagen 7. Vista aérea oblicua de las colonias Roma e Hipódromo en el año 1949**



Fuente: (Fundación ICA, 2014)

**Tabla 6. Lotificación por rangos en metros cuadrados, para ubicación territorial de los predios de acuerdo con su rango de superficie**

| <b>Rango (m2)</b>   | <b>No. Lotes</b> | <b>%</b> | <b>m2</b> |
|---------------------|------------------|----------|-----------|
| <b>0-99.99</b>      | 197              | 11.53    | 16,737.59 |
| <b>100-199.99</b>   | 467              | 27.33    | 68,997.47 |
| <b>200-299.99</b>   | 348              | 20.36    | 85,413.25 |
| <b>300-399.99</b>   | 250              | 14.63    | 88,061.48 |
| <b>400-499.99</b>   | 158              | 9.25     | 69,707.42 |
| <b>500-599.99</b>   | 109              | 6.38     | 59,972.35 |
| <b>600-699.99</b>   | 61               | 3.57     | 39,786.22 |
| <b>700-799.99</b>   | 46               | 2.69     | 34,452.15 |
| <b>800-899.99</b>   | 23               | 1.35     | 19,413.41 |
| <b>900-999.99</b>   | 15               | 0.88     | 14,360.40 |
| <b>1000-1999.99</b> | 30               | 1.76     | 39,537.56 |
| <b>2000-4999.99</b> | 4                | 0.23     | 12,452.49 |
| <b>5000-9999.99</b> | 0                | 0        | 0         |
| <b>10000-20000</b>  | 1                | 0.06     | 14355.407 |

Fuente. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

20 (Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, 2015)

21 (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuahtémoc, 2008)

### 2.1.3 ARQUITECTURA EN LA COLONIA ROMA NORTE

¿Qué tenía de novedosa y particular esta colonia con respecto a las colonias aledañas? Aparentemente la Roma parecía ser una prolongación de sus vecinas, la Juárez y la Cuauhtémoc; sin embargo, sin embargo, existían algunas diferencias dignas de consideración. Por lo que concierne al diseño urbano, La Roma buscaba ofrecer una síntesis de lo mejor de los conceptos de la tradición urbanística francesa (amplias avenidas arboladas, plazas con jardín, vialidad de trazo radial) con las últimas innovaciones en los sistemas de pavimentación y drenaje logradas en los Estados Unidos. La Roma ofrecía un espacio urbano más amplio, abierto y relajado. (Gálvez: 160.)

La arquitectura retomó diversos estilos europeos e históricos, el gótico en la iglesia de la Sagrada Familia, ecléctico en numerosas casas que combinan estilos árabes, italianos, franceses, casas de estilo art nouveau y art-decò, los cuales predominaron. Se ven edificaciones que siguen la traza urbana y rematan la arquitectura en pancoupé, fachadas que en ocasiones retoman las antiguas casas del centro histórico, con portones y canteras profusamente labradas, rematadas por medallones o escudos que portaban las iniciales de la familia o el escudo nobiliario (Bustamante, 2013).

A continuación, desglosaré las etapas que la colonia roma tuvo respecto a la arquitectura corresponde, dicha información se obtuvo del Proyecto para la elaboración y formulación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Roma Norte expedido por la Secretaria de Desarrollo de la Vivienda Urbana expedido en el año 2020.

#### **1902-1920 Porfiriato.**

En la etapa del Porfiriato se importan los códigos arquitectónicos de las culturas dominantes y se implantan aquí con todo y los materiales de esas lejanas naciones. De esta manera lo mismo se importa tabiques cocidos de Inglaterra, que vigas de acero de Estados Unidos. Son años de crecimiento y consolidación de una clase poderosa de raíz nacional, pero que adopta sin problema, principalmente, las modas europeas. Es así como la ciudad empieza a cambiar su fisonomía, principalmente a raíz de la llegada de extranjeros, fundándose colonias como la alemana, la inglesa o la francesa. Sin duda lo anterior empieza a europeizar la ciudad y fueron en buena medida, los particulares de origen europeo, quienes iniciaron el proceso cosmopolita de las ciudades mexicanas

La colonia Roma muestra las mismas etapas de necesidad de vivienda que todavía en la actualidad son vigentes; observa la transición de los viejos modelos arquitectónicos a los nuevos, aunque eso no vario desde el punto de vista formal-ornamental (afrancesamiento); desde el punto de vista funcional, donde las condiciones materiales de existencia de los habitantes los obligaron a transformar el espacio tradicional y a vivir en edificios multifamiliares con servicios comunes. Es así como aparecen las construcciones ricamente ornamentadas; ecléctico de reminiscencia porfiriana, art nouveau, art decò, e inicio el nacionalismo funcionalista, mismos que presentaban dimensiones que por su apariencia podrían semejarse a las de un gran palacio, pero en realidad no eran más que una habitación colectiva, que los macizos deberían guardas, por lo menos, la misma dimensión.

Pero a la estrechez del frente de los terrenos no era posible tal proporción, pues tanto los vanos como los macizos resultarían demasiado angostos. (Croquis 1)

**(Croquis 1). Predominio del Macizo sobre el vano.**  
Tipo de arquitectura anterior a la Colonia Roma.



Obtenido del libro *La Transición del Espacio en la Colonia Roma*, por Luis Adolfo Gálvez González

**Imagen 8. Calle de Orizaba hacia los años 20 's Casas y edificios de departamentos**



Fuente: (Tavares López, 1995)

Las primeras construcciones adoptarán el eclecticismo como lenguaje arquitectónico, desde estilos neoclásicos más o menos sobrios, hasta propuestas más híbridas que incluyen elementos barrocos, renacentistas, góticos e incluso de inspiración mudéjar. Aunado a los estilos, otro gran cambio para la arquitectura fue la que se produjo por los avances tecnológicos que permitieron la materialización de nueva arquitectura y el desarrollo de nuevos usos. El hierro, el concreto, el cristal, el cemento y el tabique estandarizado, modificaron la forma de hacer arquitectura.

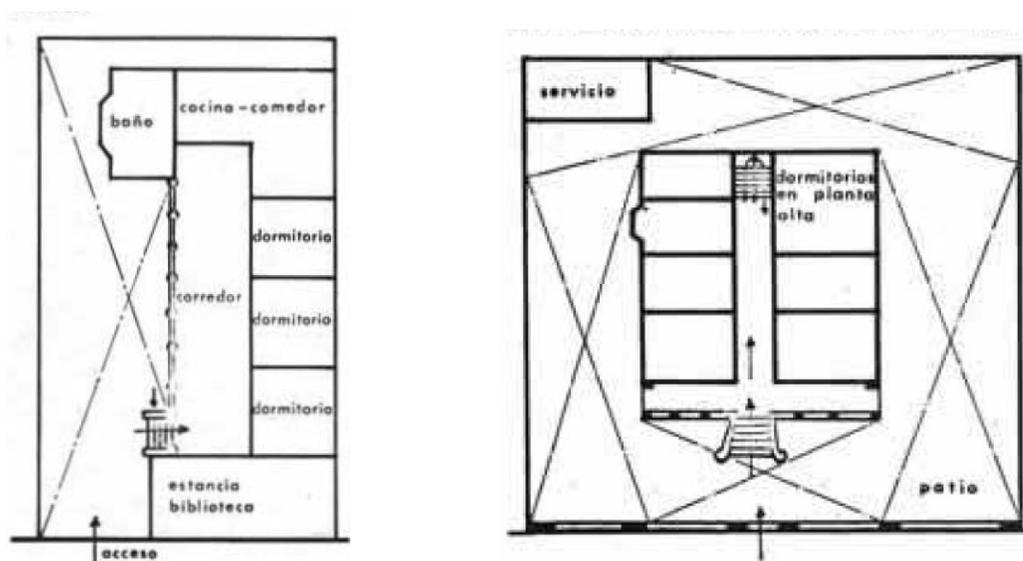
Las primeras construcciones de la colonia fueron, sobre todo, grandes casas para estratos sociales acaudalados que buscaban nuevos sitios de habitación fuera de la ciudad de México. La variedad se refleja, además de los diversos estilos arquitectónicos que generan un lenguaje ecléctico, en el tipo de desplante; entre otros destacan las siguientes:

- Casas aisladas sobre grandes terrenos que generaban un enorme espacio abierto en torno a la construcción.
- Viviendas señoriales alineadas a la calle con grandes espacios verdes posteriores y/o laterales
- Casonas eclécticas en esquina que acentuaban dicha jerarquía con elaborados diseños en el trazo ochavado.
- Casas señoriales con un amplio jardín frontal colocadas hacia el fondo del terreno.
- Casas aisladas al centro del terreno

En el caso de la vivienda unifamiliar de 1903 a 1915, constaban en general de un área de distribución, estancia, biblioteca, continuándose con los dormitorios y al final el comedor, cocina y baño; todos los espacios comunicados por un corredor exterior delimitada por una balaustrada realizada de piedra o en pasta de concreto, techado sostenido por columnas, los patios que anteriormente fueron jardines hoy albergan automóviles.

El segundo tipo de edificación unifamiliar es representado por un inmueble dispuesto al centro del terreno, este tipo de edificaciones son de las más antiguas de la colonia, influenciado por la arquitectura norteamericana. El acceso está conformado por un pórtico que comunica a estancia, comedor, cocina, baño y otros servicios más, distribuidos a lo largo de un corredor central; en caso de existir un segundo nivel, comunicado por una escalera ubicado sobre un eje central. Este tipo de edificaciones manifiesta las condiciones materiales de la burguesía alta que importaba formas extrañas a las tradiciones nacionales tomada de la arquitectura europea. (Croquis 2)

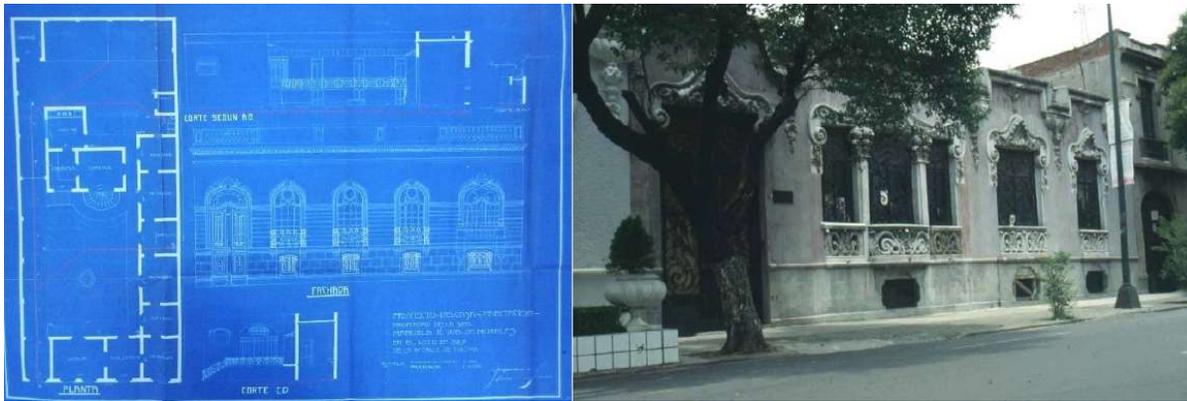
(Croquis 2). Distribución en planta de los espacios arquitectónicos 1903-1915.



Obtenido del libro *La Transición del Espacio en la Colonia Roma*, por Luis Adolfo Gálvez González

Las casas desarrolladas sobre terrenos de mediano formato adoptaron partidos en L y C para definir un espacio central, diferenciado de patio posterior utilizado para servicio (Imagen 9).

### Imagen 9. Distribución en planta y foto de los espacios arquitectónicos



Fuente: (Tavares López, 1995)

La construcción de 1915 a 1925 son viviendas construidas sobre terrenos sumamente angostos, lo que causo fachadas estrechas y altas.

El crecimiento demográfico de la población urbana y el valor de los terrenos determinado por la especulación de la vivienda dio origen a este tipo de habitación para la burguesía de clase media.

Surgen las viviendas dúplex, ya que se compartía un pasillo central sobre el eje de simetría y se da paso a la transición de un espacio individual al colectivo sin convertirlo en vecindad.

El fuerte crecimiento de la ciudad, la desvalorización arquitectónica y la pérdida del poder adquisitivo devalúa la propiedad individual e hicieron de la colonia roma un lugar homogéneo con fachadas colectivas uniformes. (Croquis 3)

Esta colonia en sus inicios tuvo asentamientos de terrenos de amplias dimensiones, con el paso del tiempo se subdividieron hasta llegar a espacios mínimos que provocaron las construcciones en altura y transformaron la vivienda individual a colectiva.

### (Croquis 3). Fachadas Colectivas uniformes



Obtenido del libro *La Transición del Espacio en la Colonia Roma*, por Luis Adolfo Gálvez González

La vivienda colectiva fue y sigue siendo una presencia fundamental en la colonia Roma Norte. Desde muy temprano se edificaron, en estilo ecléctico y posteriormente en otros, como el neocolonial, edificios para departamentos o casas en hilera alineadas en torno a una cerrada o andador central, o lateral (Imagen 10). Edificios emblemáticos como el conocido como “la Casa de las Brujas”, se desplantan sobre todo el terreno y utilizan patios de iluminación central y laterales.

**Imagen 10. Edificios alineadas entorno a una cerrada o andador, Vivienda Colectiva**



**Fuente: (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda)**

### **1920-1940 El periodo posrevolucionario**

En esta época surgió un espíritu nacionalista impulsado en buena medida por el Presidente Álvaro Obregón (1920-1924), encaminado a dar una nueva cara al país, contraponiéndose a la ideología porfiriana como una de las banderas del pensamiento de la Revolución Mexicana, teniendo por supuesto una consecuencia directa en su expresión institucional en el campo de la arquitectura. El Secretario de Educación Pública, José Vasconcelos, impone de alguna manera, el estilo Neo-Colonial en las edificaciones oficiales, como medio de generar esa nueva identidad nacionalista. Fue tal el impulso a este “estilo” que en poco tiempo se le llamo a este movimiento “Renacimiento Arquitectónico Mexicano”. El regreso en este caso a la arquitectura Colonial se ve reflejado con el uso de tezontle, azulejos, canteras, teja de barro, entre otros elementos constructivos. Hay una gran diversidad de edificaciones habitacionales que son diseñadas bajo este estilo neocolonial y neocolonial californiano

En los años 30's se van edificando en todos los predios, quedando pocos predios vacíos tras casi tres décadas de iniciado el proceso de urbanización de la colonia. Prácticamente ya se había ocupado en 98% de su área. Sin embargo, la frontera entre la colonia Roma y la Romita es sumamente notoria y en donde la vegetación en la zona se presenta como un límite natural. Literalmente, la calle de Frontera le hace honor a su nombre ya que es justo el límite entre ambas zonas. En este “borde” se observan tramos de calle que no están pavimentadas, como la que atraviesa la manzana de Colima a Durango. Sin embargo, el proceso de urbanización en la parte norte estaba totalmente consolidado.

**Imagen 11. influencia neocolonial tuvieron en su momento un importante crecimiento dentro de la colonia. Calles de Córdoba y Durango**



**Fuente: (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda)**

#### **1940-1960 La renovación racionalista**

A partir de lo anterior, es posible delinear el camino moderno del Funcionalismo como la vanguardia más utilizada a partir de los años de 1940, continuándose hasta inicios de 1960. Los principios constructivos que enarbolaba dicho movimiento ayudaban a edificar rápidamente y a bajo costo por el uso del concreto armado. Las plantas libres, la construcción sobre columnas o pilotes y la fachada libre usando ventanales se convirtieron en soluciones comunes, particularmente para la arquitectura habitacional colectiva.

**Imagen 12. la derecha un edificio de departamentos y la izquierda una casa habitación de los años 40 de línea funcionalista**



**Fuente: (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda)**

Será en esta etapa cuando se comiencen a sustituir muchos de los edificios de la etapa fundacional. Las viejas casonas, en especial las unifamiliares no cumplen con las nuevas expectativas de una ciudad en crecimiento; los grupos sociales de altos ingresos que comienzan a desplazarse a nuevas zonas de desarrollo de la naciente zona metropolitana. Así en la Roma aparecen edificios de departamentos de 4 y 5 niveles que vienen a cambiar el perfil urbano del lugar.

### 1960-1980 La diversificación del territorio

Los cambios de la Ciudad de México han sido constantes a lo largo de la historia, sin embargo, su crecimiento explosivo se inicia hacia mediados del siglo XX y para la década de los años 60 y 70 será más evidente. La llegada del metro representa un siguiente punto de ruptura para la Roma Norte. Por un lado, la construcción de la Glorieta de los Insurgentes cambiará el cruce de Chapultepec e Insurgentes para convertirlo en un nodo de escala metropolitana: tren subterráneo, pasos a desnivel, vías rápidas para albergar mayor volumen vehicular; por otro, la posibilidad de llegar con mayor facilidad a esta zona de la ciudad comenzará a impactar los usos de suelo habitacional.

Es importante señalar también que la arquitectura de este periodo, en especial de los años 70 y 80 es probablemente la menos respetuosa con el entorno de la Colonia Roma Norte y en general la de menor calidad en su diseño exterior. Los niveles se multiplican más allá de los 10 pisos en la mayoría de los casos, colindando con inmuebles de menor envergadura que no solo reciben un impacto visual negativo, sino incluso sufren afectaciones físicas por el peso excesivo de las nuevas construcciones.

Imagen 13. Construcciones de los años 70's y 80's



Fuente: (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda)

## 1980-2000 Degradación y decadencia de la colonia

A partir de ese momento tanto la colonia Roma como la propia Ciudad de México han vivido la ruptura final con su estructura urbana tradicional, siendo consecuencia de un crecimiento acelerado hacia la periferia, al tiempo que creció la Zona Metropolitana hacia el Estado de México, de tal forma que terminó siendo un área conurbada de enormes dimensiones.

En estas dos décadas el crecimiento de la Zona Metropolitana se descontroló, poniendo en riesgo la viabilidad de la propia Ciudad: se ha generado una crisis ambiental, que se verifica en la escasez de agua, el incremento de los niveles de contaminación, la saturación de los depósitos de basura, la invasión y pérdida de suelo de conservación, el colapso cotidiano en el sistema de vialidad, un transporte público insuficiente, por mencionar los problemas más evidentes. Esta dinámica afecta a toda la Ciudad, pero particularmente a sus zonas centrales de carácter patrimonial, que son objeto de especulación, comercialización y abandono, es terreno fértil' para su re-desarrollo por ocupar una posición privilegiada en la urbe.

Tras el temblor de 1985, la Roma, junto con muchas otras colonias se vaciaron, la gente vendió sus casas, ante el temor de la fuerte destrucción que se vivió en la zona central. Se abandonó casi una década, hasta que comenzó su renovación con casas tan significativas y públicas como la Casa Lamm, el Edificio Balmori, el Edificio Ajusco y numerosas casas particulares que conservan toda su distinción al interior y exterior. A pesar de la fuerte destrucción de las edificaciones originales.

**Imagen 14. los dos primeros derrumbes son en Insurgentes y Álvaro Obregón; el tercero en Zacatecas y Orizaba.**



**Fuente: (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda)**

## 2000-2015 Hacia una revaloración de la colonia Roma

Actualmente se le reconoce como una de las zonas patrimoniales más importantes de la Ciudad de México y se han implementado, junto con otras colonias o zonas del Distrito Federal, instrumentos para controlar su proceso de desarrollo.

En este sentido la colonia Roma Norte es actualmente una zona de altísimo valor patrimonial tanto a escala urbana como arquitectónica, que goza de un reconocimiento social en cuanto a su importancia como lugar a conservar. A pesar de los cambios y transformaciones persiste ese carácter propio que la distingue de otros lugares de la ciudad, un valor de originalidad (en cuanto a único, diferente y escaso) que se está a tiempo de conservar. Los riesgos de una reactivación de los procesos acelerados de

destrucción patrimonial, está más que latente con la presión inmobiliaria al alza; al mismo tiempo el potencial para convertirse en un sector urbano de excelencia por su calidad ambiental, su riqueza patrimonial en beneficio de sus pobladores y de la ciudad entera, están al alcance de la mano si así se decide.

Estos últimos años se desarrollan en un contexto dual; por un lado, hay mayor conciencia, instrumentos normativos e incluso participación ciudadana en la tarea de vigilar y conservar la zona; por el otro al ser una zona urbana muy codiciada por su imagen urbana, su centralidad, su nivel de servicio y equipamiento, la presión inmobiliaria es cada vez más fuerte y las formas de torcer o esquivar los criterios y normas para una adecuada conservación van en aumento. Hoy en día encontramos múltiples edificios de departamentos de hasta 6 niveles de construcción, con estilo arquitectónico contemporáneo cuya superficie de construcción oscila entre los 60 a los 100 m<sup>2</sup>. (Imagen 15)

**Imagen 15. Departamento Puebla 277, Colonia Roma Norte**



Obtenido de la página de internet de Inmuebles 24.com

#### **2.1.4 INMUEBLES CATALOGADOS**

De acuerdo con el Artículo 28 y 29 de la Ley de Patrimonio Cultural, Nacional y Biocultural de la Ciudad de México, manifiesta que el Patrimonio Cultural se compone de expresiones materiales, bienes muebles e inmuebles y expresiones inmateriales, que posean un significado y un valor especial o excepcional, artístico, histórico o estético, para un grupo social, comunidad o para la sociedad en su conjunto y por lo tanto forman parte fundamental de su identidad cultural, por lo tanto se consideran afectos al Patrimonio Cultural Material de la Ciudad, los bienes inmuebles con valor histórico y/o artístico, que pueden ser Centros industriales, Conjuntos arquitectónicos, Museos, Obras, Residencias y Sitios.

Y una de las colonias con basto número de inmuebles considerados Patrimonio cultural es La Roma Norte que abarca una extensión cercana a 230 hectáreas, cuyas avenidas principales son Chapultepec, Veracruz, Chapultepec, Veracruz, Insurgentes, Cuauhtémoc, Coahuila, Álvaro Obregón, Yucatán y Oaxaca, entre otras.

El número de inmuebles de la Alcaldía Cuauhtémoc son de 44,281, de los cuales son 3 mil 882 inmuebles que hay en la colonia Roma Norte que corresponden al 9% del total de los inmuebles que existen en la Alcaldía y de estos últimos 1,322 considerados de valor artístico (inmuebles Catalogados), lo que representa el 34% del total de las viviendas de la Roma Norte<sup>22</sup>, así mismo éstos son considerados en su totalidad como área de conservación

Patrimonial, ya que cuentan con valor estético y presenta las siguientes características, representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y/o técnicas utilizadas; Y corresponden al 15% de inmuebles considerados área de conservación Patrimonial del total de la alcaldía.

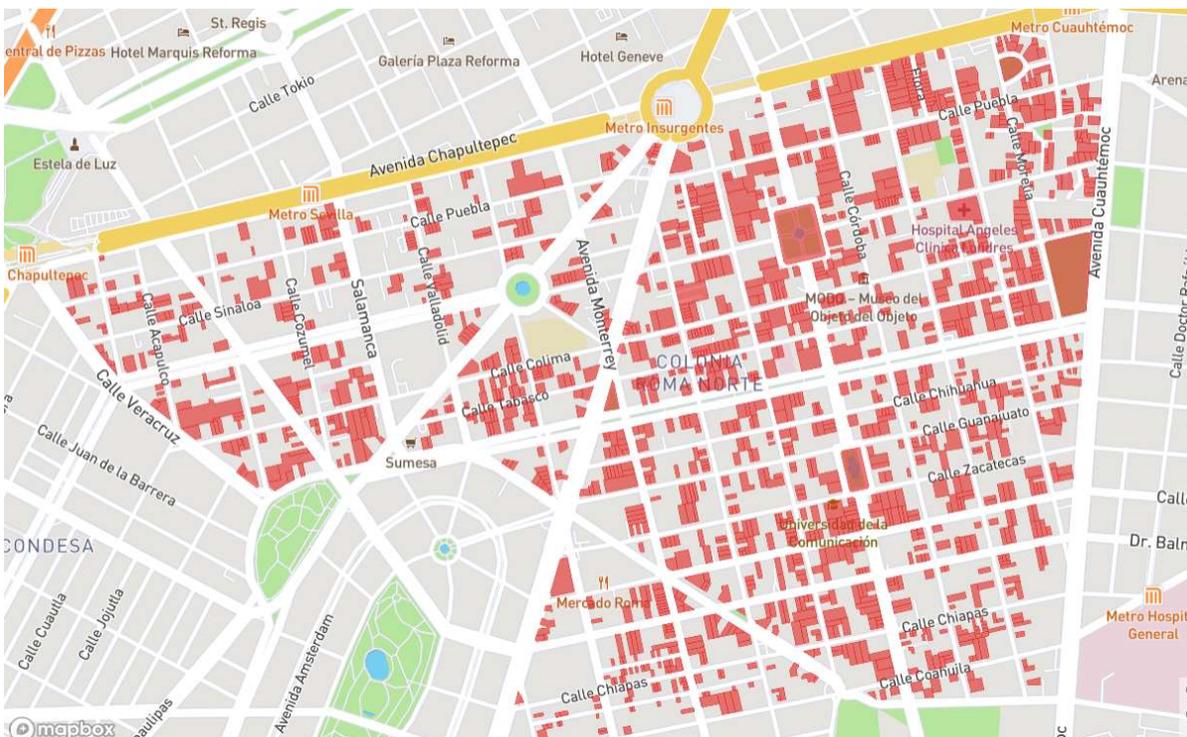
**Tabla 7. Inmuebles Catalogados de la colonia Roma y porcentajes respecto a la alcaldía.**

| <b>Ubicación</b>      | <b>Total inmuebles</b> | <b>Área de conservación Patrimonial</b> | <b>Inmuebles Catalogados</b> |
|-----------------------|------------------------|---|------------------------------|
| Delegación Cuauhtémoc | 44,281 (100%)          | 25,257 (100%)                           | 9,078 (100%)                 |
| Roma Norte            | 3,882 (9%)             | 3,882 (15%)                             | 1,322 (15%)                  |
|                       |                        |   |                              |

**Elaboración propia, marzo 2022**

Como podemos observar en la imagen las propiedades catalogadas se encuentran distribuidas en todo el territorio de la Colonia, La calle que concentra el mayor número de edificios catalogados es Colima, con 40 edificios catalogados dentro del perímetro de éste distrito, en su mayoría de estilo ecléctico, construidos dentro del primer cuarto del siglo XX. De gran relevancia podemos mencionar también las calles de Tabasco con 28, Durango y Puebla con 27 edificios catalogados cada una.<sup>23</sup> El estado general de conservación de las edificaciones es bueno. Se encontraron 38 edificios desocupados, de los cuales 16 se encuentran en remodelación o construcción, 4 de ellos forman parte del catálogo de monumentos. Los 19 restantes están en estado de abandono y 7 de ellos forman parte del catálogo de monumentos. Por último, 4 de los edificios desocupados se registraron como clausurados al momento del levantamiento<sup>24</sup>. Pero es importante que la sociedad se concientice de que son inmuebles con suma importancia, los principales problemas que enfrentan tienen que ver con la fuerte tendencia en el cambio de usos de suelo, principalmente para comercios y servicios; deterioro de inmuebles catalogados de vivienda multifamiliar y la construcción de edificios que rebasan el número de niveles permitidos, entre otros. (Cruz, 2021).

Imagen 16. Mapa de Inmuebles Catalogados dentro de la Colonia Roma Norte.



Fuente <https://paot.org.mx/patrimoniocultural/mapa.php> Marzo 2022

22 Datos recabados de La secretaria de Desarrollo urbano de la Vivienda (2019).

23 (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2008)

24 (Trabajos de Levantamiento de Campo en la colonia Roma Norte, 2015)

Existe una gran presencia de numerosos estacionamientos de superficie en terrenos de grandes dimensiones, de acuerdo con la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda los desarrolladores inmobiliarios no han sabido capitalizar la que posiblemente sea la principal ventaja comercial de la colonia la localización privilegiada por su cercanía con el Centro Histórico, sus vialidades primarias como la Avenida Insurgentes, otras importantes arterias como Viaducto, Paseo de la Reforma, cuenta con una enorme infraestructura vial y de transporte que le permite estar conectada con toda la Ciudad, también algo que la hace de sumo interés es su carácter patrimonial.

Sin embargo, los inmuebles Catalogados suelen ser intervenidos (demolidos, remodelados, edifican obras nuevas) sin contar con las autorizaciones necesarias para realizar dichas intervenciones, muchas de las personas que son propietarios de este tipo de inmuebles no saben lo que tienen en las manos y en varias ocasiones la ignorancia provoca que los vendan tan solo como terreno, ha perdido 1.75 por ciento de su patrimonio arquitectónico, aunado a que entre 2006 y 2015 fueron derribados otros 40 edificios catalogados. (Cruz, 2021).

Se ha preferido construir y demoler los inmuebles catalogados, utilizando artilugios legales, o bien en la clandestinidad, en lugar de ocupar el territorio disponible en predios baldíos o sin construcción alguna, lo que supondría menores costos por efecto de demolición y adecuaciones. Es importante hacer conciencia del Patrimonio cultural que podemos perder y considerar el cuidado de las propiedades catalogadas para seguir conservando la identidad de la colonia, para conservar parte de nuestra historia.

### **2.1.5 ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA**

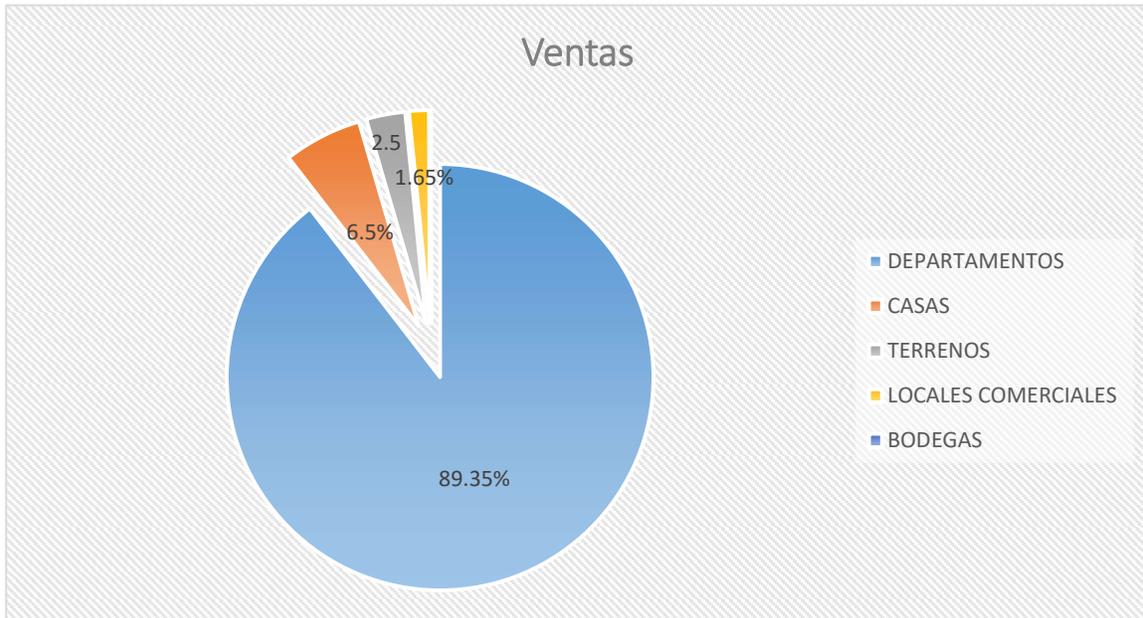
El Mercado Inmobiliario tiene plusvalía, ya que existe una gran deseabilidad por obtener un inmueble en la colonia Roma Norte, al ser considerado que cuenta con infraestructura sólida, excelentes servicios urbanos (provisión de agua, energía, transporte y comunicaciones, etc.) y estar conectada por los principales medios de transporte y vías principales de comunicación como Avenida Chapultepec, Cuauhtémoc, Insurgentes, Viaducto Miguel alemán, dentro de la colonia existe una amplia cartera de inmuebles catalogados como bienes de patrimonio cultural y artístico, lo que genera un impacto significativo en el movimiento del mercado.

De acuerdo con la información recabada en los principales portales de bienes raíces en México en Marzo del 2022, se observó que el 89.35% del mercado inmobiliario en la colonia Roma Norte (Gráfica 1), son departamentos en venta que cuyo precio unitario oscila entre los \$100,181.00 m<sup>2</sup> a \$39,000.00m<sup>2</sup>, los precios por metro cuadrado más elevados se ubican al norponiente de la colonia hacia la orientación del Bosque de Chapultepec y el Ángel de la Independencia (Monumento histórico de México) y el precio unitario más bajo se ubica al sur de la colonia. (Plano 3)(Plano 4).

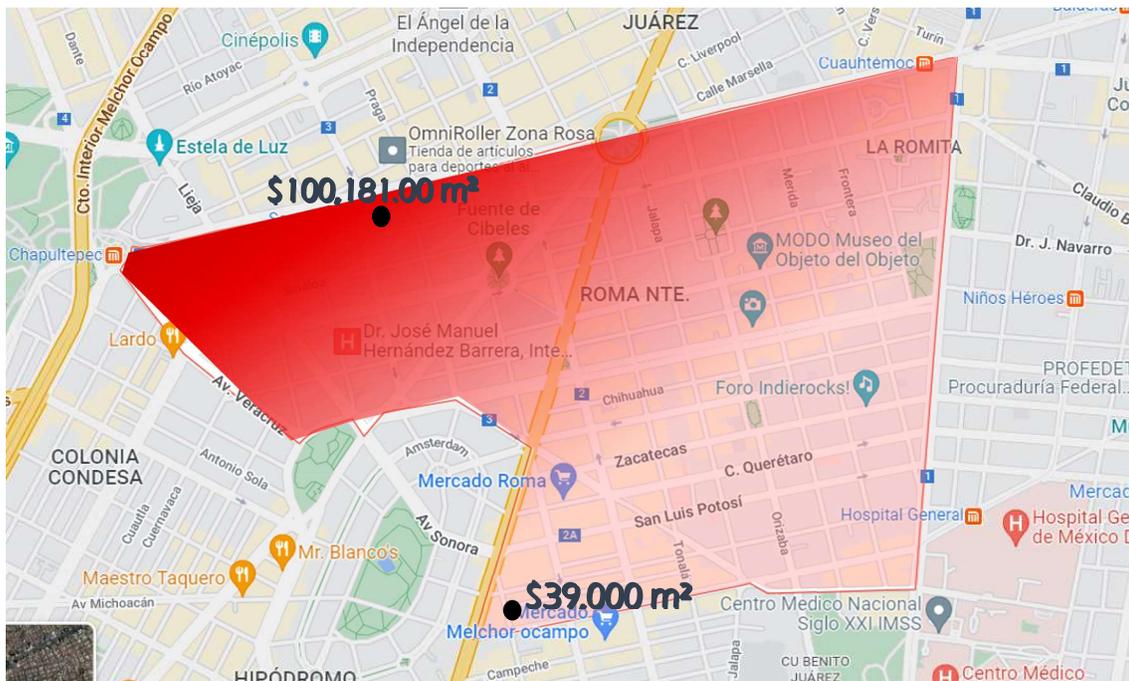
Corresponde al 6.5% del mercado inmobiliario en la colonia Roma Norte (Gráfica 1), a Casas Habitación de hasta tres niveles de construcción, cuyo precio unitario oscila entre \$62,000.00m<sup>2</sup> a \$35,000.00m<sup>2</sup> suroriente, coincide también que el precio unitario por metro cuadrado más elevado se ubica al norponiente de la colonia con orientación a uno de los parques urbanos más antiguos de Latinoamérica el Bosque de Chapultepec y el Ángel de

la Independencia y el precio unitario e ubica al suroriente de la colonia. (Imagen 17)(Imagen 18).

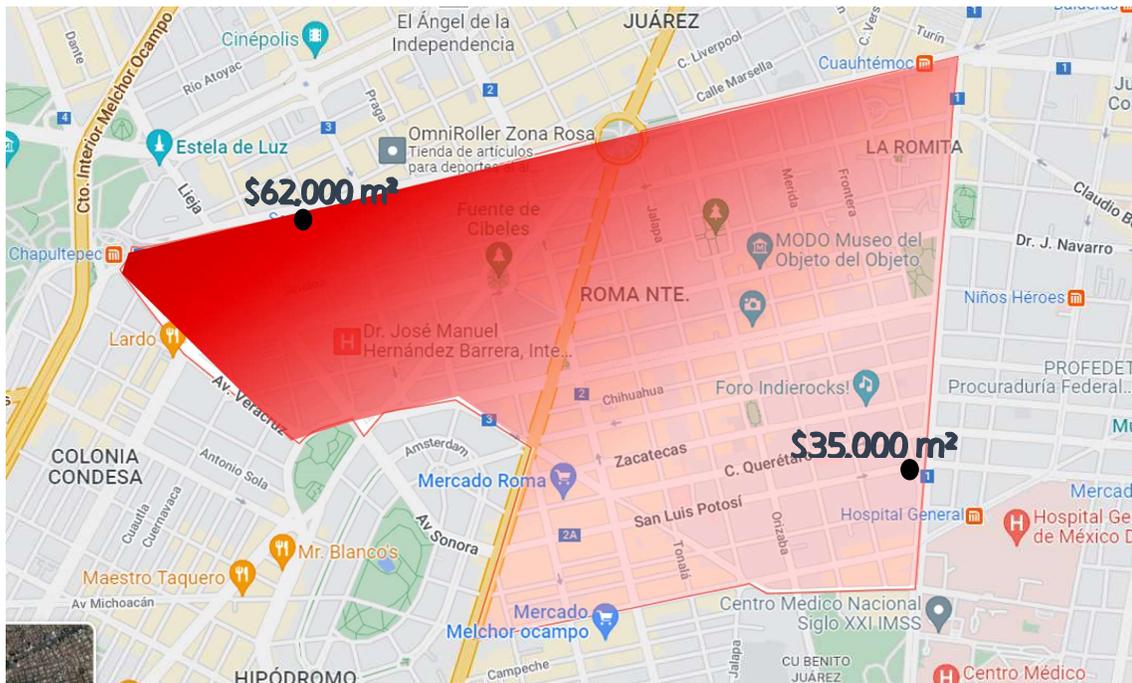
**Gráfica 1. Porcentaje de inmuebles en venta de la colonia Roma Norte, Elaboración propia, Marzo 2022.**



**Imagen 17. Mapa de Departamentos en venta en la colonia Roma Norte**



Plano precios por metro cuadrado en venta, elaboración propia, Marzo 2022.  
Imagen 18. Casas Habitación en venta en la colonia Roma Norte



Plano precios por metro cuadrado en venta, elaboración propia, Marzo 2022.

El 2.5% del mercado inmobiliario de la Roma Norte pertenece a la venta de terrenos, la mayor parte de las ofertas se ubican en el centro de la colonia y realizando un estudio a fondo en este sector observé que el 3 % del total de los terrenos ofertados correspondían a viviendas catalogadas, se observan algunas en la calle de Monterrey, San Luis Potosí, Córdoba, Zacatecas, Cuauhtémoc, entre otras; corroborando lo que con anterioridad se ha mencionado, los inmuebles catalogados en diversas ocasiones son desvalorizados y el propietario no sabe lo que tiene en sus manos, por que en muchas ocasiones son inmuebles obtenidos por medio de herencias, por lo que no saben qué hacer con este tipo de propiedades y las ofertan como terreno.

Y para finalizar cabe aclarar que el 1.65% del total de inmuebles ofertados en venta dentro de la Colonia Roma Norte da lugar a la venta de locales comerciales y bodegas. (Gráfica 1).

## Conclusión

Considero que la Colonia Roma Norte, cuenta con un amplio parque inmobiliario, debido a la deseabilidad que genera, ya que enumera cualidades que provocan deseabilidad en la sociedad, unas de ellas es la buena infraestructura, la calidad de servicios y acceso a

principales vialidades y medios de transporte, sin embargo, es importante revertir el proceso de deterioro patrimonial cultural urbano, ya que existen zonas que presentan gran deterioro e inmuebles abandonados o en mal estado de conservación, sobre la calle de Zacatecas se encuentran muchos ejemplos de estos.

La venta de inmuebles catalogados considerados como patrimonio urbano de la colonia Roma Norte, son una gran oportunidad, debido a que son elementos que conceden plusvalía a la zona, por lo que es importante tomar en cuenta su rescate, su recuperación y el buen aprovechamiento de la propiedad.

Fomentemos la revitalización y rescate de los inmuebles de patrimonio cultural urbano de la colonia Roma Norte, y así podremos disminuir el riesgo de perder el Patrimonio histórico, que finalmente se relaciona con el valor económico y de plusvalía urbana e inmobiliaria que ellos otorgan.

## 2.2. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE ORIZABA # 157

### 2.2.1 GENERALIDADES

El inmueble objeto de estudio es una Casa habitación ubicada en una zona habitacional, de clase media alta, alrededor se desplantan casas habitación de hasta dos niveles de construcción y edificios de departamentos de hasta seis niveles de construcción.

El inmueble se ubica en la Calle Orizaba número exterior 157 esquina con calle Querétaro, Colonia Roma Norte, Código Postal 06700, alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.



Entre las calles de Querétaro y Zacatecas, el lote de terreno es de forma regular, sensiblemente plano y cuenta con una superficie de 141.30m<sup>2</sup>, de acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el uso de suelo es HC 6/20/Z Habitacional con comercio en Planta baja de hasta seis niveles de construcción con un 20 por ciento de área libre.

El uso original del inmueble era de vivienda unifamiliar, que se desarrollaba el cuerpo principal en dos niveles de construcción, presentando la siguiente distribución arquitectónica:

- Planta baja: Acceso principal, vestíbulo de distribución, estancia, biblioteca, cubo de escaleras hacia planta alta, comedor, cocina, patio de servicio, medio baño de uso común y un cajón de estacionamiento.
- Planta alta: cubo de escaleras, vestíbulo de distribución, baño completo de uso común, cuatro recámaras.

Se estima que el inmueble objeto de estudio se construyó en el año de 1932, por lo que contaría con 92 años cronológicos aproximadamente y de acuerdo a lo manifestado en la visita de inspección y a los datos recabados en la página de internet SISTEMA ABIERTO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO <https://sig.cdmx.gob.mx>, se realizó una ampliación en el año de 1966 que abarca en planta baja cajón de estacionamiento y bodega; en planta alta cuarto de servicio y terraza; en azotea el cuarto de servicio.

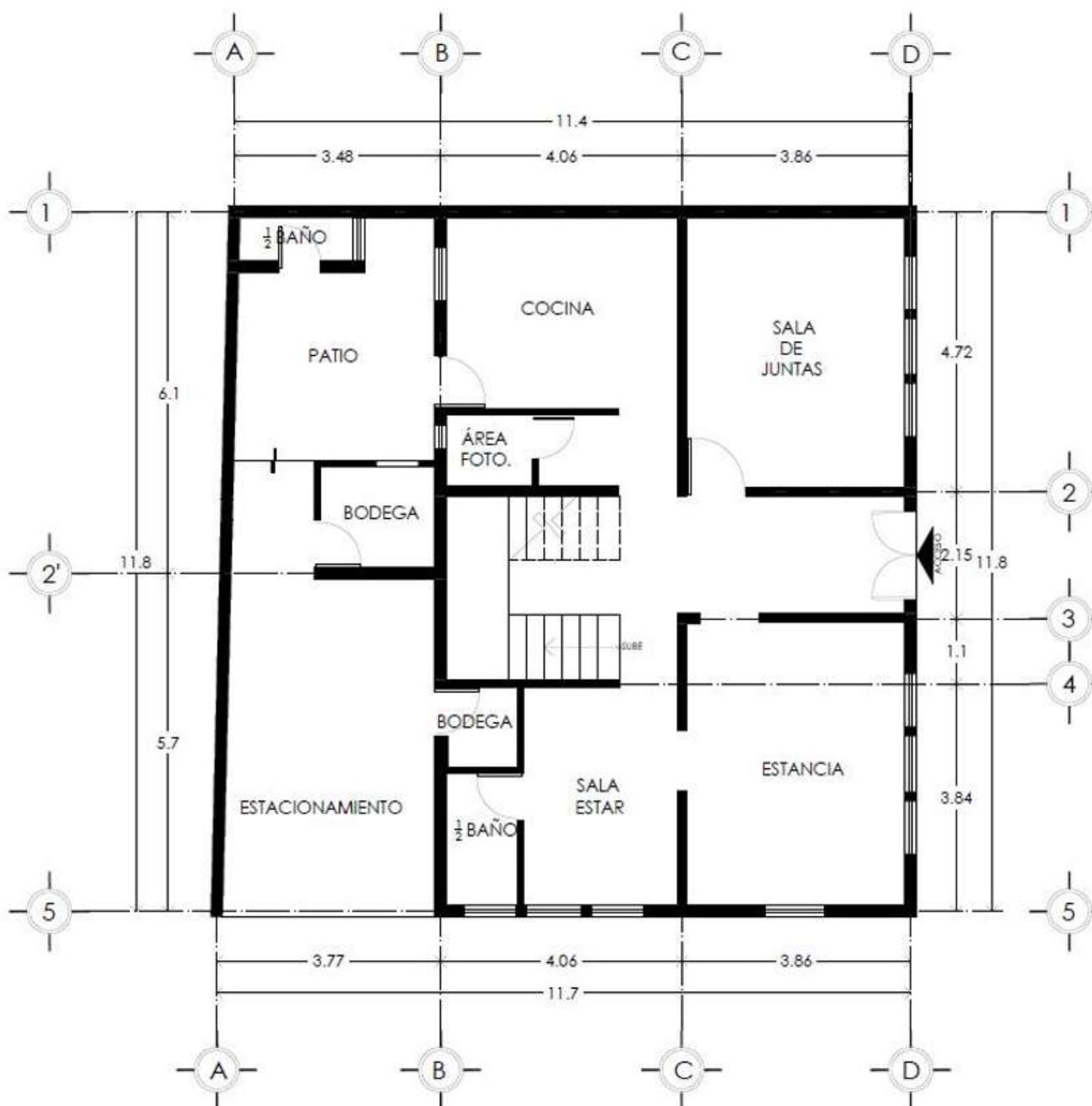
Cuenta con una superficie de construcción total de 260.04 m<sup>2</sup> de acuerdo al levantamiento realizado en la visita de inspección, de los cuales 70.86 m<sup>2</sup> son ampliación.

El uso actual de la propiedad es de oficinas de la empresa de marketing Alchemia se encuentra en buen estado de conservación, se remodelaron acabados en pisos, muros e instalaciones eléctricas e hidráulicas y presenta la siguiente distribución arquitectónica:

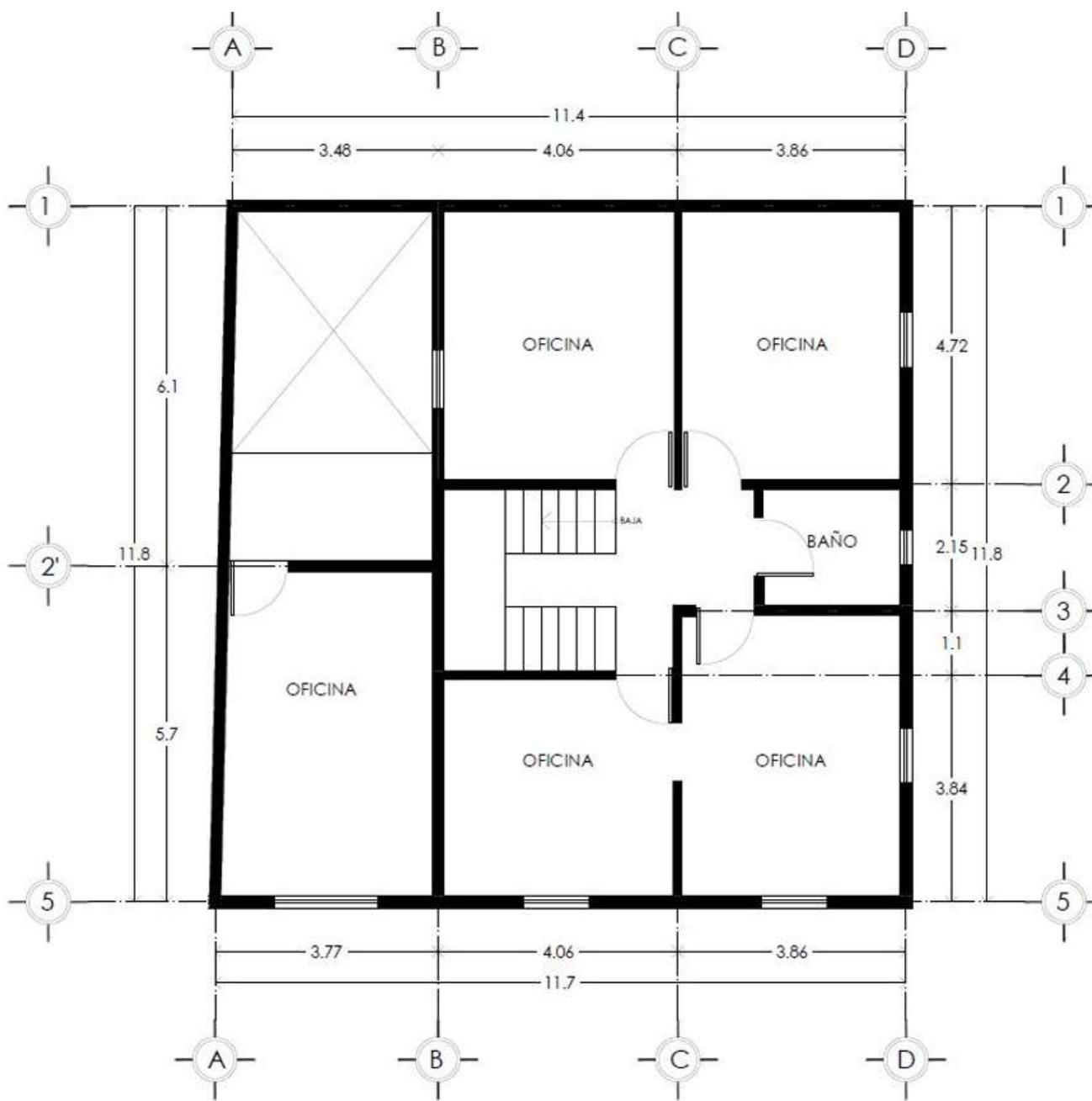
Planta baja: Acceso principal, vestíbulo de distribución, recepción bajo cubo de escaleras, estancia, sala de estar o espera, medio baño de uso común, sala de juntas, área de fotocopiado, cocina, patio descubierto, escaleras de herrería, medio baño de uso común, bodega, un lugar estacionamiento a cubierto y acceso vehicular.

Planta alta: cubo de escaleras, vestíbulo de distribución, baño completo de uso común, cuatro oficinas. Escaleras de herrería, terraza y oficina.

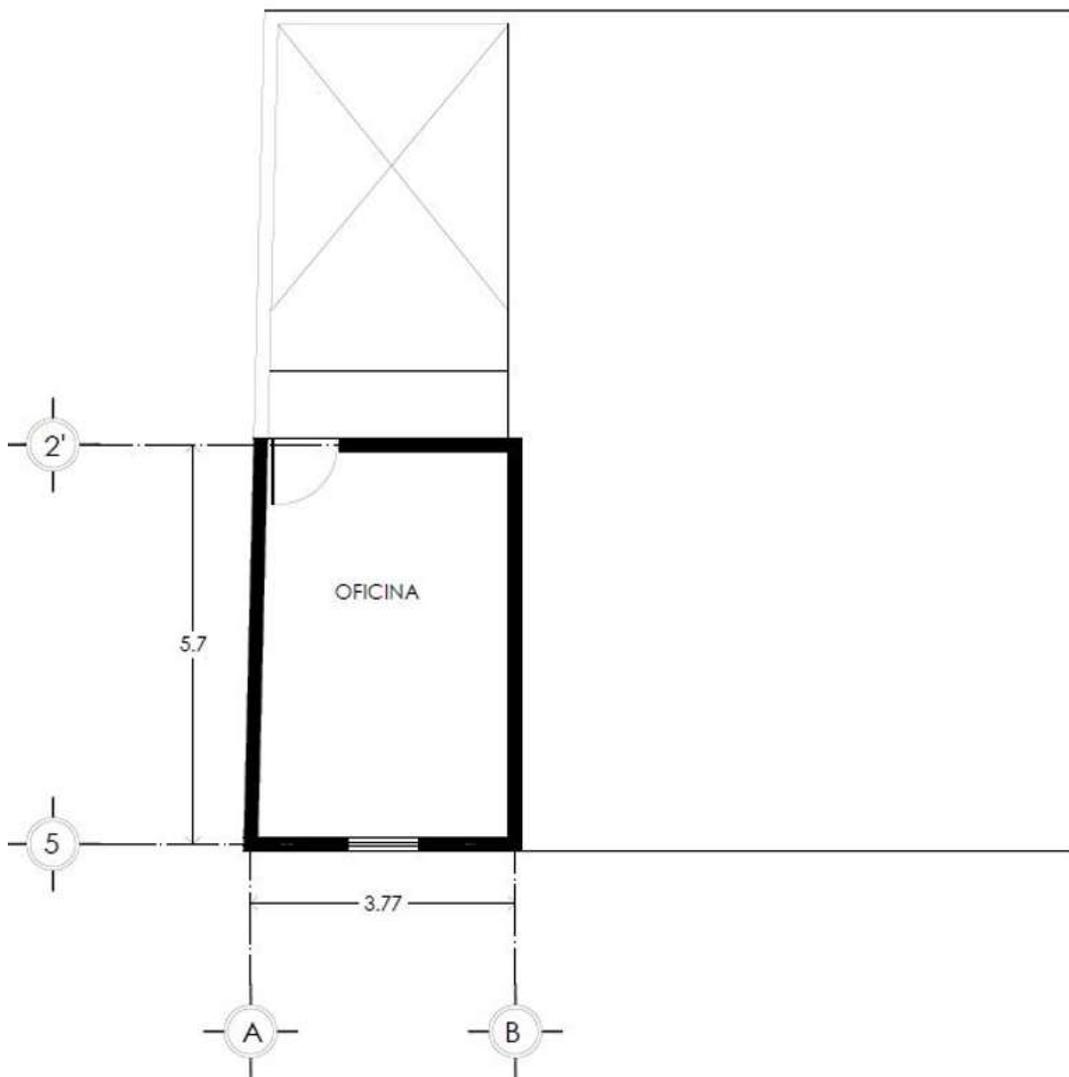
Planta azotea: escaleras de herrería y oficina.



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



PLANTA AZOTEA

## 2.2.2 DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

Se llevó a cabo una visita de inspección en donde se observó que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y que cuenta con la siguiente descripción.

**ESTRUCTURA:** Muros de carga de tabique rojo recocido con elementos de refuerzo de concreto armado (trabes, castillos)

**CIMENTACIÓN:** Se suponen zapatas corridas de mampostería

**ENTREPISOS:** Losa maciza de concreto armado en claros cortos y medianos, con altura aproximada de 3.50 mts.

**AZOTEA:** Con relleno y entortado para dar pendientes e impermeabilizada con emulsión asfáltica.

**BARDAS:** De tabique rojo recocido asentado con mortero.

**ACABADOS EN PISOS:** Duela de madera terminada en barniz en estancia y comedor, Loseta cerámica de 20 x 20 cms en cocina, baños y estacionamiento.

**ACABADOS DE MUROS:** Aplanado de yeso a plomo y regla terminado con pintura vinílica en estancia, comedor y recámaras; Loseta cerámica de 20 x 20 cms en baños y cocina.

**CARPINTERÍA:** Puertas de intercomunicación a base de madera entablada, terminada en laca

**ESCALERAS:** Rampa de concreto armado con escalones cubiertos de madera terminada en barniz.

**PINTURA:** Vinílica en general

**INSTALACIONES HIDRAULICAS.** Tubería de cobre en alimentaciones y salidas

**MOBILIARIO BAÑOS.** Cerámicos de mediana calidad, inodoro de dos piezas, lavabo tipo pedestal.

**MOBILIARIO COCINA.** Cocina integral con cubierta de madera aglomerada terminada con melamina tarja de acero inoxidable sobre mueble bajo de madera.

**FACHADA:** A base de líneas rectas con aplanado de mezcla, estilo Ecléctico, arco de medio punto en acceso principal enmarcado con ornamentos de guirnalda, entablamiento en la parte superior con cornisa simple y friso, cornisas con molduras corridas en la parte superior y a lo largo de la fachada, vanos de ventanas enmarcados con jambas y dinteles, rodapié de concreto en la parte inferior.



ESTANCIA



COMEDOR



PATIO DE SERVICIO



BODEGA



BAÑO



COCINA



SALA DE ESTAR



CUBO DE ESCALERAS



VESTÍBULO



RECÁMARA



BAÑO



RECÁMARA



RECÁMARA



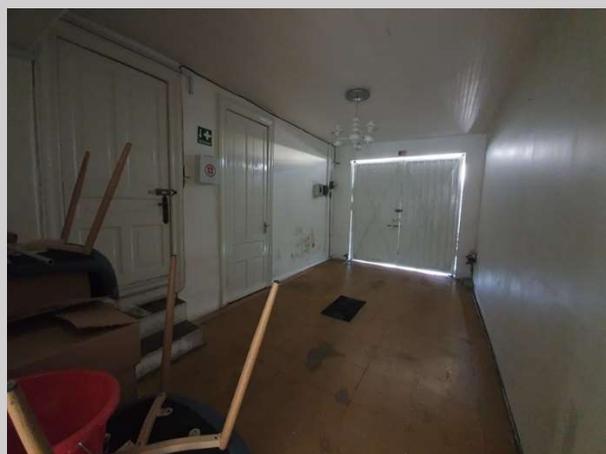
RECÁMARA



CUARTO DE SERVICIO



MEDIO BAÑO



ESTACIONAMIENTO



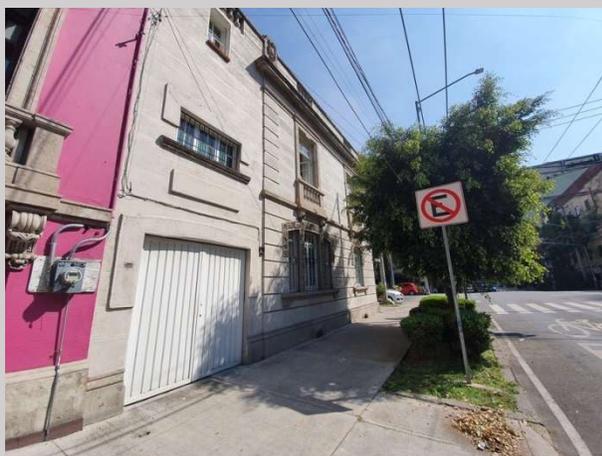
BODEGA



PATIO



PATIO



FACHADA



PATIO



FACHADA PPAL



ENTORNO

## 2.2.4 NORMATIVIDAD QUE APLICABLE PARA EL INMUEBLE UBICADO EN ORIZABA 157

En la elaboración del presente trabajo, se estudiaron los siguientes documentos:

### 1- LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICOS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS

la Ley Federal sobre monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, misma que Ley que regula y protege el patrimonio cultural de la nación, establece la obligatoriedad para sus propietarios de cuidarlos y conservarlos, establece las normas para su restauración, demolición o reconstrucción, regula su comercio y exportación temporal.

De acuerdo con el Capítulo III. Artículo 33. - Son monumentos artísticos los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante. Para determinar el valor estético relevante de algún bien se atenderá a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizados y otras análogas. Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano.

- Para los bienes culturales y artísticos, el catálogo lo realiza el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA).

### *NORMATIVIDAD RESPECTO A ZONIFICACIÓN*

El uso de suelo permitido por la secretaria de desarrollo urbano y vivienda es Habitacional con comercio en planta baja de hasta 6 niveles de construcción y un 20 % de área libre, con una superficie máxima de construcción de 716 m<sup>2</sup>.

Tabla 8. cuadro de uso de suelo del inmueble ubicado en Orizaba 157

| Uso del Suelo 1:  | Niveles: | Altura: | % Área Libre | M2 min. Vivienda: | Densidad  | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) | Número de Viviendas Permitidas |
|---|----------|---------|--------------|-------------------|---|---|--------------------------------|
| Habitacional con Comercio en Planta Baja<br><b>Ver Tabla de Uso</b> | 6        | -*-     | 20           | 0                 | Z(Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.) | 716   | 0                              |

Fuente Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 2022

## NORMAS DE ORDENACIÓN

### Actuación

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

### Generales

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.
8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
9. Subdivisión de Predios.
11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
17. Vía pública y estacionamientos subterráneos
18. Ampliación de construcciones existentes
19. Estudio de impacto urbano
20. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

### PARTICULARES

- Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre

- Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General
- Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados.
- 

#### Sitios Patrimoniales

De acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el inmueble ubicado en la calle de Orizaba 157 se encuentra catalogado por el Instituto Nacional de Bellas artes como afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, sin embargo, en la búsqueda del catálogo elaborado por dicha Institución, no se obtuvo la ficha del bien inmueble.

**Tabla 9. Normatividad del inmueble ubicado en Orizaba 157**

| CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES |  |
|-------------------------------|--|
| Nombre                        | ACP, INBA  |
| Descripción                   | Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.  |
| Catalogado                    | A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble de valor artístico, cualquier intervención requiere el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. |

**Fuente Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 2022**

**Tabla 10. Normatividad del inmueble ubicado en Orizaba 157**

| CRITERIOS DE INTERVENCIÓN |  |
|---------------------------|--|
|                           | <p>Cualquier intervención deberá propiciar la puesta en valor de las características tipológicas, arquitectónicas, fachadas, sistemas constructivos y materiales del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto.</p> <p>Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI. Y en</p> |

|                |   |
|----------------|---|
|                | <p>caso de estar dentro de Zona de Monumentos Históricos deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. (De acuerdo a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.1).</p>   |
| Demoliciones   | <p>La demolición total del inmueble o dejando sólo la fachada principal se encuentra prohibida para todos los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano con valor artístico, determinados por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA).</p> <p>El retiro de elementos agregados producto de intervenciones posteriores discordantes con la tipología del inmueble ó que afecten la calidad arquitectónica y estructural, deberá respetar ó recuperar el partido arquitectónico y las características de la tipología del inmueble.</p> <p>La demolición parcial de la fachada deberá contar con la autorización de las instancias competentes, locales y/o federales.</p>   |
| Sustituciones  | <p>La sustitución de elementos estructurales se encuentra prohibida. No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio. No se podrán usar colores esmaltados en fachada, únicamente en elementos de herrería.</p> <p>La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando en la propuesta esté integrada a las características tipológicas del inmueble y recuperen elementos existentes de valor patrimonial, previa aprobación de las autoridades competentes. No se permite el uso de cancelería discordante en características, dimensiones y/o acabados originales del inmueble de valor. La sustitución de color está permitida, analizando la existencia de antecedentes históricos que puedan dar sustento a la elección de los mismos y las características urbano-arquitectónicas del inmueble y su contexto.</p> |
| Modificaciones | <p>La modificación del paramento y el alineamiento de las fachadas originales está prohibida.</p> <p>No se permitirá en ningún caso, la instalación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que no estén autorizados por el reglamento correspondiente (local y/o federal) y en todo caso deberán ser reversibles y sin afectar la integridad del inmueble en su colocación y uso.</p> <p>En el caso de modificaciones o incorporación de obra nueva, la propuesta deberá lograr una integración con el inmueble de valor y tendrá que hacerse evidente que se trata de elementos nuevos y reversibles.</p> <p>Las modificaciones de la fachada es viable siempre y cuando la</p>   |

|           |  |
|-----------|--|
|           | <p>propuesta no altere las características tipológicas, arquitectónicas y constructivas del inmueble original y previa aprobación por las autoridades competentes.</p>   |
| Adiciones | <p>La adición de niveles, respetando la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano correspondiente está permitida siempre y cuando no se altere la volumetría e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato.</p> <p>La ampliación en las áreas libres se encuentra permitida siempre y cuando no altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.</p> <p>La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble.</p> <p>La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.</p> <p>La obra nueva deberá integrarse a las características tipológicas y arquitectónicas del inmueble patrimonial. El uso de lenguajes arquitectónicos y acabados contemporáneos están permitidos, lo que distingue la obra nueva de lo preexistente.</p> |

## 2.2.5 CATÁLOGO DE ELEMENTOS CON VALOR HISTORICO - ARTÍSTICO DEL INMUEBLE DE ORIZABA 157

Analizaré la fachada del inmueble objeto del presente estudio, así como espacios interiores y presentaré elementos con valor histórico del inmueble objeto de estudio.

Tabla 10. Elementos con valor histórico del inmueble ubicado en Orizaba 157

|   |   |
|---|---|
| <p><b>ORNAMENTOS INTERIORES</b><br/>1. m. Adorno, compostura, atavío que hace vistosa una cosa.<br/>3. m. Arq. y Esc. Ciertas piezas que se ponen para acompañar a las obras principales.</p> <p><b>VITRALES INTERIORES</b><br/>1. m. Vidriera de colores.</p> <p><b>ZOCALO</b><br/>m. Parte inferior de una pared exterior o edificio formada o recubierta por otro material para su protección.</p> |  |
|---|---|

|  |  |
|--|--|
| <p><b>JAMBA</b><br/>1. f. Arq. Cada una de las dos piezas que, dispuestas verticalmente en los dos lados de una puerta o ventana, sostienen el dintel o el arco de ella.</p> <p><b>DINTEL</b><br/>1. m. Pieza horizontal superior de puertas, ventanas y otros huecos, apoyada en sus extremos sobre las jambas y destinada a soportar cargas.</p> |  |
|--|--|

## ARCO DE MEDIO PUNTO

1. m. Arq. arco que consta de una semicircunferencia.

### IMPOSTA

1. f. Arq. Hilada de sillares algo voladiza, a veces con moldura, sobre la cual va sentado un arco.

### TRASDOS

Superficie curva exterior o límite de la cara visible de un arco.

### INTRASDOS

Superficie curva inferior arco que forma su cara cóncava (Dovela).

### CLAVE

es la dovela central de un arco, o una bóveda. Suele ser de mayores dimensiones que las demás dovelas, y a menudo está decorada, pero no por razones funcionales sino estéticas.



## ENTABLAMENTO

1. m. Arq. Conjunto de molduras que corona un edificio o un orden de arquitectura y que ordinariamente se compone de arquitrabe, friso y cornisa.

### FRISO

2. m. Arq. Parte del entablamento en los órdenes clásicos que media entre el arquitrabe y la cornisa, en ocasiones ornamentado de triglifos, metopas u otros elementos.

### ARQUITRABE

m. Arq. Parte inferior del entablamento, la cual descansa inmediatamente sobre el capitel de la columna.

### CORNISA

2. f. Arq. Parte superior del entablamento de un pedestal, edificio o habitación.



#### MOLDURAS

1. f. Parte saliente de perfil uniforme, que sirve para adornar o reforzar obras de arquitectura, carpintería y otras artes.

#### ORNAMENTOS INTERIORES

1. m. Adorno, compostura, atavío que hace vistosa una cosa.

3. m. Arq. y Esc. Ciertas piezas que se ponen para acompañar a las obras principales.



Todas las definiciones descritas en el análisis anterior se obtuvieron del Diccionario de la Real Academia Española.

# CAPÍTULO 3. PROYECTO DE MATRIZ INCAT

## 3.1 ANÁLISIS DE ELEMENTOS QUE APORTAN VALOR AL INMUEBLE

La Matriz INCAT propuesta en el presente capítulo es la ejecución al problema planteado en los antecedentes generales, y es la conclusión de la recolección de datos por medio de: averiguación documental en libros, periódicos, tesis, ponencias, conferencias, leyes y reglamentos, así como mediante la investigación obtenida en internet.

En el capítulo 1, apartado 1.6 comenté tres de los métodos que analicé para la elaboración de avalúos de Inmuebles Catalogados, entre ellos mencioné el Método de la Dra. María del Rocío Furlong, el método de Arechederra Sauvagé y el "PROCEDIMIENTO TECNICO PT-IH PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE INMUEBLES HISTORICOS" emitido por Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales, los cuales coinciden en que este tipo de inmuebles, cuentan con valores tangibles e intangibles, sin embargo considero que el Procedimiento Técnico manifestado por INDAABIN es limitado al solo tomar en cuenta el Valor Histórico, ya que existen otros tantos elementos que pueden ser valorados e incrementan el valor de dichos bienes. En cambio, los dos métodos restantes toman en cuenta factores extrínsecos e intrínsecos, considerando a detalle las características y cualidades particulares del inmueble objeto de estudio.

Ambos métodos, llevan a cabo paramétricos particulares de la vivienda o del bien a valuar.

En el caso de la Dra. Furlong, a dicho paramétrico le incrementa un coeficiente obtenido de su matriz de factores intrínsecos y extrínsecos, para así generar el valor del bien inmueble.

Y el método expuesto por Arrecherra Sauvagé, es por medio de un análisis del paramétrico, y su propuesta es la modificación de factores de los métodos Angelopolis y Matriz de Coeficientes, los cuales a su parecer son más acertados y valorizan al inmueble de manera adecuada.

En mi propuesta contemplaré algunos de los criterios de los métodos mencionados, para generar una matriz que me permita determinar un factor llamado INCAT (Factor de Inmuebles Catalogados), que integraré al avalúo tradicional, dicho factor considerará características del bien a valuar, importantes para la obtención del valor, así mismo dicha matriz será aplicada en el inmueble objeto de estudio ubicado en la calle de Orizaba 157, de la colonia Roma Norte.

De acuerdo con el análisis y el estudio realizado a lo largo de la elaboración de éste documento, llegué a la conclusión que el inmueble está relacionado directamente con

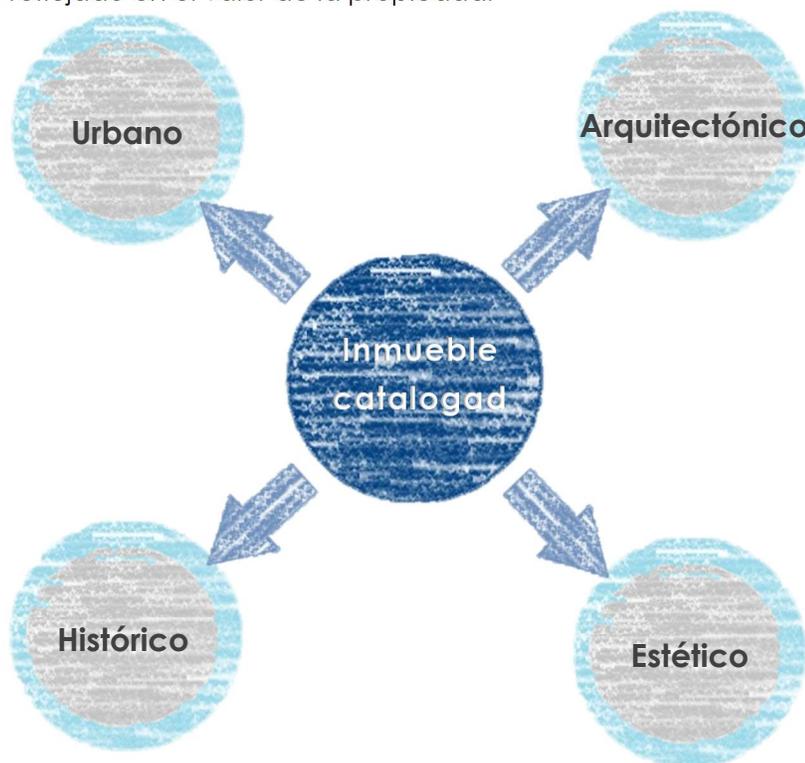
cuatro aspectos importantes, uno de ellos es el aspecto urbano, ya que es de suma importancia considerar los alrededores del inmueble, como ya he mencionado anteriormente la colonia Roma Norte tiene una relevante área de conservación patrimonial, reúne una gran cantidad de bienes patrimoniales que forman parte de nuestra historia y de nuestra evolución, por lo que dentro de la matriz, consideré la relación que existe entre el inmueble objeto de estudio, con la imagen del lugar, misma que le confiere o no una importancia al espacio urbano y a mi parecer al valor del bien inmueble.

Otro de los aspectos fue el arquitectónico, al asociarse con el proceso de diseño, el uso que define y da carácter al inmueble, los elementos constructivos y su estado de conservación.

El tercer aspecto a considerar fue el estético, el cual se relaciona directamente con las cualidades asociadas con el estilo arquitectónico, fue importante considerar la belleza del bien a estudiar, pero desde un punto objetivo, así mismo aquellos elementos que hacen a la propiedad única e irreplicable, mismas características que te llevan a apreciarla y a así ser consideradas en su valor.

Y el último aspecto fue el Histórico en donde es reconocida su existencia y permanencia en el tiempo, tomando en cuenta el valor que le confiere la datación y la autoría del bien inmueble.

Éstos cuatro aspectos a su vez se subdividen para analizar a la vivienda con precisión y se pueda ver reflejado en el valor de la propiedad.



**Diagrama 1. Elaboración propia marzo 2022**

### 3.2. ASPECTOS GENERALES A CONSIDERAR EN LA ELABORACIÓN DE LA MATRIZ INCAT

1) Uno de los objetivos principales del presente estudio es la obtención del Factor INCAT, el cual será considerado dentro de los factores en la homologación de ventas y rentas, mismo que se obtendrá de la Matriz INCAT, por lo que me basé en el punto 2.5.1.2 del Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de Inmuebles Históricos, el cual tiene el subtítulo de Factores de Ajuste y menciona lo siguiente:

El factor de ajuste que se aplique al valor de cada muestra, puede representar un premio o castigo para el comparable con respecto al sujeto. Este factor de ajuste no deberá:

- a) Representar un premio al valor de la muestra mayor a (+) 50% respecto a las características del sujeto
- b) Representar un castigo al valor de la muestra mayor a (-) 50% respecto a las características del sujeto
- c) El factor de ajuste deberá quedar comprendido en el rango de: 0.50 hasta 1.50

Tomando en cuenta que el factor de ajuste máximo a considerar es 1.50, asigné un porcentaje a cada partida de la Matriz y dividí la cantidad antes mencionada de acuerdo al porcentaje, es decir:

**Tabla 11. Porcentajes y Factores de ajuste considerados en la Matriz INCAT**

| PARTIDA        | PORCENTAJE | FACTOR DE AJUSTE MÁXIMO | FACTOR DE AJUSTE MÍNIMO |
|----------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| URBANO         | 10%        | 0.15                    | 0.05                    |
| ARQUITECTÓNICO | 30%        | 0.45                    | 0.15                    |
| ESTÉTICO       | 30%        | 0.45                    | 0.15                    |
| HISTÓRICO      | 30%        | 0.45                    | 0.15                    |
| Total          | 100%       | 1.5                     | 0.5                     |

Elaboración propia Abril 2022

Los Factores de ajuste Máximos fueron divididos en cada una de las sub partidas de la Matriz, siempre teniendo en cuenta que en las partidas consideradas como demerito no quebrantarán con el rango mínimo.

2) Procedí a calcular el porcentaje de participación de cada sub partida, el cual se dividió en partes iguales y variaba en base al número los apartados contenidos por partida, por ejemplo, si la partida contenía dos sub partidas, a cada una le correspondía el 50% y así sucesivamente.

Tabla 12. Porcentajes considerados en sub partidas de la Matriz INCAT

|   |     |            |
|---|-----|------------|
| <b>URBANO</b>                                 |     | <b>10%</b> |
| CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA | 50% |            |
| TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO        | 50% |            |
| <b>ARQUITECTÓNICO</b>                         |     | <b>30%</b> |
| USO   | 25% |            |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN                        | 25% |            |
| AUTENTICIDAD                                  | 25% |            |
| INTERVENCIONES                                | 25% |            |
| <b>ESTÉTICO</b>                               |     | <b>30%</b> |
| CORRIENTE ESTILÍSTICA                         | 33% |            |
| CALIDAD Y UTILIDAD                            | 33% |            |
| ELEMENTOS ARTÍSTICOS                          | 33% |            |
| <b>HISTÓRICO</b>                              |     | <b>30%</b> |
| CATALOGACIÓN DE INMUEBLE                      | 25% |            |
| DATACIÓN                                      | 25% |            |
| HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN               | 25% |            |
| AUTORÍA                                       | 25% |            |

Elaboración propia Abril 2022

- 3) Cada sub partida fue dividida por diversos criterios, de los cuales el valuador seleccionara uno de ellos, considerando las características del inmueble que sea caso de estudio, dichos criterios pueden llegar a obtener el 50%, 60%, 70%, 80%, 90% hasta el 100% del total proporcionado a la sub partida considerando es la mayor calificación que se puede llegar a obtener, siempre considerando que el porcentaje más bajo no sea menor que el rango estipulado por el Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de Inmuebles Históricos.
- 4) Una vez asignados los valores numéricos de cada uno de los criterios de las sub partidas, se procede a sumar el total obtenido. Esa sumatoria corresponde al Factor INCAT.
- 5) Dicho resultado se expresará en el avalúo del inmueble que sea caso de estudio.
- 6) Se tendrá que llenar una Matriz para cada uno de los comprobables de ventas y rentas y así también obtener el factor correspondiente.

### 3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS PARTIDAS A CONSIDERAR

#### URBANO

Se considera la Imagen Urbana, refiriéndome a la conjugación de los elementos naturales y construidos que forman parte del marco visual de los habitantes de la ciudad, (la presencia y predominio de determinados materiales y sistemas constructivos. <sup>25</sup>

Tomaremos en cuenta dos aspectos, uno de ellos es la conservación e integridad de la Imagen, en donde se calificarán de Muy bueno a pésimo y el valuador tendrá que darse a la tarea de analizar si cuenta con una integridad material, volumétrica y espacial de la mayor parte de sus componentes, incluyendo su trazado, acabados y elementos decorativos, obteniendo como mayor puntaje el 100% del total de la sub partida que corresponde al 0.075 y como demerito el 60% del total al cual le corresponde una calificación de 0.045.

El segundo aspecto es el tipo de inmuebles que se encuentran en el lugar premiando la zona con mayor número de propiedades catalogadas. Considerando las viviendas con carácter Excepcional y / o relevante, relevante y ambiental, ambiental y considerando componentes de traza y distribución.

Tabla 13. Porcentajes considerados en sub partidas de la Matriz INCAT

|  |  |  |       |        |
|--|--|--|-------|--------|
| URBANO   |  |  | 10%   | 0.15   |
|  |  |  | 50%   | 0.075  |
|  | CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA                      | Muy bueno, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de la mayor parte de sus componentes (100-80%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos | 0.075 | 100%   |
|  |  | Bueno, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de la mayor parte de sus componentes (80-60%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos      | 0.068 | 90.00% |
|  |  | Regular, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de sus componentes (60-40%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos                      | 0.060 | 80.00% |
|  |  | Malo, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de sus componentes (40-10%).   | 0.053 | 70.00% |
|  |  | Pésimo, no cuenta con una integridad material, volumétrica ni espacial   | 0.045 | 60%    |
|  |  |  | 50%   | 0.075  |
|  | TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO                             | Por inmuebles afectos (100-80%) al patrimonio/ viviendas catalogadas de carácter <b>excepcional y/o relevante</b>  | 0.075 | 100%   |
|  |  | Por un número importante (80-60%) de inmuebles afectos al patrimonio/ viviendas catalogadas de carácter <b>relevante y ambiental</b>                                     | 0.068 | 90%    |
| Por inmuebles afectos al patrimonio (60%-40%) y/o viviendas catalogadas de <b>carácter ambiental</b> |  | 0.060  | 80%   |        |
| Parcialmente por algunos inmuebles afectos al patrimonio menos del 40%.                              |  | 0.053  | 70%   |        |
| Integrado con inmuebles que no son patrimoniales.  |  | 0.045  | 60%   |        |
| 0.15   | Valor máximo que me puede dar por el total de la partida           | Resultado  |       |        |
| 0.05   | Valor mínimo que me puede dar por el total del valor de la partida |  |       |        |

Elaboración propia marzo 2022

Es importante entender los siguientes términos propuestos por la Secretaría de Desarrollo Urbano en el Proyecto del Programa Parcial de la colonia Roma Norte:

- Imagen Urbana Excepcional: Son zonas únicas con un gran y reconocido valor histórico, artístico, urbano, arquitectónico y paisajístico o su combinación, por lo cual se consideran insustituibles para la Colonia Roma Norte. Se trata de áreas, conjuntos, calles, plazas, parque y/o paramentos que reúnen un número dominante de inmuebles y espacios abiertos excepcionales y/o relevantes, que conforman un conjunto urbano de alta calidad perceptual o tiene un alto potencial para su recuperación. Estas zonas se encuentran materialmente muy bien conservados, cuentan aún con la mayor parte de sus elementos conformadores, como trazado, dimensiones, áreas verdes y/o vegetación que les identifica

- **Imagen Urbana Relevante:** Son zonas únicas con un singular valor histórico, artístico, urbano, arquitectónico y paisajístico o su combinación que presentan interés por su solución urbana, diseño arquitectónico, calidad de ejecución e interrelación con los inmuebles de su entorno. Se trata de áreas, conjuntos, calles, plazas, parque y/o paramentos que reúnen un número considerable de inmuebles relevantes y/o ambientales que conforman un conjunto urbano de buena calidad perceptual o tiene un alto potencial para su recuperación.
- **Imagen Urbana Ambiental:** Son zonas urbanas que tienen un valor histórico, urbano y arquitectónico moderado o modesto que, sin poseer cualidades artísticas destacadas, son representativos de la época y/o tipología constructiva o de conformación del espacio público a lo largo del tiempo. Una de sus cualidades más importantes está en que contribuyen a la conservación, lectura, forma e imagen urbana de la colonia en su conjunto o partes de ella. Se trata de áreas, conjuntos, calles, plazas, parque y/o paramentos que reúnen unos números considerables de inmuebles, calles y paisajes urbanos relevantes y/o ambientales que conforman un conjunto urbano de buena calidad perceptual o tiene un alto potencial para su recuperación.

## ARQUITECTÓNICO

El término arquitectónico refiere a todo aquello relativo a la arquitectura, toma en cuenta cuatro puntos: el uso del inmueble, el estado de conservación del mismo, la autenticidad y las intervenciones realizadas en la propiedad.

Se tomarán en cuenta cuatro aspectos a calificar:

### 1. USO DEL INMUEBLE

Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en habitacional, no habitacional o mixto, por lo que se premiará al inmueble si cuenta con un uso original y será demeritado si presenta un uso ineficiente que no consigue el rendimiento óptimo del bien, presentando alteraciones que lo dañan.

A la sub partida de Uso le corresponde un 25% que equivale a 0.113 (fracción del Factor INCAT) y está integrada por siete criterios a calificar; en el caso de los comparables a utilizar es posible que se desconozca el uso del inmueble, se deberá seleccionar la pestaña que trae por nombre "Se desconoce", en donde el porcentaje a utilizar será aquel que tienda a 1.00, por lo que no se premiará, ni demeritará al inmueble, a menos que se aprecie en las fotos encontradas en las páginas de búsqueda.

**Tabla 14. De sub partida Uso y porcentajes correspondientes**

|     |  | 25.00% | 0.113 |
|-----|--|--------|-------|
| USO | El inmueble conserva el uso original de su partido arquitectónico  | 0.113  | 100%  |
|     | El inmueble cuenta con un uso adecuado y no presenta alteraciones que dañen la funcionalidad original                                | 0.101  | 90%   |
|     | El inmueble cuenta con un uso mixto y no presenta alteraciones que dañen la funcionalidad original                                   | 0.090  | 80%   |
|     | El inmueble cuenta con un uso adecuado, presenta alteraciones que dañan la funcionalidad original, sin embargo puede ser mejorado    | 0.079  | 70%   |
|     | El inmueble cuenta con un uso ineficiente que no consigue el rendimiento óptimo del bien, presentando alteraciones que lo dañan      | 0.068  | 60%   |
|     | El inmueble conserva el uso original de su partido arquitectónico, sin embargo no consigue el rendimiento óptimo, presenta deterioro | 0.056  | 50%   |
|     | El inmueble desocupado y/o con daño  | 0.045  | 40%   |
|     | Se desconoce   | 0.079  | 70%   |

**Elaboración propia marzo 2022**

Y el uso que podemos encontrar en los inmuebles puede ser uno de los sucesivos:

Habitacional. - Se refiere a las edificaciones en donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda.

No Habitacional.- Edificaciones en donde surja el Comercio, Oficinas, Salud, Cultura, entre otros.

---

26 Definición obtenida del servidor de la Secretaría de Administración y Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México.

## 2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Al considerar que el estado de conservación es la situación de cuidado y mantenimiento que posee un bien inmueble en un momento determinado, se discurre en este punto los estados de conservación que van desde muy bueno a ruinoso, y se considera si mantiene integridad<sup>27</sup> material, volumétrica y espacial de sus componentes, incluyendo la estructura, acabados, elementos decorativos y cancelerías característicos del estilo arquitectónico al que pertenece.

A dicha sub partida le corresponde un 25% que equivale a 0.113 (fracción del Factor INCAT) y está integrada por seis criterios a calificar; en el caso de los comparables a utilizar es posible que se desconozca el estado de conservación del inmueble, por lo que se deberá seleccionar la pestaña que trae por nombre "Se desconoce", en donde el porcentaje a utilizar será aquel que tienda a 1.00, por lo que no se premiará, ni demeritará al inmueble.

**Tabla 15. De sub partida Estado de conservación y porcentajes correspondientes**

|                        |   | 25.00% | 0.113 |
|------------------------|---|--------|-------|
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | Muy bueno, construcciones que notablemente han recibido un mantenimiento adecuado y que están en perfectas condiciones  | 0.113  | 100%  |
|                        | Bueno, requiere mantenimiento preventivo, pintura e impermeabilización.   | 0.101  | 90%   |
|                        | Regular, necesitan arreglos no estructurales para estar en perfectas condiciones, cambios de cristales, presentan humedad en muros, techos, cambio de mobiliario. | 0.090  | 80%   |
|                        | Se desconoce  | 0.079  | 70%   |
|                        | Malo, requiere reparaciones o modificaciones mayores que restituyan a la estructura original, cambio total de acabados.   | 0.068  | 60%   |
|                        | Ruinoso, la construcción cuenta con elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros.  | 0.056  | 50%   |

Elaboración propia marzo 2022

Es importante tomar en cuenta que se considera los siguientes estados de conservación:

- Muy bueno. Son construcciones que notablemente han recibido un mantenimiento adecuado y que están en perfectas condiciones para realizarla función del uso que le corresponde.
- Bueno. Construcciones que en general requieren mantenimiento preventivo para devolverlas a condición "muy buena", requieren pintura en interiores, fachada, herrería e impermeabilización.
- Regular. Construcciones que necesitan arreglos no estructurales para estar en perfectas condiciones, cambios de cristales, presentan humedad en muros, techos, cambio de muebles de cocina y baños, reparación de pisos e instalaciones hidrosanitarias y gas.
- Malo. Las construcciones que requieran cambio total de acabados, reparaciones o modificaciones que restituyan a la estructura original, se prevea que las necesidades de las reparaciones son mayores para volverlos habitables.

<sup>27</sup> Definición 1: La integridad es la condición de un individuo u objeto de mantener todas sus partes. Esto no incluye solo lo físico, sino los valores y convicciones. Obtenida de Economipedia.com marzo 2022.

- e) Ruinoso. Las construcciones que por su estado debieran ser demolidas (elementos estructurales fracturados, losas caídas, acabados inservibles).

### 3. AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE

Se analizará si el inmueble conserva las condiciones originales de su partido arquitectónico, emplazamiento sobre el terreno y áreas abiertas de origen, o si presenta modificaciones mayores, pero en condiciones suficientes para su reconocimiento y recuperación.

Le corresponde un 25% a la sub partida de Autenticidad del Inmueble, que equivale a 0.113 (fracción del Factor INCAT) y está integrada por cinco criterios a calificar; si se desconoce la autenticidad de los comparables a utilizar en la homologación de ventas y rentas, se deberá seleccionar la pestaña que trae por nombre "Se desconoce", en donde el porcentaje a utilizar será aquel que tienda a 1.00, por lo que no se premiará, ni demeritará al inmueble.

**Tabla 16. De sub partida Autenticidad del Inmueble y porcentajes correspondientes**

|                           |  | 25.00% | 0.113 |
|---------------------------|--|--------|-------|
| AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE | El inmueble conserva las condiciones originales de su partido arquitectónico, emplazamiento sobre el terreno y áreas abiertas.   | 0.113  | 100%  |
|                           | El inmueble mantiene las condiciones originales de su partido arquitectónico, emplazamiento sobre el terreno y áreas abiertas con modificaciones menores en distribuciones interiores.   | 0.101  | 90%   |
|                           | El inmueble conserva parcialmente las condiciones de su partido arquitectónico, emplazamiento sobre el terreno y áreas abiertas de origen con modificaciones mayores pero con condiciones suficientes para su reconocimiento y recuperación. | 0.090  | 80%   |
|                           | El inmueble sigue manteniendo algunos de sus componentes, especialmente de la fachada principal y/o primera crujía que contribuye a mantener el perfil de la Imagen urbana de la zona.   | 0.079  | 70%   |
|                           | Se desconoce   | 0.079  | 70%   |

Elaboración propia marzo 2022

- El inmueble conserva las condiciones originales de su partido arquitectónico, emplazamiento sobre el terreno y áreas abiertas.
- El inmueble mantiene las condiciones originales de su partido arquitectónico, emplazamiento sobre el terreno y áreas abiertas con modificaciones menores en distribuciones interiores.
- El inmueble conserva parcialmente las condiciones de su partido arquitectónico, emplazamiento sobre el terreno y áreas abiertas de origen con modificaciones mayores pero con condiciones suficientes para su reconocimiento y recuperación.
- El inmueble sigue manteniendo algunos de sus componentes, especialmente de la fachada principal y/o primera crujía que contribuye a mantener el perfil de la Imagen urbana de la zona.

#### 4. INTERVENCIONES

Se calificará si se realizó una restauración, integración o reconstrucción de elementos que devuelven la estabilidad o no, el valuador tendrá que analizar si dichas intervenciones benefician el bien cultural y no afectan al inmueble catalogado.

A la sub partida de Intervenciones le corresponde un 25% que equivale a 0.113 (fracción del Factor INCAT) y está integrada por seis criterios a calificar; en el caso de los comparables a utilizar es posible que se desconozca las intervenciones realizadas en el inmueble, se deberá seleccionar la pestaña que trae por nombre "Se desconoce", en donde el porcentaje a utilizar será aquel que tienda a 1.00, por lo que no se premiará, ni demeritará al inmueble, a menos que se aprecie en las fotos encontradas en las páginas de búsqueda.

**Tabla 17. De sub partida Intervenciones y porcentajes correspondientes**

|                |   | 25.00% | 0.113 |
|----------------|---|--------|-------|
| INTERVENCIONES | Se realizó una restauración, remodelación, integración o reconstrucción de elementos que devuelven la estabilidad, benefician el bien cultural y no afectan al inmueble | 0.113  | 100%  |
|                | No se ha realizado alguna remodelación, restauración, integración o reconstrucción de elementos del inmueble, sin embargo cuenta con buenas condiciones                 | 0.101  | 90%   |
|                | Se realizó una restauración, remodelación, integración o reconstrucción que perjudican al inmueble sin embargo puede ser reparado                                       | 0.090  | 80%   |
|                | Se desconoce  | 0.079  | 70%   |
|                | Se realizó una restauración, integración o reconstrucción de elementos que no devuelven la estabilidad, perjudican el bien cultural y afectan al inmueble.              | 0.068  | 60%   |
|                | No se ha realizado alguna restauración, integración o reconstrucción del inmueble y cuenta con elementos que lo perjudican  | 0.056  | 50%   |

Elaboración propia marzo 2022

- a) Se realizó una restauración, remodelación, integración o reconstrucción de elementos que devuelven la estabilidad, benefician el bien cultural y no afectan al inmueble.
- b) No se ha realizado alguna remodelación, restauración, integración o reconstrucción de elementos del inmueble, sin embargo, cuenta con buenas condiciones.
- c) Se realizó una restauración, remodelación, integración o reconstrucción que perjudican al inmueble sin embargo puede ser reparado.
- d) Se realizó una restauración, integración o reconstrucción de elementos que no devuelven la estabilidad, perjudican el bien cultural y afectan al inmueble.
- e) No se ha realizado alguna restauración, integración o reconstrucción del inmueble y cuenta con elementos que lo perjudican.

#### ESTÉTICO

Platón refutó la postura de los sofistas ante la interpretación de la belleza, por ser restringida y subjetiva. Lo bello no es una propiedad, sino una comprobación de la belleza. Contrapuso la verdadera belleza a la ilusoria. El hecho que Platón rompiera con la

convicción antigua de que lo bello es lo que gusta, tuvo grandes consecuencias en el futuro. Platón fue el iniciador de la crítica del arte y de la especulación estética.<sup>28</sup>

Considerando que la estética es la rama de la filosofía que estudia la esencia y la percepción de la belleza y el arte<sup>29</sup>, es importante considerar que la belleza puede resultar un tema personal y subjetivo como lo plantea Platón, lo que a mi parecer es bello, para otras personas no lo es y eso me lleva a considerar criterios que nos ayuden a valorar el aspecto Estético retomando una perspectiva objetiva del Inmueble Catalogado, pero sin dejar de considerar la belleza que contienen entre sus muros, tomando en cuenta las cualidades asociadas a un estilo arquitectónico, la calidad del inmueble con su utilidad y los elementos artísticos que podamos encontrar en el interior de la propiedad.

La partida se divide en tres sub partidas, a cada una le corresponde el 33.33% del total, mismo que equivale a 0.150 (fracción del Factor INCAT) y son las siguientes:

### 1. CORRIENTE ESTILÍSTICA

Se puede entender como el conjunto de características, composiciones y materiales que identifican la tendencia artística de una época o de un autor que definen diferentes periodos históricos, surgen de la historia de una sociedad.

La sub partida premiará a todo inmueble que cuente con alguna corriente estilística definida y demeritará a la construcción que no cuente con estilo definido.

**Tabla 18. De sub partida Corriente Estilística y porcentajes correspondientes**

|                       |                               | 33%   | 0.150 |
|-----------------------|-------------------------------|-------|-------|
| CORRIENTE ESTILÍSTICA | Neoclásico                    | 0.150 | 100%  |
|                       | Neogótico                     | 0.150 | 100%  |
|                       | Ecléctico                     | 0.150 | 100%  |
|                       | Art. Nouveau                  | 0.150 | 100%  |
|                       | Neocolonial                   | 0.150 | 100%  |
|                       | Neorrománico                  | 0.150 | 100%  |
|                       | Art. Deco                     | 0.150 | 100%  |
|                       | Funcionalista                 | 0.150 | 100%  |
|                       | No cuenta con estilo definido | 0.075 | 50%   |

Elaboración propia marzo 2022

Es importante considerar lo siguiente:

*Neoclásico*<sup>30</sup>

Se inspira en los monumentos de la antigüedad grecorromana.

- Concepto de belleza basado en la pureza de las líneas arquitectónicas, en la simetría y en las proporciones sujetas a las leyes de la medida y las matemáticas.

28 Altillo.com, 2014. <https://www.altillo.com> con título Estética de Platón y Aristóteles

29 Encyclopædia Britannica Online. p. 1. Consultado el 15 de junio de 2009.

30 "Arquitectura Neoclásica en España" <https://www.arteespana.com>, Agosto 2007

- Reacciona contra los efectos decorativos del barroco y el rococó. Gusto por la sencillez, con predominio de lo arquitectónico sobre lo decorativo.
- Emplea elementos básicos de la arquitectura clásica: columnas, ordenes dórico y jónico, frontones, bóvedas, cúpulas, etc.
- Entablamentos con frontones, cornisas simples y con frisos
- Cornisas y molduras corridas en la parte superior y a lo largo de la fachada
- Vanos enmarcados con jambas sobresalientes del paño general
- Uso de los órdenes jónico, corintio, y mixto en columnas
- Ménsulas
- Escudos y pebeteros

**Imagen 19. Palacio de Minería, proyectado y construido por Manuel Tolsa**



**Fuente. Sistema de Cultural, Gobierno de la Ciudad de México, 2022**

### Neorrománico<sup>31</sup>

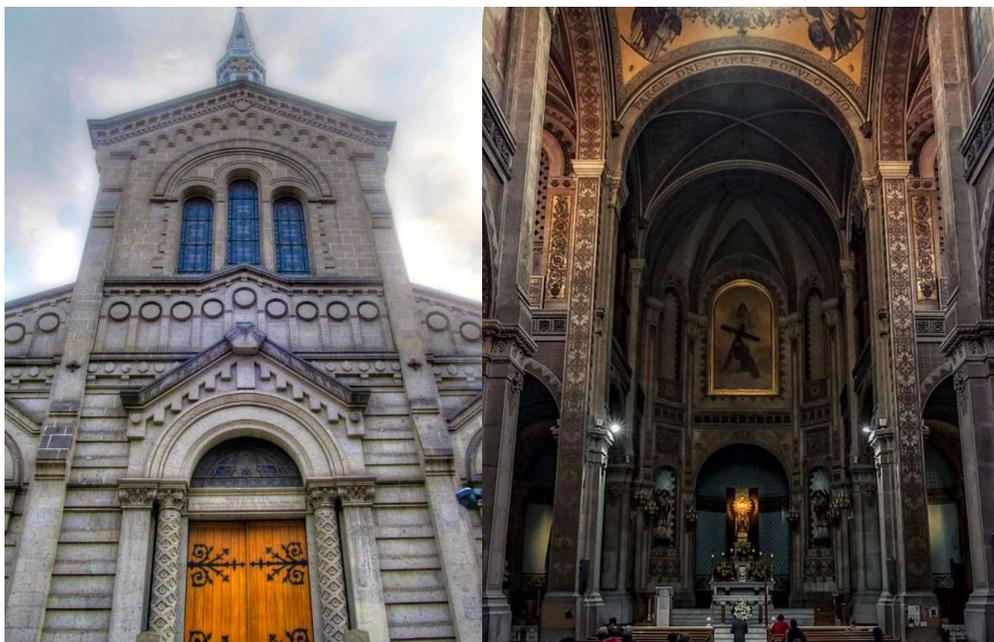
Surgió en el siglo XIX y fue usado hasta las primeras décadas del XX. Las edificaciones tenían las siguientes características:

- Muros de ladrillo o piedra monocromática,
- Abundancia de arcos de medio punto sobre los vanos (puertas y ventanas) y también con fines decorativos
- Disposición de torres poligonales en los lados de las fachadas
- Cubiertas de formas diversas
- Uso de las bóvedas de cañón en los interiores.<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Wikipedia Enciclopedia Libre consultado marzo 2022.

<sup>32</sup> Ernest Burden, Dicionário Ilustrado de Arquitetura, verbete Estilo Revivescimento Românico.

Imagen 20. Templo Expiatorio Nacional de San Felipe De Jesús estilo Neorrománico.



Fuente Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal. 2014

### Neogótico<sup>33</sup>

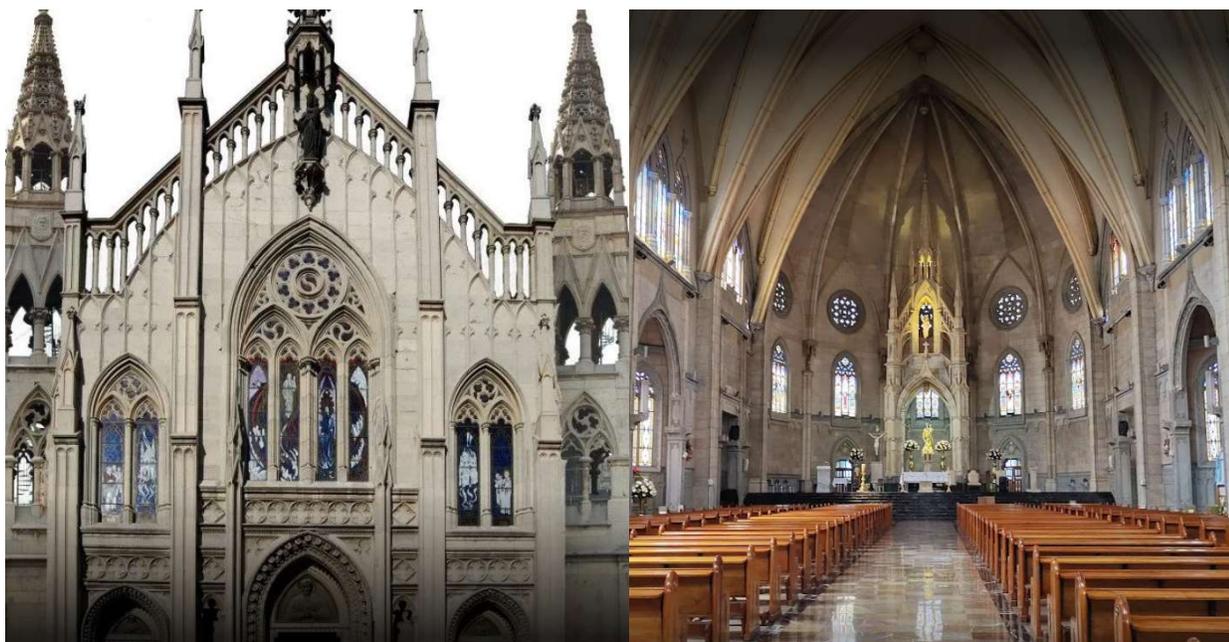
Comenzó a finales de la década de 1740 en el Reino Unido, siendo un arte cristiano y situándose entre el románico medieval y el Renacimiento. Entre las características del arte Neogótico destacamos:

- La consideración de la luz como representación del teocentrismo, identificándose la luz con Dios.
- Las principales construcciones fueron las catedrales y los monasterios.
- El arco ojival, apuntado y transmisor de esa sensación de elevación y luz, se convierte en el elemento constructivo más característico. Un tipo de arco que se empleó en puertas, ventanas y cúpulas.
- En esa búsqueda de ventanales más amplios para multiplicar la cantidad de luz al interior, se aligera el muro y se contrarrestan los empujes con contrafuertes y arcos arbotantes al exterior y cerrando los ventanales con vitrales y rosetones que dejan pasar la luz.
- Los vitrales de color dejan pasar la luz y también los colores vivos de los vidrios, multiplicando la sensación de luz y moviendo al recogimiento y la trascendencia.
- Las vidrieras se inspiran en la Biblia y logran un colorido y expresividad que supera al de las pinturas.
- Consolidó la relación entre arte y religión que ya había puesto en marcha el Románico, sirviendo tanto para transmitir el mensaje de Dios e infundir el temor del hombre frente al poder divino, como para materializar el poder de la Iglesia.

---

<sup>33</sup> Wikipedia Enciclopedia Libre consultado marzo 2022.

Imagen 21. Santuario Nacional de María Auxiliadora en la Colonia Anáhuac, estilo Neogótico



I Fuente Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal. 2014

### *Ecléctico*<sup>34</sup>

La arquitectura ecléctica toma sus raíces de la arquitectura historicista. Si la arquitectura historicista se dedicaba más a imitar las corrientes de la antigüedad (como la grecorromana) y a no incorporarles características de otras culturas o arquitecturas, la arquitectura ecléctica se dedica principalmente a la combinación de corrientes arquitectónicas.

Así, su característica principal es la de combinar dos o más estilos arquitectónicos en una nueva estructura, que a su vez, resulte algo nuevo, con características de las corrientes que toma, pero con otras nuevas.

El término de "arquitectura ecléctica" se aplica también de forma libre a la variedad de estilos surgida en el siglo XIX luego del auge neoclásico. De todas formas, este período pasó a denominarse como "historicista" con el paso del tiempo.

En las últimas décadas del siglo XX se desarrolló, por otra parte, un nuevo auge del eclecticismo, de la mano de los conceptos del postmodernismo.

---

<sup>34</sup> Wikipedia Enciclopedia Libre consultado marzo 2022.

Imagen 22. Palacio de Bellas Artes, Colonia Centro, estilo Ecléctico



Fuente: fotografía tomada por Sergio Alarcón, diciembre 2021

#### Art. Nouveau<sup>35</sup>

El Art Nouveau llegó a México a finales del porfiriato y se realizaron distintas construcciones que, según el pensamiento de la élite de la época, significaba la introducción a una era moderna y vanguardista, todo traído de la ciudad donde surgió este movimiento artístico, París, que para la sociedad de clase alta remitía a un símbolo de estatus y distinción a seguir.

- Se basa en la naturaleza, sin reproducir fielmente los motivos proporcionados por la misma, sino que orientado a un arte abstracto. Pretendía expresar los vínculos internos entre la actividad psíquica del ser humano y los procesos naturales.
- Se caracterizó por las relaciones entre la estructura y el ornamento de los edificios, exponiendo los elementos constructivos, particularmente el hierro.
- Se utilizaron formas de organismos naturales como tallos, huesos, hojas, flores y hasta animales, que se superponen a los elementos estructurales funcionales, pero sin valor simbólico, sólo sirviendo para dar énfasis.
- Los interiores son más claros y sencillos, acentuados por la continuidad espacial que crea una unidad estilística entre los detalles y el contexto.
- La fachada adquirió valor como ente decorativo, el uso de arco bajo, del azulejo y de nuevos materiales dúctiles y maleables como el vidrio y el hierro, que sugerían transparencia, flexibilidad y vigor.

---

<sup>35</sup> Revista científica, tecnológica y humanística Cienciacierta La transición en la arquitectura del Art Nouveau y Art Déco y su desarrollo en América, marzo 2022.

Imagen 23. Casa estilo Art Nouveau ubicada en Chihuahua 78, colonia Roma Norte



panoramio.com, marzo 2022

### *Neocolonial*

Surgió en la década de los años 20s en México encaminado a dar una nueva cara al país contraponiéndose a la ideología porfiriana como una de las banderas del pensamiento de la Revolución Mexicana, teniendo por supuesto una consecuencia directa en su expresión institucional en el campo de la arquitectura.

En México, sobre todo en la ciudad de México, se dio mucho el estilo "colonial californiano" representado ampliamente en la arquitectura construida entre 1925 y 1955.

### Características

- Uso de tezontle,
- Uso de azulejo,
- Canteras,
- Tejas de barro,
- Escudos

Imagen 24. Casa con estilo Neocolonial ubicada en la Ciudad de México



Fuente Mx City, consultado marzo 2022

### *Art. Deco*<sup>36</sup>

Entre sus características se encuentra la abstracción, la estilización de las formas y el empleo de líneas rectas; la ornamentación rica y elaborada, efectos con colores, la masificación dramática con formas geométricas simples como el zigzag, triángulos, rayas, círculos segmentados y espirales; volúmenes de influencia cubista y formas cilíndricas, y esculturas estilizadas en altorrelieves. Asimismo, motivos naturalistas, uso de flores, árboles, fuentes, gacelas, pájaros, amaneceres, nubes y olas; imaginería astrológica, personificaciones de fuerzas naturales y tecnológicas

---

<sup>36</sup> Revista científica, tecnológica y humanística Cienciacierta La transición en la arquitectura del Art Nouveau y Art Déco y su desarrollo en América, marzo 2022.

Imagen 25. Edificio Picadilly, Avenida Insurgentes #309, Roma.



Fuente "Constru" <http://grupoconstrudeco.com/>. Deco, consultada 2022.

### *Funcionalista*<sup>37</sup>

La articulación teórica del funcionalismo en los edificios se remonta a la tríada de Vitruvio, donde 'utilitas' (que se traduce como 'mercancía', 'conveniencia' o 'utilidad') se encuentra junto a 'venustas' (belleza) y 'firmitas' (firmeza) como uno de los tres objetivos clásicos de la arquitectura. Los puntos de vista funcionalistas eran típicos de algunos arquitectos del renacimiento gótico. En particular, Augustus Welby Pugin escribió que «no debe haber características sobre un edificio que no sean necesarias para su comodidad, construcción o propiedad» y que «todo ornamento debe consistir en el enriquecimiento de la construcción esencial del edificio».

El estilo Funcional cuenta con las siguientes características:

- Bajo costo por el uso de concreto armado
- Plantas libre
- Construcción sobre columnas,
- Fachada libre usando ventanales

---

<sup>37</sup> hisour arte cultura historia, <https://www.hisour.com> marzo 2022

Imagen 26. Edificio Funcionalista sobre Insurgentes, Colonia Roma.



Foto de Tavares López, 1995

## 2. CALIDAD Y UTILIDAD

Uno de los filósofos que más ha abordado el tema de la estética, aunque nunca habló en específico de ella, fue Platón<sup>37</sup> (no olvidemos que el término "estética" surgió en el siglo XVIII), pero si abordó la belleza y el arte de forma separada, el comentaba que existe una relación entre belleza y amor, y de ahí se desprende el significado de la belleza "es la propiedad de las cosas que hace amarlas, infundiendo en nosotros deleite espiritual." Para él "un objeto es bello si, por un lado, se manifiesta en él algún tipo de belleza de la inteligencia y, por otro, si el uso al que ha de servir fuera perfecta y claramente expresado en su seña, y los materiales con los que estuviera hecho fueran adecuados para su uso."<sup>38</sup> Y coincido con ésta perspectiva, en la que la belleza no es necesariamente lo que me gusta, sino podemos tener presentes otros aspectos que pueden mostrarnos el lado estético de las cosas o en este caso de los espacios, por lo que consideré analizar la calidad y utilidad del bien inmueble catalogado, tomando en cuenta que la primera se define como "el conjunto de características de una entidad, que le confieren la aptitud para satisfacer las necesidades establecidas e implícitas". También podría decirse que es la "conformidad con los requisitos" y el "grado de excelencia", entendiéndose calidad como la satisfacción del cliente<sup>39</sup> y la utilidad es la medida de dicha satisfacción por la cual los individuos valoran la elección de determinados bienes o servicios. En su concepto más amplio, nos referimos a la utilidad como el interés o provecho que es obtenido del disfrute o uso de un bien o servicio en particular.<sup>40</sup>

La sub partida se dividirá en seis criterios a calificar de Excelente a Mala calidad, tomando en cuenta que un espacio funcional es aquel se caracteriza por tener una utilidad eminentemente práctica, es decir es un espacio funcional, que por consecuencia genera satisfacción al usuario y una estadía deseable en el inmueble.

En la elaboración de la matriz de los comparables de ventas y rentas a utilizar, es posible que se desconozca la calidad y la utilidad, por lo que se deberá seleccionar la pestaña que trae por nombre "Se desconoce".

---

<sup>37</sup>. Filósofo griego 387 a. C.-347 a. C., seguidor de Sócrates y maestro de Aristóteles. En 387 a. C. fundó la Academia de Atenas, institución que continuaría a lo largo de más de novecientos años

<sup>38</sup>. Ciberestética, La estética según Platón 1 de abril 2011.

<sup>39</sup>. La definición fue obtenida de La norma ISO 8402 que fue dada a conocer en 1986 y ahora Es un complemento de la serie de normas ISO 9000. En ella se definen términos relacionados con la calidad. Clarifica y normaliza los términos relativos a la calidad que sean aplicables al campo de la gestión de la calidad. La necesidad de utilizar una terminología normalizada para evitar malentendidos o confusiones, obligó al desarrollo de una norma auxiliar que precisara términos y conceptos.

<sup>40</sup>. Definición emitida en Economipedia por Javier Sánchez Galán. Licenciado en Economía y Periodismo por la Universidad Carlos III de Madrid (España). Realiza colaboraciones en la Cadena Cope o Diario Cinco Días. Además, es consultor en Accenture.

Se le pedirá al valuator examinar el inmueble considerando lo siguiente:

- a) Excelente, sus espacios y distribución son funcionales y la estadía es deseable.
- b) Buena, sus espacios y distribución son funcionales y la estadía es deseable.
- c) Adecuada, con espacios y distribución ligeramente poco funcionales.
- d) Inadecuada, con espacios y distribución ligeramente poco funcionales, pero con potencial para evitar que se produzca una estadía indeseable.
- e) Mala calidad, ya que presenta mala funcionalidad de acuerdo a su uso y la estadía es indeseable.

**Tabla 19. De sub partida Calidad y Utilidad; porcentajes correspondientes**

|                    |   | 33%   | 0.15 |
|--------------------|---|-------|------|
| CALIDAD Y UTILIDAD | Excelente, sus espacios y distribución son funcionales y la estadía es deseable.  | 0.150 | 100% |
|                    | Buena, sus espacios y distribución son funcionales y la estadía es deseable.  | 0.135 | 90%  |
|                    | Adecuada, con espacios y distribución ligeramente poco funcionales.   | 0.120 | 80%  |
|                    | Inadecuada, con espacios y distribución ligeramente poco funcionales, pero con potencial para evitar que se produzca una estadía indeseable | 0.105 | 70%  |
|                    | Mala calidad, ya que presenta mala funcionalidad de acuerdo a su uso y la estadía es indeseable.  | 0.090 | 60%  |
|                    | Se desconoce  | 0.090 | 60%  |

Elaboración propia marzo 2022

### 3. ELEMENTOS ARTÍSTICOS

Retomando a Platón en uno de sus diálogos "Hippias"<sup>41</sup>, el filósofo tomó en consideración cinco definiciones de lo bello: lo conveniente, lo útil, lo que sirve para lo bueno, la grata utilidad, puntos que ya tomé en cuenta en el criterio de calidad y utilidad, pero falta otra definición de lo bello según el autor, "lo que da placer a la vista" cuestión que tendremos presente en el apartado de Elementos Artísticos.

Como sabemos los inmuebles son una experiencia en donde se involucran nuestros sentidos, de la vista, al sonido, del tacto de los materiales en el espacio, al calor o frío que se pueda percibir habitándolo. En definitiva, para Arnheim<sup>42</sup> las formas y cosas tienen un determinado efecto psicológico sobre quien las contempla, efecto derivado de sus intrínsecas cualidades expresivas.<sup>43</sup>

Por lo que en esta sub partida consideré los elementos sirven para embellecer el espacio y en muchas ocasiones son parte de la armonía<sup>44</sup> del lugar, entre ellos podemos encontrar adornos, molduras, ornamentos, obras pictóricas, mismos que cuentan la historia a través de sus trazos y tienen un alto valor cultural, ya que en sus formas o representaciones expresan costumbres, tradiciones, creencias y podemos llegar a identificar a una sociedad.

Es por eso que el valuador analizará si la propiedad a valorar, cuenta con obras pictóricas o escultóricas correspondientes a su época, siendo el máximo premio que se le puede otorgar en esta sub partida, o elementos artísticos básicos en su interior como molduras u ornamentos.

- a) El inmueble cuenta con elementos artísticos en su interior como obras pictóricas o escultóricas correspondientes a su estilo y época
- b) El inmueble cuenta con elementos artísticos en su interior como obras pictóricas o escultóricas que no corresponden a su estilo y época
- c) El inmueble cuenta con elementos artísticos básicos en su interior como molduras u ornamentos correspondientes a su estilo y época
- d) El inmueble cuenta con elementos artísticos básicos en su interior como molduras u ornamentos que no corresponden a su estilo y época
- e) El inmueble no cuenta con elementos artísticos en su interior

**Tabla 20. De sub partida Elementos Artísticos, porcentajes correspondientes**

|                      |   |       |      |
|----------------------|---|-------|------|
| ELEMENTOS ARTÍSTICOS | El inmueble cuenta con elementos artísticos en su interior como obras pictóricas o escultóricas correspondientes a su estilo y época    | 0.15  | 100% |
|                      | El inmueble cuenta con elementos artísticos en su interior como obras pictóricas o escultóricas que no corresponden a su estilo y época | 0.135 | 90%  |
|                      | El inmueble cuenta con elementos artísticos básicos en su interior como molduras u ornamentos correspondientes a su estilo y época      | 0.12  | 80%  |
|                      | El inmueble cuenta con elementos artísticos básicos en su interior como molduras u ornamentos que no corresponden a su estilo y época   | 0.105 | 70%  |
|                      | El inmueble no cuenta con elementos artísticos en su interior   | 0.09  | 60%  |
|                      | Se desconoce  | 0.09  | 60%  |

Elaboración propia, Marzo 2022.

41. Hippias Mayor también conocido como *¿Qué es lo bello?*, es uno de los diálogos de Platón. Pertenece a la serie de los *Primeros Diálogos*, escritos en la época en que el autor era aún joven.

42. Rudolf Arnheim fue un psicólogo y filósofo nacido en Berlín, Alemania en 1904. Influidor por la psicología de la Gestalt y por la hermenéutica, realizó importantes contribuciones para la comprensión del arte visual y otros fenómenos estéticos.

43. Almedron Arte e Historia. Las claves de la Arquitectura, consultada en abril 2022.

44. Armonía: Equilibrio, proporción y correspondencia adecuada entre las diferentes cosas de un conjunto.

## HISTÓRICO

De acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a los inmuebles catalogados se les puede otorgar un valor histórico y/o artístico, ya que se les reconoce su existencia y permanencia en el tiempo y lugar en donde se ubican, en diversas ocasiones fueron espectadores inertes de acontecimientos socioculturales de una época histórica específica. Se trata de edificios que contribuyen decisivamente a la configuración de la memoria histórica de nuestro país.

Tomé en cuenta cuatro aspectos que permitirán calificar al inmueble en este punto, por lo que cada cuenta con el 25% del valor total de la partida, correspondiéndole a cada una el 0.113 (fracción del factor INCAT), siendo el mayor puntaje a obtener.

### 1) CATALOGACIÓN DE INMUEBLE

Considerando que el inmueble catalogado por el simple hecho de permanecer en determinado tiempo y espacio, amerita un premio, será tomada como mayor calificación si la propiedad a valuar es apreciada como Inmueble Patrimonio Cultural Histórico, por lo que me basé para la elaboración de los criterios a calificar en la Matriz, en el proyecto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda manifiesta en el Proyecto para la Elaboración y formulación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Roma Norte considera tres tipos de inmuebles:

- I. Inmuebles con Patrimonio Cultural Arquitectónico: Es el conjunto de bienes edificados en los que la sociedad reconoce un valor cultural, tales como zonas, espacios abiertos monumentales, plazas, conjuntos históricos y monumentos.
- II. Inmueble con Patrimonio Cultural Artístico: Es aquel constituido por bienes muebles e inmuebles artísticos, con valor estético que podrán contar con cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y/o técnicas utilizadas;
- III. Inmueble Patrimonio Cultural Histórico: Es aquel constituido por los bienes muebles, inmuebles, documentos, colecciones científicas y técnicas de relevancia histórica para la Ciudad.

---

<sup>45</sup>. Proyecto para la Elaboración y formulación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Roma Norte, noviembre 2019.

Por lo en la Matriz INCAT consideré los siguientes términos:

- a) Inmueble con Valor Histórico
- b) Inmueble con Valor Histórico en conjunto
- c) Inmueble con Valor Artístico
- d) Se desconoce si el inmueble se encuentra catalogado

**Tabla 21. De sub partida Catalogación de Inmueble y porcentajes correspondientes**

|                          |   | 25.00% | 0.113 |
|--------------------------|---|--------|-------|
| CATALOGACIÓN DE INMUEBLE | Inmueble con Valor Histórico                        | 0.113  | 100%  |
|                          | Inmueble con Valor Histórico en conjunto            | 0.101  | 90%   |
|                          | Inmueble con Valor Artístico                        | 0.090  | 80%   |
|                          | Se desconoce si el inmueble se encuentra catalogado | 0.075  | 70%   |

Elaboración propia, marzo 2022.

## DATACIÓN

Es el acto de atribuir un tiempo o una fecha a un suceso o a un objeto.<sup>46</sup>

Propongo un valor por antigüedad del inmueble, tratando de premiarlo por su edad y permanencia física, la sub partida está conformada por cinco criterios, de los cuales, el valuator seleccionará uno, tomando en cuenta el siglo en el que fue construido el inmueble.

Considerando la siguiente escala de años:

- Siglos anteriores a S. XVI
- Siglo XVII
- Siglo XVIII
- Siglo XIX
- Siglo XX

**Tabla 22. De sub partida Datación y porcentajes correspondientes**

|          |  | 25.00% | 0.113 |
|----------|--|--------|-------|
| DATACIÓN | El inmueble fue construido en el Siglo XVI   | 0.113  | 100%  |
|          | El inmueble fue construido en el Siglo XVII  | 0.107  | 95%   |
|          | El inmueble fue construido en el Siglo XVIII | 0.101  | 90%   |
|          | El inmueble fue construido en el Siglo XIX   | 0.096  | 85%   |
|          | El inmueble fue construido en el Siglo XX    | 0.090  | 80%   |

Elaboración propia, marzo 2022.

46. <https://es.wikipedia.org/>, definición consultada Febrero 2022.

## HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Es la sub partida que considera la realidad histórica del inmueble, es decir, donde se analizará si el inmueble cuenta con distintas etapas de construcción, es la memoria de la propiedad, ya que en muchas ocasiones la propiedad se conforma por construcciones realizadas en diferentes años, por lo que se premiará a la propiedad, si ésta cuenta con una etapa constructiva. Propongo las siguientes clasificaciones:

- a) El inmueble cuenta con una etapa constructiva
- b) El inmueble cuenta con distintas etapas constructivas (comprenden del 10 al 25% del total de su construcción)
- c) El inmueble cuenta con distintas etapas constructivas (comprenden del 25 al 40% del total de su construcción)
- d) El inmueble cuenta con distintas etapas constructivas (comprenden del 40 al 70% del total de su construcción)
- e) El inmueble cuenta con distintas etapas constructivas (comprenden más 70% del total de su construcción)
- f) Se desconoce si el inmueble cuenta con diversas etapas constructivas

**Tabla 23. De sub partida Datación y porcentajes correspondientes**

|                                 |   | 25.00% | 0.113 |
|---------------------------------|---|--------|-------|
| HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN | El inmueble cuenta con una etapa constructiva   | 0.113  | 100%  |
|                                 | El inmueble cuenta con distintas etapas constructivas (comprenden del 10 al 25% del total de su construcción) | 0.101  | 90%   |
|                                 | El inmueble cuenta con distintas etapas constructivas (comprenden del 25 al 40% del total de su construcción) | 0.090  | 80%   |
|                                 | El inmueble cuenta con distintas etapas constructivas (comprenden del 40 al 70% del total de su construcción) | 0.079  | 70%   |
|                                 | El inmueble cuenta con distintas etapas constructivas (comprenden más 70% del total de su construcción)       | 0.068  | 60%   |
|                                 | Se desconoce si el inmueble cuenta con diversas etapas constructivas  | 0.056  | 50%   |

Elaboración propia, marzo 2022

## AUTORIA

En la sub partida se determina si el arquitecto fue alguien de renombre y si esta construcción en particular tuvo un significado especial en el desarrollo de su obra; está integrada por cuatro criterios a considerar:

- a) El inmueble y arquitecto son reconocidos históricamente y se cuenta con documentación fehaciente
- b) El inmueble fue construido por algún arquitecto reconocido históricamente, no se cuenta con documentos fehacientes, pero hace alusión a esta obra arquitectónica
- c) El inmueble fue construido por un arquitecto no reconocido, pero se tiene, pero se tiene documentación fehaciente del mismo.
- d) No se tiene información sobre el nombre del arquitecto

**Tabla 24. De sub partida Autoría y porcentajes correspondientes**

|         |   |       |      |
|---------|---|-------|------|
| AUTORÍA | El inmueble y arquitecto son reconocidos históricamente y se cuenta con documentación fehaciente  | 0.113 | 100% |
|         | El inmueble fue construido por algún arquitecto reconocido históricamente, no se cuenta con documentos fehacientes pero hace alusión a esta obra arquitectónica | 0.101 | 90%  |
|         | El inmueble fue construido por un arquitecto no reconocido pero se tiene, pero se tiene documentación fehaciente del mismo.                                     | 0.09  | 80%  |
|         | No se tiene información sobre el nombre del arquitecto  | 0.079 | 70%  |

Elaboración propia marzo 2022

### 3.4 ANÁLISIS DE LAS PARTIDAS DE LA MATRIZ INCAT EN EL INMUEBLE ORIZABA 157

#### A) URBANO

- CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA

Bueno, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de la mayor parte de sus componentes (80-60%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos

**Imagen 27. Imagen Urbana**



Elaboración propia abril 2022.

- TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO

Por un número importante (80-60%) de inmuebles afectos al patrimonio/ viviendas catalogadas de carácter relevante y ambiental

**Imagen 28. Inmuebles Catalogados calle Orizaba**



Fuente Patrimonio Cultura PAOT, Visualizador de Mapa, consulta Abril 2022

## B) ARQUITECTÓNICO

- USO

El inmueble cuenta con un uso adecuado y no presenta alteraciones que dañen la funcionalidad original.

Hoy en día la propiedad se utiliza como oficinas, sin embargo, dicho uso no trastorna, el uso original con el que se contaba el cual era casa habitación.

- ESTADO DE CONSERVACIÓN

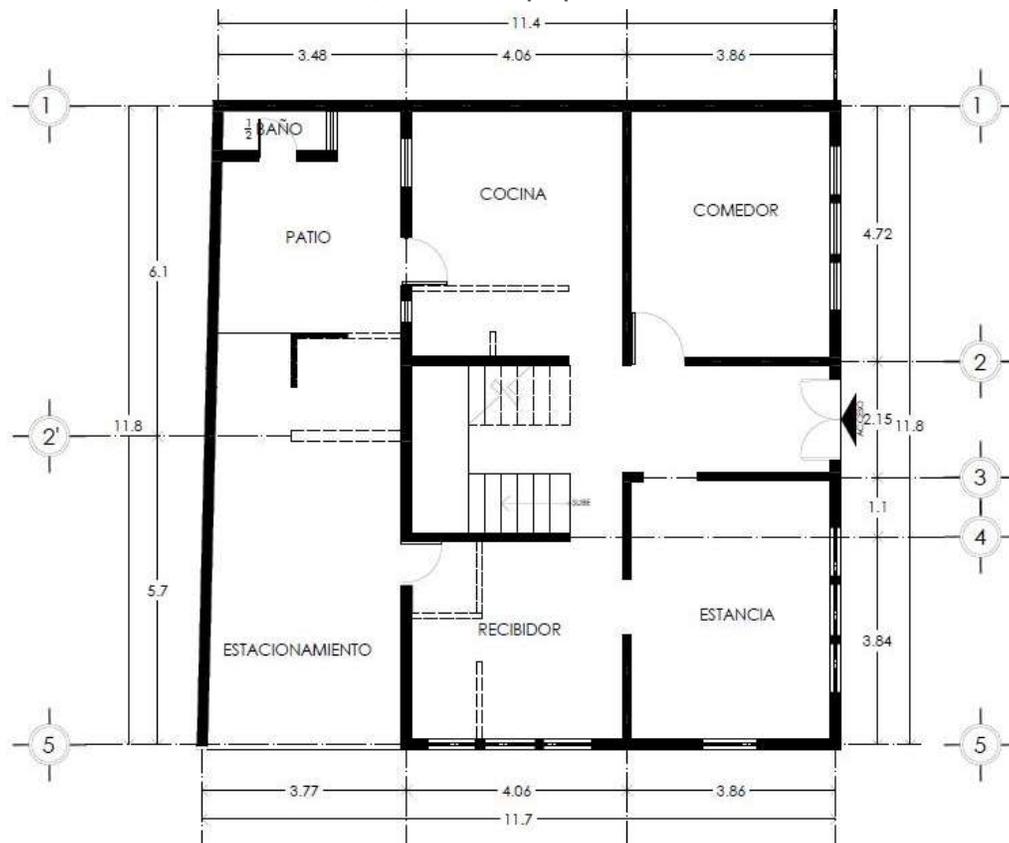
Muy bueno, construcciones que notablemente han recibido un mantenimiento adecuado y que están en perfectas condiciones

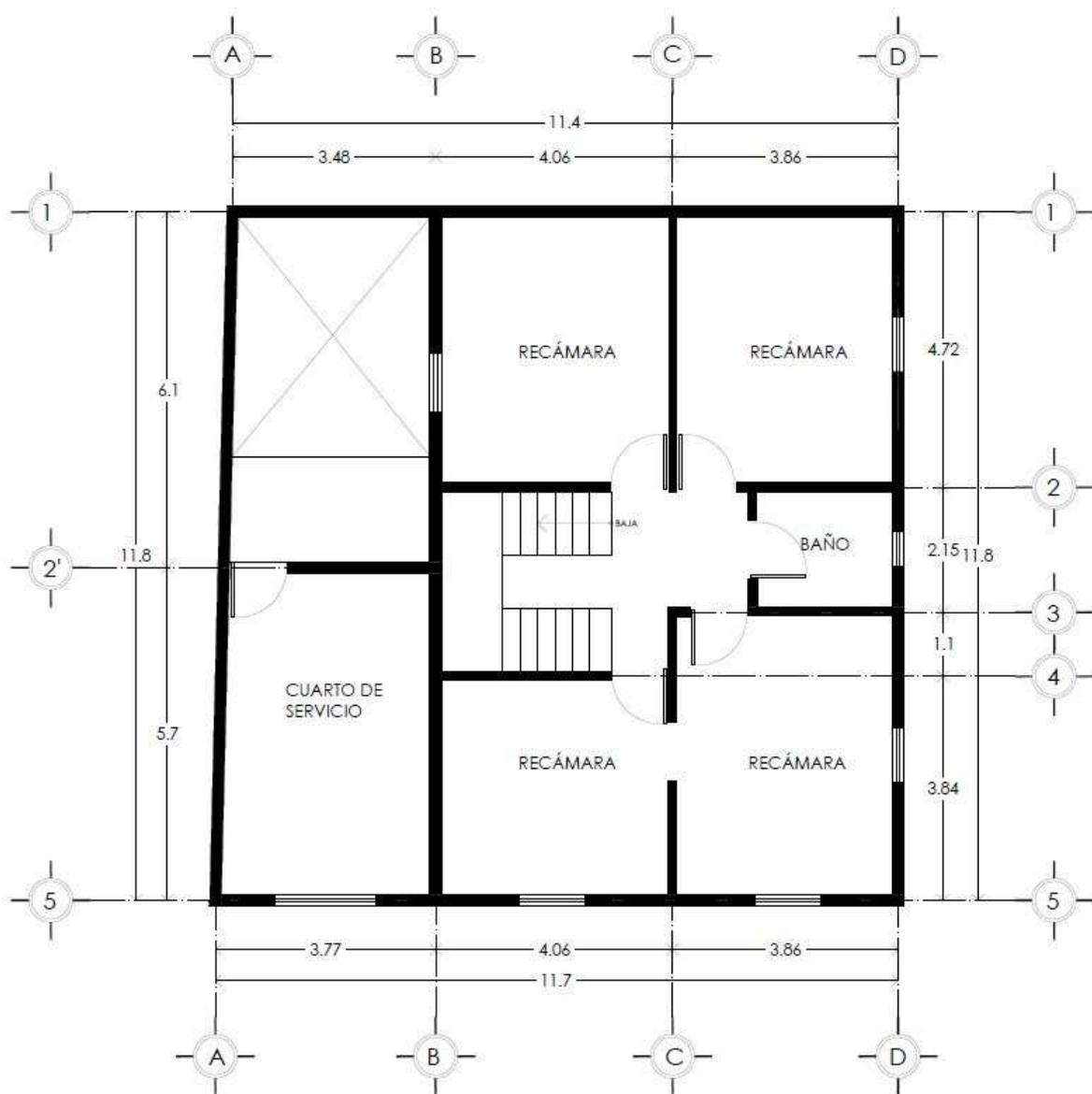
- AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE

El inmueble conserva las condiciones originales de su partido arquitectónico, emplazamiento sobre el terreno y áreas abiertas.

Las modificaciones realizadas en la construcción original son la colocación de muros interiores en planta baja (en cocina lo que actualmente se considera como área de fotocopiado - bodega y en la zona de lo que anteriormente fue el recibidor se instaló un medio baño y una bodega; así mismo en el área de estacionamiento se colocó una bodega).

**Imagen 29. Plano de Planta baja y planta alta, con el uso original de Orizaba 157 y con modificaciones en su interior, elaboración propia marzo 2022**





## PLANTA ALTA

- INTERVENCIONES

Se realizó una restauración, remodelación, integración o reconstrucción de elementos que devuelven la estabilidad, benefician el bien cultural y no afectan al inmueble.

### **C) ESTÉTICO**

- CORRIENTE ESTÉTICA

El inmueble pertenece a la etapa de expansión de la colonia Roma ya que de acuerdo con los datos proporcionados fue construido en el año 1930 construido con estilo ecléctico.

- CALIDAD Y UTILIDAD

Excelente, sus espacios y distribución son funcionales y la estadía es deseable. Cuenta con buena iluminación y ventilación.

- ELEMENTOS ARTÍSTICOS

El inmueble cuenta con elementos artísticos básicos en su interior como molduras u ornamentos correspondientes a su estilo y época.

### **D) HISTÓRICO**

- TIPO DE INMUEBLE

Inmueble con Valor Artístico.

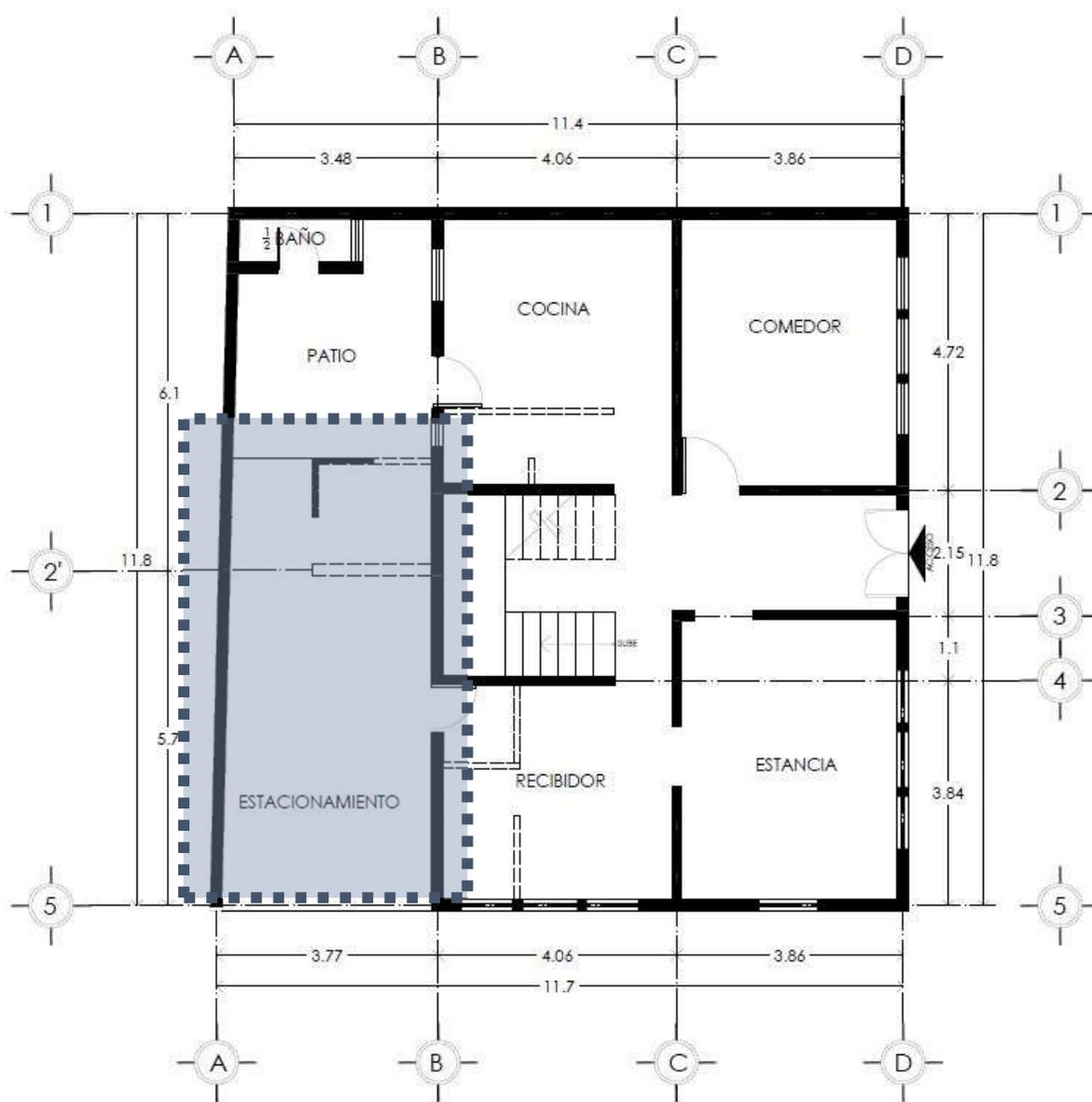
- DATACIÓN

El inmueble fue construido en el Siglo XX.

- HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

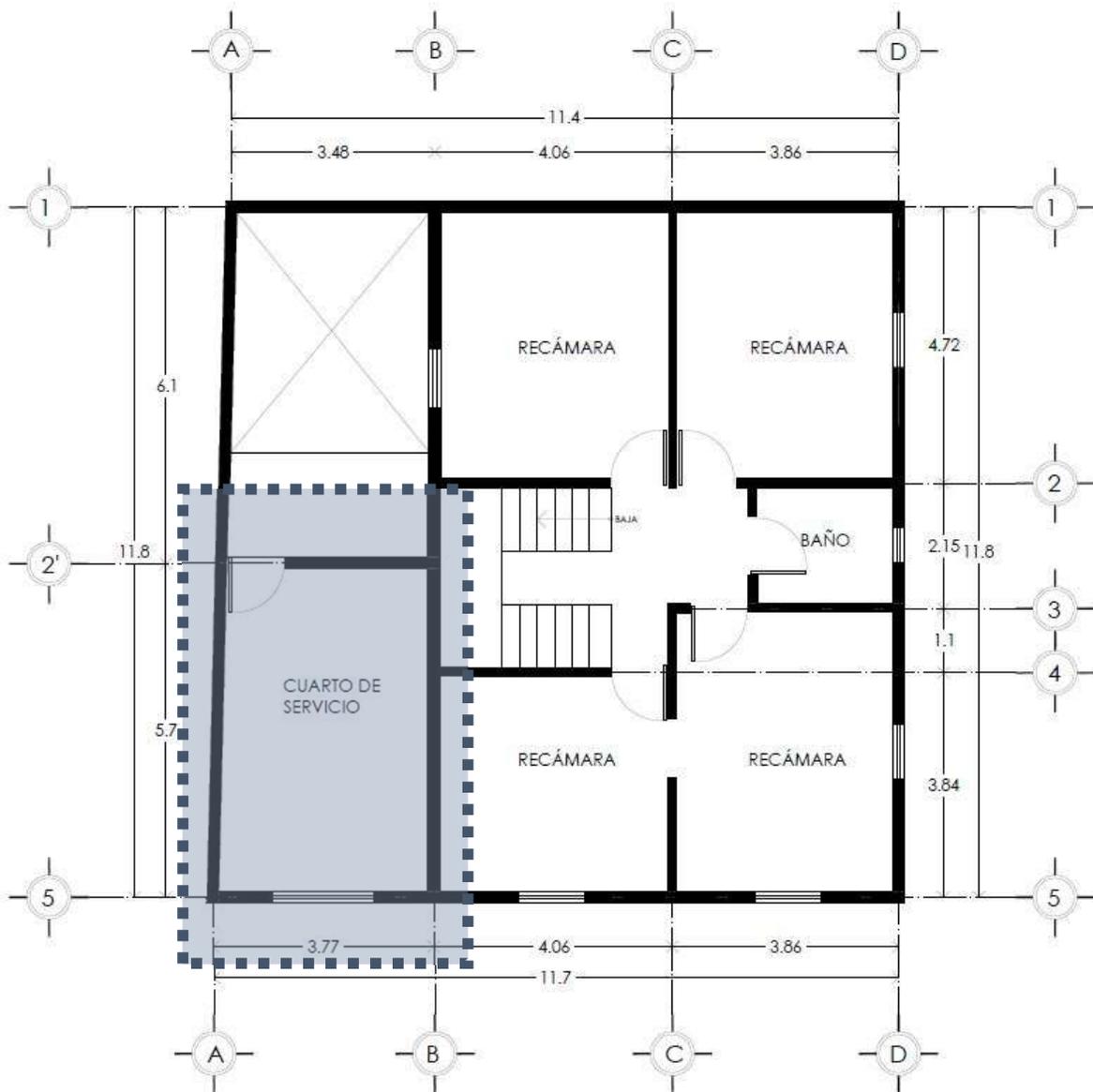
De acuerdo con la documentación proporcionada y datos que se dieron en la visita de inspección el cuerpo principal de la propiedad, se construyó hace 92 años en el año 1930 aproximadamente cuenta con dos niveles de construcción, sin embargo, se realizó una ampliación de 70.86 m<sup>2</sup> desarrollada como cuerpo independiente en tres niveles de construcción, en la zona del estacionamiento, elaborada en el año de 1966. dicha información se corroboró en los planos catastrales y en el mapa del Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México (Imagen 30).

Imagen 30. Plano de Planta baja, con el uso original de Orizaba 157 y con la historicidad de la construcción, elaboración propia, marzo 2022



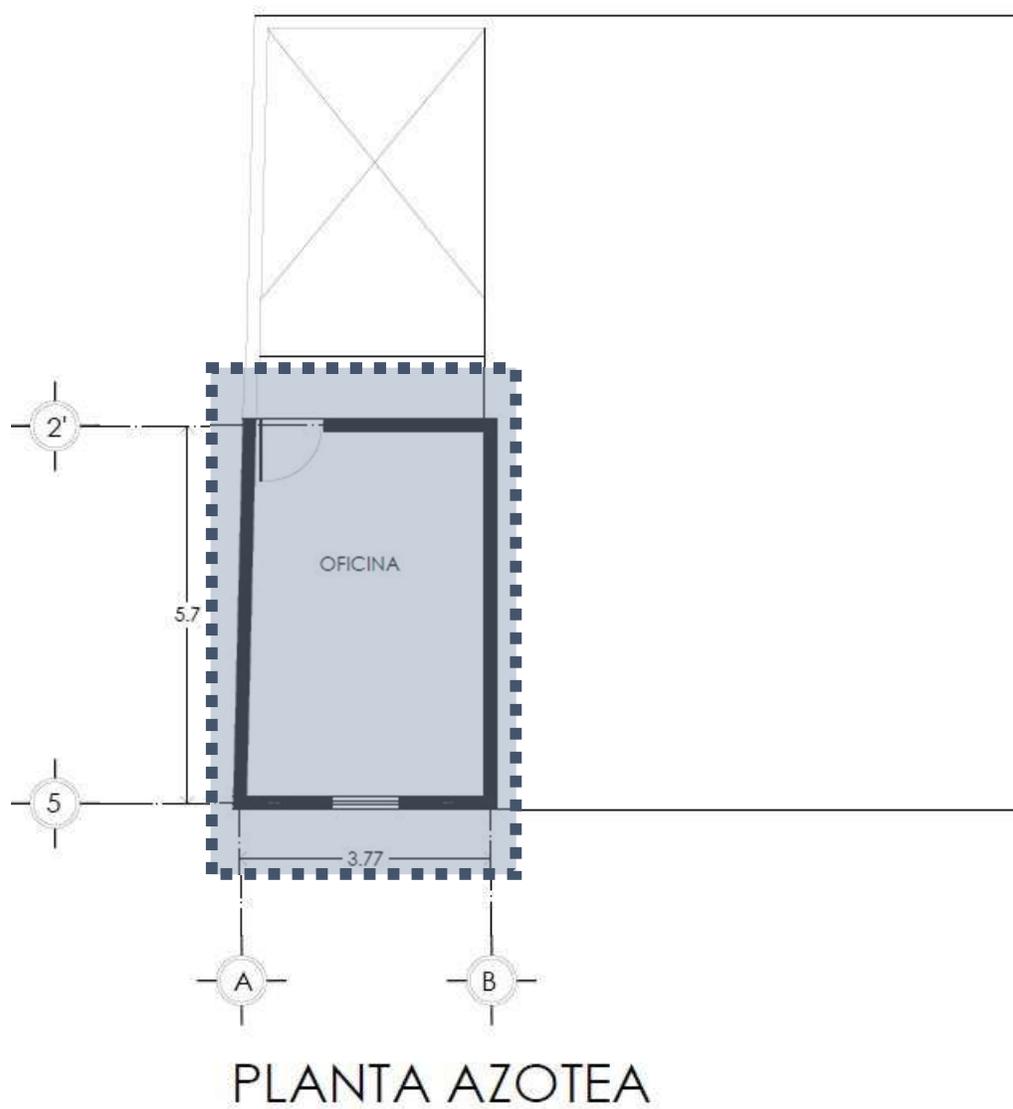
## PLANTA BAJA

Imagen 31. Plano de Planta alta, con el uso original de Orizaba 157 y con la historicidad de la construcción, elaboración propia marzo 2022



## PLANTA ALTA

Imagen 32. Plano de Planta azotea, con el uso actual de Orizaba 157 y con la historicidad de la construcción, elaboración propia marzo 2022



- AUTORÍA

El inmueble no fue construido por algún arquitecto reconocido históricamente.

**Tabla 25. Matriz INCAT, porcentajes correspondientes y Factor INCAT del Inmueble**  
**Orizaba 157, col. Roma**

| MATRIZ INCAT<br>PARA DETERMINAR FACTOR DE AJUSTE EN INMUEBLES CATALOGADOS |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| URBANO  | CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA | Bueno, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de la mayor parte de sus componentes (80-60%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos     | 0.068        |
|   | TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO        | Por un número importante (80-60%) de inmuebles afectos al patrimonio/viviendas catalogadas de carácter relevante y ambiental  | 0.068        |
| <b>10%</b>  |   |   |              |
| ARQUITECTÓNICO  | USO   | El inmueble cuenta con un uso adecuado y no presenta alteraciones que dañen la funcionalidad original   | 0.101        |
|   | ESTADO DE CONSERVACIÓN                        | Muy bueno, construcciones que notablemente han recibido un mantenimiento adecuado y que están en perfectas condiciones  | 0.113        |
|   | AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE                     | El inmueble conserva las condiciones originales de su partido arquitectónico, emplazamiento sobre el terreno y áreas abiertas.  | 0.113        |
|   | INTERVENCIONES                                | Se realizó una restauración, remodelación, integración o reconstrucción de elementos que devuelven la estabilidad, benefician el bien cultural y no afectan al inmueble | 0.113        |
| <b>30%</b>  |   |   |              |
| ESTÉTICO  | CORRIENTE ESTILÍSTICA                         | Ecléctico   | 0.150        |
|   | CALIDAD Y UTILIDAD                            | Excelente, sus espacios y distribución son funcionales y la estada es deseable.   | 0.150        |
|   | ELEMENTOS ARTÍSTICOS                          | El inmueble cuenta con elementos artísticos básicos en su interior como molduras u ornamentos correspondientes a su estilo y época                                      | 0.120        |
| <b>30%</b>  |   |   |              |
| HISTÓRICO   | CATALOGACIÓN DE INMUEBLE                      | Inmueble con Valor Artístico  | 0.090        |
|   | DATACIÓN                                      | El inmueble fue construido en el Siglo XX   | 0.090        |
|   | HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN               | El inmueble cuenta con distintas etapas constructivas (comprenden del 10 al 25% del total de su construcción)   | 0.101        |
|   | AUTORÍA                                       | No se tiene información sobre el nombre del arquitecto  | 0.079        |
| <b>30%</b>  |   |   |              |
| <b>RESULTADO (MATRIZ FINCAT)</b>  |   |   | <b>1.354</b> |

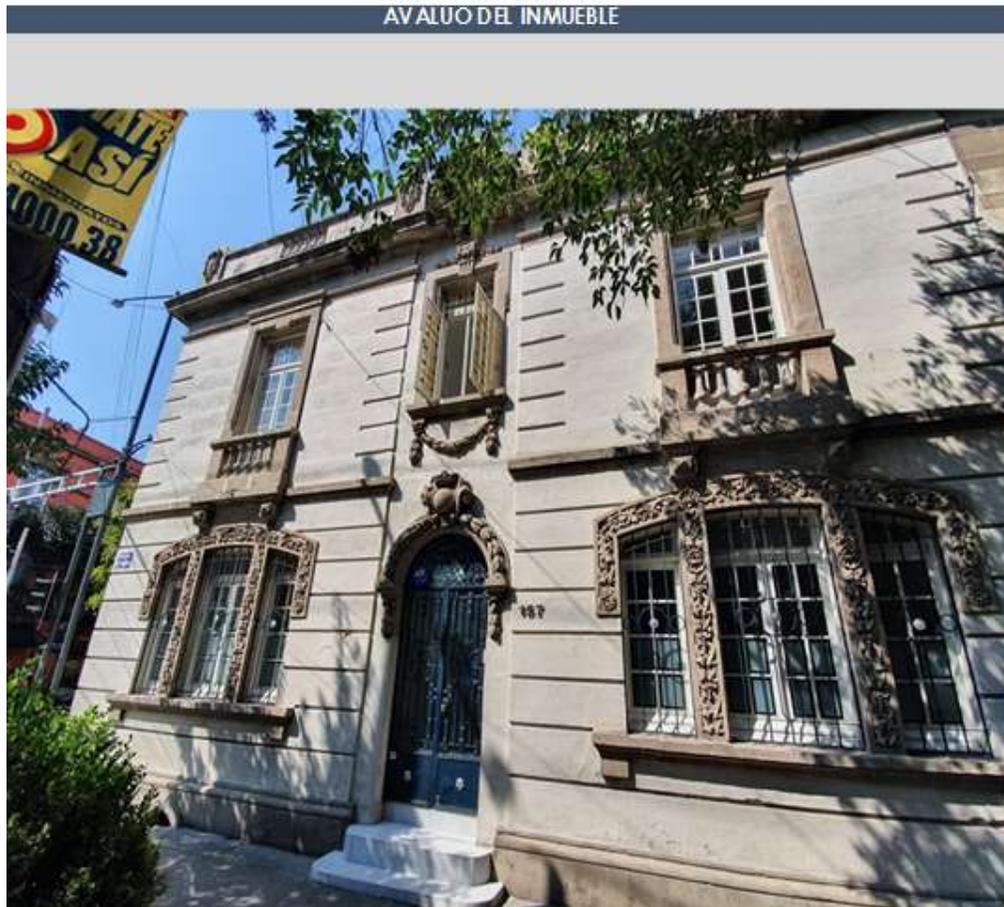
Elaboración propia, Abril 2022.

Al realizar el análisis del inmueble ubicado en la calle de Orizaba 157, de la colonia Roma Norte, se llegó a un factor de **1.35**, mismo que se empleará en el avalúo a realizar del inmueble objeto de estudio.

Es importante considerar que se realizará la elaboración de la Matriz de cada uno de los comparables de ventas y rentas a utilizar en el avalúo, mismas que se integraran en el presente estudio en el *Capítulo 7. Bibliografía y anexos*.

# CAPÍTULO 4. ANÁLISIS PRÁCTICO

## 4.1 APLICACIÓN DEL FACTOR FINCAT EN UN AVALÚO COMERCIAL



|                     |  |               |   |               |       |
|---------------------|--|---------------|---|---------------|-------|
| CALLE               | DE LA OCTAVA CALLE ORIZABA Y NOVENTA Y CINCO DE LA QUINTA CALLE DE QUERETARO |               |   |               |       |
| NÚMERO EXTERIOR     | 157  | NÚM. INTERIOR | - | CODIGO POSTAL | 06700 |
| DEPARTAMENTO        | -  | LOTE          | - | MANZANA       | -     |
| NOMBRE DEL CONJUNTO | -  |               |   |               |       |
| COLONIA             | ROMA   |               |   |               |       |
| ALCALDÍA            | CUAUHTEMOC   |               |   |               |       |
| ENTIDAD             | CIUDAD DE MÉXICO   |               |   |               |       |
| SOLICITANTE         | -  |               |   |               |       |
| VALUADOR            | KAREN A. URIARTE MENDOZA   |               |   |               |       |

**VALOR COMERCIAL**

**\$ 21,642,000.00**

( VENTIN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

**1 ASPECTOS GENERALES**

VALUADOR

|           |  |            |  |
|-----------|--|------------|--|
| NOMBRE    | KAREN A. URIARTE MENDOZA               |            |  |
| PROFESIÓN | ARQUITECTO                             | CÉDULA PRO |  |
| POSGRADO  | ESPECIALIDAD DE VALUACION INMOBILIARIA | CÉDULA PRO |  |

SOLICITANTE

|          |  |          |  |
|----------|--|----------|--|
| NOMBRE   |  |          |  |
| CALLE    |  | NÚMERO   |  |
| COLONIA  |  | C.P.     |  |
| ALCALDÍA |  | ENTIDAD  |  |
| TELEFONO |  | N.S.S.   |  |
| R.F.C.   |  | C.U.R.P. |  |

PROPOSITO DEL AVALÚO

|           |   |
|-----------|---|
| PROPOSITO | Estimar el valor comercial del inmueble |
|-----------|---|

**INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

|            |  |          |         |                  |
|------------|--|----------|---------|------------------|
| CALLE      | DE LA OCTAVA CALLE ORIZABA Y NOVENTA Y CINCO DE LA QUINTA CALLE DE QUERETARO |          |         |                  |
| NÚM. EXT   | 157  | NÚM. INT | -       |                  |
| DEPTO.     | -  |          |         |                  |
| EDIFICIO   | -  |          | NIVEL   | PLANTA BAJA      |
| COLONIA    | ROMA   |          | C.P.    | 06700            |
| ALCALDÍA   | CUAUHTEMOC   |          | ENTIDAD | CIUDAD DE MÉXICO |
| LOTE       | -  |          | MANZANA | -                |
| CONDOMINIO | -  |          |         |                  |
| CONJUNTO   | -  |          |         |                  |

PROPIETARIO

|               |                                |              |                  |
|---------------|--------------------------------|--------------|------------------|
| NOMBRE        | MARIA DE LOURDES SOLIS PACHECO |              |                  |
| CALLE         | ORIZABA                        | NÚMERO       | 157              |
| COLONIA       | ROMA NORTE                     | C.P.         | 06700            |
| ALCALDÍA      | CUAUHTEMOC                     | ENTIDAD      |                  |
| TELEFONO      | -                              | N.S.S.       | -                |
| R.F.C.        | -                              | C.U.R.P.     | -                |
| RÉGIMEN PROP. | Privada (PARTICULAR)           | USO DE SUELO | Habitacional     |
| # CUENTA AGUA | 20-42-820-199-01-000-7         | PREDIAL      | 010-077-07-000-9 |

GEOREFERENCIA

|         |           |          |            |
|---------|-----------|----------|------------|
| LATITUD | 19.415168 | LONGITUD | -99.159125 |
|---------|-----------|----------|------------|

## DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

SE REALIZARON LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACIÓN.                                      | <input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE<br><input type="checkbox"/> NO COINCIDE             |
| <input checked="" type="checkbox"/> LAS SUPERFICIES FÍSICAS OBSERVADAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACIÓN (CON LA APROXIMACIÓN ESPERADA PARA ALCANCE DE AVALÚO). | <input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE<br><input type="checkbox"/> NO COINCIDE             |
| <input checked="" type="checkbox"/> SE VERIFICÓ EL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE (CON EL ALCANCE ESPERADO PARA EFECTOS DE AVALÚO).   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> EL ESTADO DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y SU USO.  |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE (EN SU CASO).                                    | <input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE<br><input type="checkbox"/> NO COINCIDE             |
| <input checked="" type="checkbox"/> SI EL INMUEBLE ES CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO POR EL I.N.A.H.  | <input type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO<br><input checked="" type="checkbox"/> NO ES CONSIDERADO |
| <input checked="" type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO POR EL I.N.B.A.  | <input checked="" type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO<br><input type="checkbox"/> NO ES CONSIDERADO |

## ADVERTENCIAS

LAS VERIFICACIONES REALIZADAS Y SEÑALADAS EN EL APARTADO DE "DECLARACIONES" SE EFECTUAN CON LAS LIMITACIONES SEÑALADAS EN EL APARTADO "LIMITACIONES DEL AVALÚO", POSTERIORMENTE.

## LIMITACIONES DEL AVALÚO

El presente avalúo constituye un dictamen de valor para uso específico del propósito expresado en la carátula del mismo, por lo tanto carece de validez si es utilizado para otros fines.

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física Para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo

cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

El presente avalúo se realiza siguiendo las normas vigentes emitidas por la sociedad hipotecaria federal y -en su caso- la autoridad fiscal o catastral local, así como criterios de valuación generalmente aceptados, según el alcance del avalúo en función del propósito del mismo.

No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan el inmueble o el estado del mismo, en el bien o en sus cercanías.

Los nombres de solicitante, propietario así como los números de cuenta predial y agua y la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto no se asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el registro público de la propiedad y el comercio, catastro, u otros.

Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas de las fuentes indicadas en el mismo. Cuando se indica según medidas, corresponde a una medición física para efectos de avalúo, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo del avalúo.

La edad del inmueble se estima en base a la información documental existente (escopas de construcción, balata predial, escrituras y avalúos) y se considera:

NOTA 01: EL TERRENO DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO SE UBICA EN ESQUINA POR LO QUE SE LE PREMIARA EN LA HOMOLOGACION DE TERRENOS EN EL FACTOR UBICACION (FUB) CON 1.15

NOTA 02: DEBIDO A LAS CARACTERISTICAS INTRINSECAS DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO, ASÍ COMO DE LA ZONA EN DONDE SE UBICA, SE TOMAN COMO COMPARABLES A INMUEBLES QUE PERMITEN MEJOR EJERCICIO DE HOMOLOGACIÓN AUN CUANDO ÉSTOS EXCEDAN LOS RANGOS DE DISPERSIÓN POR EDAD, VALORES Y RADIO DE BÚSQUEDA PERMITIDOS POR LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO

NOTA 03: EN EL PRESENTE ESTUDIO SE UTILIZARON ALGUNOS COMPARABLES SIN FOTOGRAFÍAS, DEBIDO A QUE NO SE MUESTRAN EN LA PÁGINA CONSULTADA.

NOTA 04: LA EDAD DEL INMUEBLE SE ESTIMA EN BASE A LOS ANTECEDENTES MANIFESTADOS EN LA ESCRITURA PÚBLICA PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE.

ENTORNO

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| Clasificación:                           | Habitacional de segundo orden  | Densidad de pob:  | Densa   |
| # Niveles permitidos:                    | 6  | %Área libre oblig:  | 20%   |
| Uso de las construcc.:                   | Casas Habitación de hasta dos niveles de constr  | Densidad de viv:  | 1.- Muy baja, 10 hab/ha una vivienda por lote de 1,000 m <sup>2</sup> |
| % Saturación:                            | 100 %  | Nivel socioecon:  | C+ Medio alto   |
| Uso de suelo:                            | HC 6/20  | Zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro. |   |
| Referencia de proximidad                 | Centrica   |   |   |
| Fuente de uso de suelo:                  | De acuerdo con la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el uso de suelo es Habitacional con comercio en Planta baja de hasta 6 niveles de construcción con un 20% de área libre  |   |   |
| Vías de acceso:                          | Como Vialidades primarias: al norponiente Zacatecas con un sentido de circulación, al sur y vía de su ubicación Querétaro con un sentido de circulación, al oriente Avenida Cuauhtemoc con doble sentido de circulación y carril especial para el sistema de transporte público metrobús, al poniente Av. Insurgentes Sur con doble sentido de circulación y carril especial para el sistema de transporte público metrobús, todas con alto flujo vehicular constante. |   |   |
| Construcciones predominantes en la zona: | Casas Habitación de hasta dos niveles de construcción de clase media y semilujo.   |   |   |
| Contaminación ambiental:                 | Sólo se detectó la provocada por vehiculos automotores en la zona  |   |   |

EQUIPAMIENTO URBANO

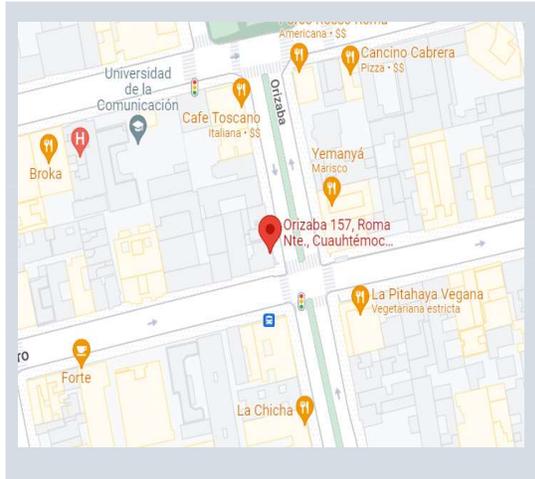
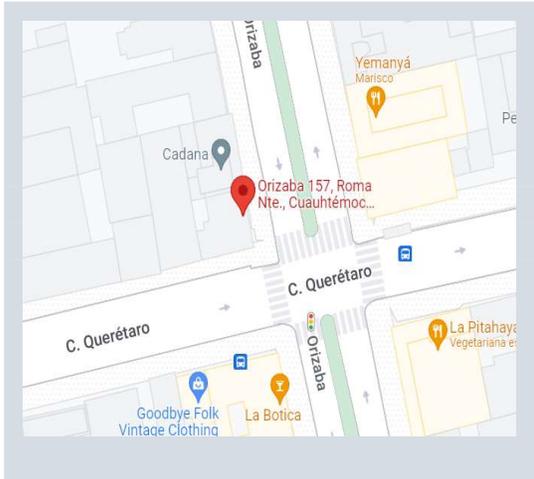
|                |   |        |   |     |    |                    |   |        |   |     |    |
|----------------|---|--------|---|-----|----|--------------------|---|--------|---|-----|----|
| Iglesia        | X | existe | a | 282 | mt | Parques y jardines | X | existe | a | 103 | mt |
| Mercado:       | X | existe | a | 165 | mt | Escuelas           | X | existe | a | 131 | mt |
| Plaza pública: | X | existe | a | 679 | mt | Hospitales         | X | existe | a | 194 | mt |
| Banco          | X | existe | a | 265 | mt | Centro comunitario |   |        | a |     | mt |

**Nivel 4: Cuando en la zona se hallen los elementos del Nivel 3 más hospitales y bancos.**

|  |                            |  |                              |           |         |
|--|----------------------------|--|------------------------------|-----------|---------|
| Agua potable: Red de distribución            | Con suministro al inmueble | Electrificación: Acometida al inmueble   | Si existe                    |           |         |
| Red de recolección de aguas residuales       | Con conexión al inmueble   | Alumbrado público  | Alumbrado con cableado aereo |           |         |
| Red de drenaje pluvial en la calle           | No existe                  | Vialidades   | Asfalto                      | De ancho: | 15.00 m |
| Red de drenaje pluvial en la zona            | No existe                  | Banquetas  | Concreto                     | De ancho: | 4.00 m  |
| Sistema mixto (Aguas residuales y pluviales) | Si existe                  | Guarniciones   | Concreto                     | De ancho: | 0.15 m  |
| Otro tipo de Desalojo de aguas               | No existe                  | Nomenclatura de calles circundantes  | Si existe                    |           |         |
| Electrificación: suministro                  | Red aérea                  | Transporte urbano: distancia   | 470                          |           | mts     |
| Gas Natural                                  | No existe                  | Transporte urbano: frecuencia  | 3                            |           | min     |
| Teléfonos: suministro                        | Red aérea                  | Transp. suburbano: distancia   |                              |           | mts     |
| Teléfonos: acometida al inmueble             | Si existe                  | Transp. suburbano: frecuencia  |                              |           | min     |
| Señalización de vías                         | Si existe                  | <b>Nivel 3: Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas (con banquetas), además de los servicios del Nivel 2.</b> |                              |           |         |

## 2 CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

### 1. TERRENO



|  |                      |   |             |             |
|--|----------------------|---|-------------|-------------|
| <b>Tramo de calle, calles transversales, limítrofes y orientación:</b> | Calle(s) con frente: | al nororiente a Orizaba y al suroriente a Querétaro |             |             |
|  | Calle transversal:   | Orizaba   | Orientación | Nororiente  |
|  | Calle transversal:   | Jalapa  | Orientación | Surponiente |
|  | Calle limítrofe:     | Zacatecas   | Orientación | Norponiente |
|  | Calle limítrofe:     | Querétaro   | Orientación | Suroriente  |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Ubicación:</b>                   | Lote en esquina   |
| <b>Configuración</b>                | Regular   |
| <b>Características panorámicas:</b> | A un entorno urbano de casas habitación de clase media y semilujo |
| <b>Tipo de vialidad</b>             | Calle Superior a la Moda  |
| <b>Topografía</b>                   | 1.- Plano   |

### INFORMACIÓN LEGAL

|                                |                    |               |                 |                               |
|--------------------------------|--------------------|---------------|-----------------|-------------------------------|
| <b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS:</b> | Escrituras         |               |                 |                               |
|                                | <b>Escritura</b>   | <b>20,524</b> | <b>Fecha</b>    | 12/2/1966                     |
|                                | <b>No. Notaría</b> | <b>68</b>     | <b>Notario</b>  | LIC. ALEJANDRO SOBERON ALONSO |
|                                | <b>Volumen</b>     | <b>144</b>    | <b>Distrito</b> | MÉXICO, D.F.                  |

| ORIENTACIÓN | MEDIDA  | DESCRIPCIÓN COLINDANTE   |
|-------------|---------|--|
| ORIENTE     | 12.00 m | CON LA OCTAVA CALLE DE ORIZABA;  |
| SUR         | 11.90 m | CON LA QUINTA CALLE DE QUERÉTARO;  |
| NORTE       | 11.60 m | CON LA CASA NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y CINCO DE LA OCTAVA CALLE DE ORIZABA; |
| PONIENTE    | 12.00 m | CON LA CASA NÚMERO NOVENTA Y SIETE DE LA QUINTA CALLE DE QUERÉTARO.        |
|             |         |  |
|             |         |  |

## 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

### USO ACTUAL:

LOTE DE TERRENO INTERMEDIO, SENSIBLEMENTE PLANO SOBRE EL CUAL SE DESPLATA UNA CASA HABITACIÓN MARCADA CON EL NÚMERO 157 DE LA CALLE ORIZABA, LA CUAL SE DESARROLLA EN DOS CUERPOS DE CONSTRUCCIÓN EL PRINCIPAL CUENTA CON DOS NIVELES DE CONSTRUCCIÓN Y EL SEGUNDO CON TRES NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, PRESENTANDO LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA:

#### CUERPO 1:

PLANTA BAJA: ACCESO PRINCIPAL, VESTÍBULO, ESTANCIA- COMEDOR, COCINA, ALACENA, PATIO DE SERVICIO, MEDIO BAÑO DE USO COMÚN EN CUERPO INDEPENDIENTE, RECIBIDOR, MEDIO BAÑO DE USO COMÚN , CUBO DE ESCALERAS.

PLANTA ALTA: CUBO DE ESCALERAS, VESTÍBULO DE DISTRIBUCIÓN, BAÑO COMPLETO DE USO COMÚN Y CUATRO RECÁMARAS.

#### CUERPO 2:

PLANTA BAJA: ESTACIONAMIENTO CUBIERTO, BODEGA, ESCALERAS DE HERRERÍA.

PRIMER NIVEL: TERRAZA DESCUIERTA, CUARTO DE SERVICIO (USO ACTUAL OFICINA), ESCALERAS HELICOIDALES HACIA PLANTA AZOTEA.

PLANTA AZOTEA: ESCALERAS HELICOIDALES Y CUARTO DE SERVICIO (USO ACTUAL OFICINA).

ESPACIO DE USO  
MÚLTIPLE

No existe

PISO

PLANTA BAJA

| Tipo | Descripción     | Clase    |   |    |   | Sup.   | Fuente                   | No Niveles del tipo | Niveles del cuerpo. | Edad aprox. (años) | Avance de Obra: (%) | Vida útil remanente | Vida min remanente | Estado de conservación |
|------|-----------------|----------|---|----|---|--------|--------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------------------|
|      |                 |          | U | R  | C |        |                          |                     |                     |                    |                     |                     |                    |                        |
| 1    | CASA HABITACIÓN | Semilujo | H | 02 | 4 | 189.18 | Medición (acorde al alca | 2                   | 2                   | 92                 | 100.0%              | 0.00                | 50                 | Bueno                  |
| 2    | AMPLIACIÓN      | Semilujo | H | 05 | 4 | 70.86  | Medición (acorde al alca | 3                   | 3                   | 56                 | 100.0%              | 24                  | 50                 | Bueno                  |
| 3    |                 |          |   |    |   |        |                          |                     |                     |                    |                     |                     |                    |                        |
| 4    |                 |          |   |    |   |        |                          |                     |                     |                    |                     |                     |                    |                        |
| 5    |                 |          |   |    |   |        |                          |                     |                     |                    |                     |                     |                    |                        |

|                                     |       |                                   |           |
|-------------------------------------|-------|-----------------------------------|-----------|
| Unidades rentables                  | 1     | Avance gral. obra                 | 100.0%    |
| U. rentables Nucleo de construcción | 1     | Avance gral. Obra áreas comunes % | 100%      |
| Unidades rentables del conjunto     | 1     | Calidad del proyecto              | Funcional |
| tado de conservación                | Bueno | Edad Ponderada                    | 82 años   |

## 3. SUPERFICIES

Superficie inscrita o asentada en Escritura

|           |        |         |                               |
|-----------|--------|---------|-------------------------------|
| Escritura | 20,524 | Notario | LIC. ALEJANDRO SOBERON ALONSO |
| Fecha     | 24443  | Notaría | 68.00                         |

Total de Superficies

|                    |        |                 |        |
|--------------------|--------|-----------------|--------|
| Total del terreno  | 141.30 | Sup. Construida | 260.04 |
| Indiviso %         | 100%   | Sup. Accesoría  |        |
| Lote privativo     |        | Sup. Vendible   | 260.04 |
| Lote proporcional  | 141.30 |                 |        |
| Excedente de Terre | 0.00   | Lote Priv. Tipo |        |

## 4. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Estructura:</b>        | Muros de carga de tabique rojo recocido con elementos de refuerzo de concreto armado (trabes, castillos) |
| <b>Cimentación:</b>       | Se suponen zapatas corridas de mampostería   |
| <b>Entrepisos:</b>        | Losa maciza de concreto armado en claros cortos y medianos, con altura aproximada de 3.50 mts.           |
| <b>Techos:</b>            | Losa maciza de concreto armado en claros cortos y medianos, con altura aproximada de 3.50 mts.           |
| <b>Muros:</b>             | De tabique rojo recocido asentado con mortero.   |
| <b>Trabes y columnas:</b> | De concreto armado   |

| ESPACIOS                      |   | PISOS   | MUROS   | PLAFONES   |
|-------------------------------|---|---|---|--|
| Estancia Comedor:             |   | Firme de concreto pulido cubierto con duela de madera terminada en barniz   | Aplanado de yeso a plomo y regla terminado con pintura vinílica | Aplanado de yeso a nivel y regla terminado con pintura vinílica con rosetones y molduras |
| Cocina:                       |   | Loseta cerámica de 20 x 20 cms asentada con cemento blanco  | Aplanado de yeso a plomo y regla terminado con pintura vinílica | Aplanado de yeso a nivel y regla terminado con pintura vinílica                          |
| Recámara (Cantidad):          |   | Firme de concreto pulido cubierto con duela de madera terminada en barniz   | Aplanado de yeso a plomo y regla terminado con pintura vinílica | Aplanado de yeso a nivel y regla terminado con pintura vinílica con rosetones y molduras |
| Baños (Cantidad):             | 1 | Loseta cerámica de 20 x 20 cms asentada con cemento blanco  | Loseta cerámica de 15 x 15 cms asentada con cemento blanco      | Aplanado de yeso a nivel y regla terminado con pintura vinílica                          |
| Patio de Servicio:            |   | Loseta cerámica de 20 x 20 cms asentada con cemento blanco  | Aplanado de yeso a plomo y regla terminado con pintura vinílica | Aplanado de yeso a nivel y regla terminado con pintura vinílica                          |
| Escaleras:                    |   | Rampa de concreto armado con escalones cubiertos de tabloncillos de madera terminados en barniz   | Aplanado de yeso a plomo y regla terminado con pintura vinílica | Aplanado de yeso a nivel y regla terminado con pintura vinílica                          |
| Estacionamientos (Cantidad):  | 1 | Loseta cerámica de 20 x 20 cms asentada con cemento blanco  | Aplanado de yeso a plomo y regla terminado con pintura vinílica | Aplanado de yeso a nivel y regla terminado con pintura vinílica                          |
| Medios Baños (Cantidad):      | 2 | Loseta cerámica de 20 x 20 cms asentada con cemento blanco  | Aplanado de yeso a plomo y regla terminado con pintura vinílica | Aplanado de yeso a nivel y regla terminado con pintura vinílica                          |
| Bodega:                       |   | Loseta cerámica de 20 x 20 cms asentada con cemento blanco  | Aplanado de yeso a plomo y regla terminado con pintura vinílica | Aplanado de yeso a nivel y regla terminado con pintura vinílica                          |
| Cuarto de Servicio (Oficinas) |   | Firme de concreto pulido cubierto con duela de madera terminada en barniz   | Aplanado de yeso a plomo y regla terminado con pintura vinílica | Aplanado de yeso a nivel y regla terminado con pintura vinílica                          |
| Fachada:                      |   | A base de líneas rectas con aplanado de mezcla, estilo Eclectic, arco de medio punto en acceso principal enmarcado con ornamentos de guimaldas, entablamento en la parte superior con cornisa simple y friso, cornisas con molduras corridas en la parte superior y a lo largo de la fachada, vanos de ventanas enmarcados con jambas y dinteles, rodapié de concreto en la parte inferior. |   |  |

|                            |  |          |  |
|----------------------------|--|----------|--|
| Azoteas:                   | Con relleno y entortado para dar pendientes e impermeabilizada con emulsión asfáltica. | Bardas:  | De tabique rojo recocido asentado con mortero. |
| Zoclos:                    | De acuerdo al piso de 8 cms de altura en general                                       | Pintura: | Vinilica en general                            |
| Recubrimientos especiales: | Duela de madera terminada en barniz  |          |  |

#### CARPINTERÍA

|   |   |
|---|---|
| Puertas de acceso:                      | Ver apartado de Herrería en otros   |
| Puertas interiores:                     | Puertas de intercomunicación a base de madera entablada, terminada en laca        |
| Áreas de guardado (muebles empotrados:) | Closet completo con entrepaños, cajoneras y puertas corredizas terminadas en laca |

#### INSTALACIONES HIDRAÚLICAS, ELÉCTRICAS Y SANITARIAS

|                  |   |           |   |
|------------------|---|-----------|---|
| Muebles de Baño: | Cerámicos de mediana calidad, inodoro de dos piezas, lavabo tipo pedestal |           |   |
| Hidráulico:      | Oculto  | Material: | Tubería de cobre en alimentaciones y salidas, cocina integral con cubierta de madera aglomerada terminada con melamina tarja de acero inoxidable sobre mueble bajo de madera. |
| Sanitarias:      | Oculto  | Material: | Tubería fierro fundido en bajada de aguas negras y bajada de aguas pluviales  |
| Eléctricas:      | Oculto  | Material: | Conductores de cobre en tubería de poliducto con salidas normales a centros de claros, accesorios de buena calidad.   |

#### PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA

|             |  |
|-------------|--|
| Vidrería:   | Transparente en general de 6 mm de espesor |
| Cerrajería: | Completa de buena calidad, nacional        |
| Elevador    | No existe                                  |

#### DIVERSOS ELEMENTOS

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Puerta de Patio de Servicio: | Ver apartado de carpintería en puertas interiores                         |
| Ventanería:                  | Perfiles de aluminio de 4 mm de espesor color electrotintado color blanco |
| Otros (Especificar):         | Puerta de acceso de herrería terminada con pintura anticorrosiva          |

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

**PRIVATIVAS:**

|      | Descripción                        | Cant. | Unidad | Edad aproximada | Vida Útil Total |
|------|------------------------------------|-------|--------|-----------------|-----------------|
| EA09 | EA09 .- Cocinas integrales móviles | 1     | PZA    | 25              | 25              |
| EA10 | EA10 .- Equipos de bombeo          | 1     | PZA    | 15              | 25              |
| OC10 | OC10 .- Cisternas o aljibes        | 2.2   | M³     | 56              | 80              |
|      |                                    |       |        |                 |                 |
|      |                                    |       |        |                 |                 |

**COMUNES:**

|  | Descripción | Cant. | Unidad | Edad aproximada | Vida Útil Total |
|--|-------------|-------|--------|-----------------|-----------------|
|  |             |       |        |                 |                 |
|  |             |       |        |                 |                 |

3

### ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO

#### TERRENOS

| FACTORES DEL SUJETO |      | CARACTERÍSTICAS DEL SUJETO |         |
|---------------------|------|----------------------------|---------|
| F. ZONA             | 1.20 | USO DE SUELO               | HC 6/20 |
| F. UBICACIÓN        | 1.15 | SUPERFICIE (m²)            | 189.18  |
| F. LOCALIZACIÓN     | 1.00 | RELACIÓN T/C               | 0.73    |
| F. SUPERFICIE       | 1.00 | C.U.S.                     | 4.800   |
| F. USO DE SUELO     | 1.14 | LOTE MODA                  | 200.00  |

| DATOS A CONSIDERAR | COMPARABLE 1  | COMPARABLE 2  | COMPARABLE 3  | COMPARABLE 4   |
|--------------------|---|---|---|--|
| CALLE Y #          | Av. Cuauhtémoc #251   | Zamora #NP  | Sinaloa #NP   | Río Niagara #27  |
| COLONIA            | Roma Norte  | Condesa   | Condesa   | Cuauhtémoc   |
| CODIGO POSTAL      | 06700   | 06140   | 06140   | 06500  |
| ALCALDÍA           | Cuauhtémoc  | Cuauhtémoc  | Cuauhtémoc  | Cuauhtémoc   |
| ENTIDAD            | Ciudad de México  | Ciudad de México  | Ciudad de México  | Ciudad de México   |
| FUENTE             | AC Bienes Raíces<br><a href="http://valua.me/p6m">http://valua.me/p6m</a> | Karla Orozco<br><a href="http://valua.me/e4X">http://valua.me/e4X</a> | Julio Delgadillo<br><a href="http://valua.me/FW1">http://valua.me/FW1</a> | Kymax Brokers<br><a href="http://valua.me/77b">http://valua.me/77b</a> |
| TELÉFONO           | 5511078600  | 3222890552  | 558005-7492   | 55-52522594  |
| OFERTA             | \$ 12,700,000.00  | \$ 20,000,000.00  | \$ 29,850,000.00  | \$ 13,975,000.00   |
| CARACTERÍSTICAS    | Sup. Moda, un frente, servicios   | Moda, Un frente, servicios  | Moda, Un frente, servicios  | Moda, Un frente, servicios   |
| ÁREA LIBRE         | 20%   | 30%   | 20%   | 20%  |
| NIVELES            | 7   | 10  | 6   | 7  |
| USO DE SUELO       | H7/20   | H10/30  | HO 6/20   | HO 7/20  |
| CUS                | 5.6   | 7   | 4.8   | 5.6  |
| SUP. TERRENO       | 175   | 300   | 449   | 212  |
| VALOR UNITARIO     | \$72,571.43   | \$66,666.67   | \$66,481.07   | \$65,919.81  |

| No | OFERTA           | SUP. | UNITARIO     | F.SUP | F. U.S | F.LOC | F. UBI | F. ZO | F.NEG | FRE  | \$/M²        |
|----|------------------|------|--------------|-------|--------|-------|--------|-------|-------|------|--------------|
| 1  | \$ 12,700,000.00 | 175  | \$ 72,571.43 | 1.01  | 0.99   | 1.00  | 1.15   | 1.00  | 0.90  | 1.03 | \$ 74,894.25 |
| 2  | \$ 20,000,000.00 | 300  | \$ 66,666.67 | 0.96  | 0.97   | 0.90  | 1.15   | 1.20  | 0.95  | 1.10 | \$ 73,176.30 |
| 3  | \$ 29,850,000.00 | 449  | \$ 66,481.07 | 0.93  | 1.00   | 0.90  | 1.15   | 1.20  | 0.95  | 1.10 | \$ 72,950.14 |
| 4  | \$ 13,975,000.00 | 212  | \$ 65,919.81 | 0.99  | 0.99   | 0.90  | 1.15   | 1.20  | 0.95  | 1.15 | \$ 76,018.18 |

| Promedio   | Valores Ofertados | Valores homologados | Valor unitario                           |
|------------|-------------------|---------------------|--|
| Máximo     | \$ 72,571.43      | \$ 76,018.18        | \$ 74,259.72                             |
| Mínimo     | \$ 65,919.81      | \$ 72,950.14        | <b>CONCLUSIÓN</b><br><b>\$ 74,260.00</b> |
| Diferencia | \$ 6,651.62       | \$ 3,068.03         |  |

| FACTORES UTILIZADOS: |
|----------------------|
|                      |
|                      |
|                      |
|                      |
|                      |
|                      |
|                      |
|                      |
|                      |
|                      |

| VENTAS              |      |                            |      |                       |          |
|---------------------|------|----------------------------|------|-----------------------|----------|
| FACTORES DEL SUJETO |      | CARACTERÍSTICAS DEL SUJETO |      |                       |          |
| F. SUPERFICIE       | 1.00 | BAÑOS                      | 1    | SUPERFICIE CONSTRUC.  | 260.04   |
| F. EDAD             | 1.00 | ESTACION.                  | 1    | SUPERFICIE DE TERRENO | 141.3    |
| F. LOCALIZACIÓN     | 1.00 | MEDIOS BAÑOS               | 2    | RELACIÓN T/C          | 0.73     |
| F. EQUIPAMIENTO     | 1.00 | ESTADO DE CONSERVACIÓN     |      | EDAD                  | 82       |
| F. INCAT            | 1.35 | d)Bueno                    | 1.00 | CLASE                 | Semilujo |



| DATOS A CONSIDERAR | COMPARABLE 1                              | COMPARABLE 2                                | COMPARABLE 3                            | COMPARABLE 4                             |
|--------------------|---|---|---|--|
| CARACTERÍSTICAS    | 4 RECÁMARAS, 2.5 BAÑOS, 1 ESTACIONAMIENTO | 4 RECÁMARAS, 2.5 BAÑOS, SIN ESTACIONAMIENTO | 4 RECÁMARAS, 2.5 WC, 3 ESTACIONAMIENTOS | 4 RECÁMARAS, 5.5 WC, 3 ESTACIONAMIENTOS  |
| CALLE Y #          | PLAZA RÍO DE JANEIRO 62                   | PUEBLA                                      | ENSENADA                                | SALTILLO                                 |
| COLONIA            | ROMA NORTE                                | ROMA NORTE                                  | CONDESA                                 | CONDESA                                  |
| CODIGO POSTAL      | 06700                                     | 06700                                       | 06140                                   | 06140                                    |
| ALCALDÍA           | CUAUHTÉMOC                                | CUAUHTÉMOC                                  | CUAUHTÉMOC                              | CUAUHTÉMOC                               |
| ENTIDAD            | CIUDAD DE MÉXICO                          | CIUDAD DE MÉXICO                            | CIUDAD DE MÉXICO                        | CIUDAD DE MÉXICO                         |
| FUENTE             | GABRIELA NAVARRETE<br>shorturl.at/fyYZ2   | Coldwell Banker Abita                       | RAYO VENDE<br>shorturl.at/pqNU5         | SANDRA PATIÑO OCHOA<br>shorturl.at/Fcfy2 |
| TELÉFONO           | 551483-7495                               | 5572617921                                  | 55 5513 1010                            | 5564153763•5564153763•                   |
| OFERTA             | \$ 38,000,000.00                          | \$ 30,000,000.00                            | \$ 34,000,000.00                        | \$ 23,500,000.00                         |
| EDAD               | 80  | 90  | 71                                      | 80                                       |
| CLASE              | Semilujo                                  | Semilujo                                    | Semilujo                                | Semilujo                                 |
| VIDA UTIL TOTAL    | 80  | 80  | 80                                      | 80                                       |
| RELACIÓN T/C       | 0.43                                      | 0.35  | 0.99                                    | 1.03                                     |
| SUP. CONSTRUC      | 481                                       | 425   | 368                                     | 260                                      |
| SUP. TERRENO       | 209                                       | 150   | 363                                     | 269                                      |
| VALOR UNITARIO     | \$ 79,002.08                              | \$ 70,588.24                                | \$ 92,391.30                            | \$ 90,384.62                             |

| No | OFERTA           | SUP. | UNITARIO     | F.SUP | F.EDAD | F.LOC | F.EQUI | F.INCAT | F.NEG | FRE  | \$/M²        |
|----|------------------|------|--------------|-------|--------|-------|--------|---------|-------|------|--------------|
| 1  | \$ 38,000,000.00 | 481  | \$ 79,002.08 | 0.90  | 0.98   | 1.00  | 1.00   | 1.24    | 0.95  | 1.05 | \$ 83,189.85 |
| 2  | \$ 30,000,000.00 | 425  | \$ 70,588.24 | 0.92  | 1.06   | 1.00  | 1.00   | 1.25    | 0.95  | 1.17 | \$ 82,459.82 |
| 3  | \$ 34,000,000.00 | 368  | \$ 92,391.30 | 0.94  | 0.91   | 0.90  | 1.00   | 1.23    | 0.95  | 0.90 | \$ 83,347.47 |
| 4  | \$ 23,500,000.00 | 260  | \$ 90,384.62 | 1.00  | 0.98   | 0.90  | 0.95   | 1.23    | 0.90  | 0.93 | \$ 83,906.85 |

| Promedio   | Valores Ofertados |           | Valores homologados |           |
|------------|-------------------|-----------|---------------------|-----------|
| Máximo     | \$                | 92,391.30 | \$                  | 83,906.85 |
| Mínimo     | \$                | 70,588.24 | \$                  | 82,459.82 |
| Diferencia | \$                | 21,803.07 | \$                  | 1,447.03  |

| Valor unitario |
|----------------|
| \$ 83,226.00   |

**CONCLUSIÓN**  
**\$ 83,230.00**

| RENTAS              |      |                            |      |                       |          |
|---------------------|------|----------------------------|------|-----------------------|----------|
| FACTORES DEL SUJETO |      | CARACTERÍSTICAS DEL SUJETO |      |                       |          |
| F. SUPERFICIE       | 1.00 | BAÑOS                      | 1    | SUPERFICIE CONSTRUC.  | 260.04   |
| F. EDAD             | 1.00 | ESTACION.                  | 1    | SUPERFICIE DE TERRENO | 141      |
| F. LOCALIZACIÓN     | 1.00 | MEDIOS BAÑOS               | 2    | RELACIÓN T/C          | 0        |
| F. EQUIPAMIENTO     | 1.00 | ESTADO DE CONSERVACIÓN     |      | EDAD                  | 82       |
| F. INCAT            | 1.35 | d)Bueno                    | 1.00 | CLASE                 | Semilujo |

| DATOS A CONSIDERAR | COMPARABLE 1                            | COMPARABLE 2        | COMPARABLE 3          | COMPARABLE 4                          |
|--------------------|---|---------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| CARACTERÍSTICAS    | 4 RECÁMARAS, 3.5 WC, 2 ESTACIONAMIENTOS | 6 RECÁMARAS, 2.5 WC | 4 RECÁMARAS, 3.5 WC   | 4 RECÁMARAS, 3 WC, 2 ESTACIONAMIENTOS |
| CALLE Y #          | MAZATLAN                                | ORIZABA             | JOSÉ ALVARADO         | JALAPA                                |
| COLONIA            | CONDESA                                 | ROMA NORTE          | ROMA NORTE            | ROMA NORTE                            |
| CODIGO POSTAL      | 06140                                   | 06700               | 06700                 | 06700                                 |
| ALCALDÍA           | CUAUHTÉMOC                              | CUAUHTÉMOC          | CUAUHTÉMOC            | CUAUHTÉMOC                            |
| ENTIDAD            | CIUDAD DE MÉXICO                        | CIUDAD DE MÉXICO    | CIUDAD DE MÉXICO      | CIUDAD DE MÉXICO                      |
| FUENTE             | Inmobiliaria Jorge Gonzalez             | PEDRO MANZANO       | Check In Inmobiliaria | HABITAR Bienes Raíces                 |
| TELÉFONO           | 5566457365                              | 5549520116          | 55 8617 6343          | 555096-5099                           |
| OFERTA             | 115000                                  | 50000               | 50000                 | 65000                                 |
| EDAD               | 86                                      | 80                  | 70                    | 80                                    |
| CLASE              | Semilujo                                | Semilujo            | Semilujo              | Semilujo                              |
| VIDA UTIL TOTAL    | 80                                      | 80                  | 80                    | 80                                    |
| RELACIÓN T/C       | 0.59                                    | 1.00                | 0.57                  | 0.60                                  |
| SUP. CONSTRUC      | 450                                     | 230                 | 210                   | 250                                   |
| SUP. TERRENO       | 266                                     | 230                 | 120                   | 149                                   |
| VALOR UNITARIO     | \$ 255.56                               | \$ 217.39           | \$ 238.10             | \$ 260.00                             |

| No | OFERTA        | SUP. | UNITARIO  | F.SUP | F.EDAD | F.LOC | F.EQUI | F.INCAT | F.NEG | FRE  | \$/M²     |
|----|---------------|------|-----------|-------|--------|-------|--------|---------|-------|------|-----------|
| 1  | \$ 115,000.00 | 450  | \$ 255.56 | 0.91  | 1.03   | 0.90  | 1.00   | 1.09    | 1.00  | 0.93 | \$ 236.86 |
| 2  | \$ 50,000.00  | 230  | \$ 217.39 | 1.02  | 0.98   | 1.00  | 1.00   | 1.07    | 1.00  | 1.07 | \$ 232.98 |
| 3  | \$ 50,000.00  | 210  | \$ 238.10 | 1.04  | 0.90   | 1.00  | 1.00   | 1.07    | 1.00  | 1.00 | \$ 237.98 |
| 4  | \$ 65,000.00  | 250  | \$ 260.00 | 1.01  | 0.98   | 1.00  | 1.00   | 1.10    | 0.95  | 1.03 | \$ 268.39 |

| Promedio   | Valores Ofertados | Valores homologados |
|------------|-------------------|---------------------|
| Máximo     | \$ 260.00         | \$ 268.39           |
| Mínimo     | \$ 217.39         | \$ 232.98           |
| Diferencia | \$ 42.61          | \$ 35.41            |

| Valor unitario    |
|-------------------|
| \$ 244.05         |
| <b>CONCLUSIÓN</b> |
| <b>\$ 240.00</b>  |

| FACTORES UTILIZADOS:   |
|--|
| <b>Negociación:</b> Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (o sea en efectivo v a corto plazo) en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan. |
| <b>Superficie:</b> Con este factor se obtiene un ajuste entre los lotes con diferentes superficies.  |
| <b>Edad:</b> Es el factor que sirve para aplicar el demérito al valor de las construcciones por la edad del inmueble expresada en años.  |
| <b>Localización:</b> Corresponde a la calificación de se le otorga al lugar donde se localizan los comparables, respecto al lugar donde se ubica nuestro sujeto.   |
| <b>Equipamiento:</b> Con este factor se considera el equipamiento que tienen los comparables respecto al sujeto.   |
| <b>Inmuebles catalogados:</b>  |

**RESUMEN DEL ENFOQUE DE MERCADO**

**VALOR DE TERRENO COMPARACIÓN**

|                         |              |                           |                  |
|-------------------------|--------------|---------------------------|------------------|
| Superficie de terreno   | 189.1800     | Valor unitario de mercado | \$ 74,260.00     |
| Valor del terreno prop. | \$ 74,260.00 | Indiviso aplicable %      | 100%             |
|                         |              | Importe total del terreno | \$ 14,048,506.80 |

**VALOR EXCEDENTE DEL TERRENO**

|                          |      |                           |              |
|--------------------------|------|---------------------------|--------------|
| Sup. Lote privativo tipo | 0.00 | Valor unitario de mercado | \$ 74,260.00 |
| Sup. Lote privativo      | 0.00 | Valor del If. Privativo   | \$ -         |
| % valor terreno exce.    |      | Excedente de terreno      | 0.00         |
|                          |      | Valor terreno excedente   | \$ -         |

|                          |        |                                  |                  |
|--------------------------|--------|----------------------------------|------------------|
| Sup. Construida Vendible | 260.04 | Valor unitario de mercado        | \$ 83,226.00     |
|                          |        | Valor de las Construcciones      | \$ 21,642,088.48 |
|                          |        | Valor de Mercado de las Construc | \$ 21,642,088.48 |

4

**ENFOQUE DE COSTOS**

A) Terreno

|   | Superficie | FZO  | FUB  | FFR | FSU | FFO | FRE  | ÁREA DE VALOR | VALOR UNITARIO | VALOR DE LA FRAC. |
|---|------------|------|------|-----|-----|-----|------|---------------|----------------|-------------------|
| 1 | 189.1800   | 1.20 | 1.15 | 1   | 1   | 1   | 1.38 |               | \$ 74,260.00   | \$ 14,048,506.80  |

% DE INDIVISO EN CONDOMINIOS 100%

VALOR DEL TERRENO \$ 14,048,506.80

B) Construcciones

Privativas

| No | Tipo | Descripción     | Clasificación |    |   | Sup.   | Avance obra | VURN         | F. EDAD | F. CONS | Valor unitario Neto de Reposición | Valor Parcial   |
|----|------|-----------------|---------------|----|---|--------|-------------|--------------|---------|---------|-----------------------------------|-----------------|
|    |      |                 | U             | R  | C |        |             |              |         |         |                                   |                 |
| 1  | 1    | CASA HABITACIÓN | H             | 02 | 4 | 189.18 | 100%        | \$ 27,600.35 | 1.00    | 1.00    | \$ 27,600.35                      | \$ 5,221,434.32 |
| 2  | 2    | AMPLIACIÓN      | H             | 05 | 4 | 70.86  | 100%        | \$ 14,680.00 | 0.60    | 1.00    | \$ 8,808.00                       | \$ 624,134.88   |
|    |      |                 |               |    |   |        |             |              |         |         | \$ 5,845,569.20                   |                 |

Comunes

| No | Tipo | Descripción | Clasificación |   |   | Sup. | Avance obra | VURN | F. EDAD | F. CONS | Valor unitario Neto de Reposición | Valor Parcial |
|----|------|-------------|---------------|---|---|------|-------------|------|---------|---------|-----------------------------------|---------------|
|    |      |             | U             | R | C |      |             |      |         |         |                                   |               |
| 1  |      |             |               |   |   | ---  |             |      |         |         |                                   |               |
| 2  |      |             |               |   |   | ---  |             |      |         |         |                                   |               |
|    |      |             |               |   |   |      |             |      |         |         | \$ -                              |               |

% DE INDIVISO EN CONDOMINIOS 0%

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES \$ -

SUMA(PRIVATIVAS + COMUNES PROPORCIONAL) \$ 5,845,569.20

**ESTIMACION DEL COSTO DE REPRODUCCIÓN Y/O REPOSICIÓN NUEVO**

| Tipo | Descripción     | Tipo de Costo       | Valor Unitario de Reproducción y/o Reposición | Fuente                           |
|------|-----------------|---------------------|---|----------------------------------|
| 1    | CASA HABITACIÓN | <b>Reproducción</b> | \$ 27,600.35                                  | Presupuesto elaborado por V.Arq. |
| 2    | AMPLIACIÓN      | <b>Reposición</b>   | \$ 14,680.00                                  | Costo paramétrico Varela I.C.    |

**CÁLCULO DEL FACTOR DE DEPRECIACIÓN TOTAL**

**FACTOR DE EDAD:**

$$Fe = \frac{0.10 VP + 0.90(VP - \text{Edad Efectiva})}{\text{Vida probable}}$$

|               |           | T<br>i<br>p<br>o |
|---------------|-----------|------------------|
| Vida Probable | No aplica | 1                |
| Edad efectiva | 92        |                  |
| Fed           | 1.00      |                  |

|               |      | T<br>i<br>p<br>o |
|---------------|------|------------------|
| Vida Probable | 80   | 2                |
| Edad efectiva | 56   |                  |
| Fed           | 0.60 |                  |

**DEMERITO POR CONSERVACIÓN:**

| FACTOR DE GRADO DE CURA | TIPO 1 |
|-------------------------|--------|
|                         | 1.00   |

| FACTOR DE GRADO DE CURA | TPO 2     |
|-------------------------|-----------|
|                         | NO APLICA |

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| COSTO DE REPRODUCCIÓN | \$ 5,221,434.32 |
|-----------------------|-----------------|

|                           |      |
|---------------------------|------|
| PRESUPUESTO COSTO DE CURA | 0.00 |
|---------------------------|------|

|                   |      |
|-------------------|------|
| FAC. RESTAURACIÓN | 0.00 |
|-------------------|------|

|                    |      |
|--------------------|------|
| FACTOR DE DEMERITO | 1.00 |
|--------------------|------|

$$\text{FACTOR DE RESTAURACIÓN} = \frac{\text{PRESUPUESTO COSTO DE CURA}}{\text{COSTO DE REPRODUCCIÓN}}$$

EN NUESTRO CASO NO APLICA DEBIDO A QUE SE CUENTA CON UN BUEN MANTENIMIENTO Y SE ENCUENTRA EN PERFECTO ESTADO DE CONSERVACIÓN, POR LO QUE EL FACTOR DE DEMERITO ES 1.00

C) Instalaciones Especiales, Obras Especiales y Elementos Accesorios

Privativas

|      | Descripción                        | Cantidad | Unidad | Valor Unitario de Reposición Nuevo | Factor edad | Factor Conser | Valor Unitario de Reposición | Valor Parcial |
|------|------------------------------------|----------|--------|------------------------------------|-------------|---------------|------------------------------|---------------|
| EA09 | EA09 .- Cocinas integrales móviles | 1        | PZA    | \$ 45,000.00                       | 0.60        | 1.00          | \$ 27,000.00                 | \$ 27,000.00  |
| EA10 | EA10 .- Equipos de bombeo          | 1        | PZA    | \$ 6,200.00                        | 0.60        | 1.00          | \$ 3,720.00                  | \$ 3,720.00   |
| OC10 | OC10 .- Cisternas o aljibes        | 2.2      | M³     | \$ 4,000.00                        | 0.60        | 1.00          | \$ 2,400.00                  | \$ 5,280.00   |
|      |                                    |          |        |                                    |             |               |                              | \$ 36,000.00  |

Comunes

|  | Descripción | Cantidad | Unidad | Valor Unitario de Reposición Nuevo | Factor edad | Factor Conser | Valor Unitario de Reposición | Valor Parcial |
|--|-------------|----------|--------|------------------------------------|-------------|---------------|------------------------------|---------------|
|  |             |          |        |                                    |             |               | 0                            | \$ -          |
|  |             |          |        |                                    |             |               | 0                            | \$ -          |
|  |             |          |        |                                    |             |               | 0                            | \$ -          |
|  |             |          |        |                                    |             |               |                              | \$ -          |

|   |              |
|---|--------------|
| % DE INDIVISO EN CONDOMINIOS            | 0%           |
| VALOR DE LAS IE, OE y EA COMUNES        | \$ -         |
| SUMA(PRIVATIVAS + COMUNES PROPORCIONAL) | \$ 36,000.00 |

**RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO Ó DIRECTO):** \$ 19,930,076.00

**4 ENFOQUE DE INGRESOS**

Análisis de Renta Mensual

| No.         | Unidad Rentable | Superficie (m2) | Renta por m² | Valor Parcial       |
|-------------|-----------------|-----------------|--------------|---------------------|
| 1           | CASA HABITACIÓN | 189.18          | \$ 244.05    | \$ 46,169.82        |
| 2           | AMPLIACIÓN      | 70.86           | \$ 244.05    | \$ 17,293.55        |
| 3           |                 |                 | ---          |                     |
| 4           |                 |                 | ---          |                     |
| <b>SUMA</b> |                 | <b>260.04</b>   |              | <b>\$ 63,463.38</b> |

RENTA BRUTA MENSUAL \$ 63,463.38

Análisis de Deducciones

| Concepto              | Monto (\$)  | Monto (%) | Concepto                | Monto (\$)          | Monto (%)     |
|-----------------------|-------------|-----------|-------------------------|---------------------|---------------|
| a) Vacíos:            | \$ 3,173.17 | 5.00%     | g) Seguros:             | \$ 2,538.54         | 4.00%         |
| b) Impuesto predial:  | \$ 1,210.00 | 1.91%     | h) Otros:               |                     | 0.00%         |
| c) Servicio de agua:  |             | 0.00%     | i) Depreciación Fiscal: | \$ 24,506.54        | 38.62%        |
| d) Conserv. y mant.   | \$ 3,173.17 | 5.00%     | j) Deducc. Fiscales:    | \$ 10,094.87        | 15.91%        |
| e) Administración:    | \$ 3,173.17 | 5.00%     | k) I.S.R.               | \$ 8,658.59         | 13.64%        |
| f) Energía eléctrica: |             | 0.00%     | <b>SUMA:</b>            | <b>\$ 21,926.63</b> | <b>35.00%</b> |

VALOR PROMEDIO DE VENTAS EN LA ZONA \$ 83,091.56

|                                     |    |        |
|-------------------------------------|----|--------|
| VALOR PROMEDIO DE RENTAS EN LA ZONA | \$ | 242.76 |
|-------------------------------------|----|--------|

| CONCEPTO                      | TASAS                     |                           |                           |               |                           |                           |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------------------|
|                               | 6%                        | 7%                        | 8%                        | 9%            | 10%                       | 11%                       |
| <b>EDAD (años)</b>            | 0 - 5                     | 5 - 20                    | 20 - 40                   | 40 - 50       | 50 - 60                   | MAS DE 60                 |
| Calificación                  |                           |                           |                           |               |                           | 1                         |
| <b>VIDA ÚTIL REMANENTE</b>    | MAS DE 60                 | 50 - 60                   | 40 - 50                   | 20- 40        | 5 - 20                    | TERMINADA                 |
| Calificación                  |                           |                           |                           |               |                           | 1                         |
| <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b> | NUEVA                     | MUY BUENO                 | BUENO                     | REGULAR       | MALO                      | RUINOSO                   |
| Calificación                  |                           |                           | 1                         |               |                           |                           |
| <b>PROYECTO</b>               | MUY BUENO                 | BUENO                     | ADECUADO                  | REGULAR       | DEFICIENTE                | MALO                      |
| Calificación                  |                           | 1                         |                           |               |                           |                           |
| <b>REL. SUP. (TERR/CONST)</b> | Const > Terr<br>MAYOR 3-1 | Const > Terr<br>HASTA 3-1 | Const > Terr<br>HASTA 2-1 | Terr = Const. | Terr > Const<br>HASTA 3-1 | Terr > Const<br>MAYOR 3-1 |
| Calificación                  |                           | 1                         |                           |               |                           |                           |
| <b>USO DEL INMUEBLE</b>       | CASA                      | EDIF. PROD.               | DEPTO/CASA                | OFNA/LOCAL    | OFNA/LOCAL                | BODEGA                    |
| <b>INMUEBLE</b>               | UNIF.                     | HAB-COM.                  | CONDominio                | CONDominio    | UNIF.                     | INDUSTRIA                 |
| Calificación                  | 1                         |                           |                           |               |                           |                           |
| <b>CLASIF. ZONA</b>           | LUJO                      | 1ER. ORDEN                | 2DO. ORDEN                | 3ER. ORDEN    | PROL.<br>SERV.COM.        | PROL.SERV.INC.            |
| Calificación                  |                           |                           | 1                         |               |                           |                           |
| <b>SUMA CALIF.</b>            | 1.00                      | 2.00                      | 2.00                      | -             | -                         | 1.00                      |
| <b>CAPITALIZACIÓN</b>         | 0.8571                    | 1.0000                    | 1.1429                    | 1.2857        | 1.4286                    | 1.5714                    |
| <b>TASAS PARCIALES</b>        | 0.8571                    | 2.0000                    | 2.2857                    | -             | -                         | 1.5714                    |

c.1).- TASA RESULTANTE:

|                  |    |
|------------------|----|
| TASA RESULTANTE: | 7% |
|------------------|----|

c.2).- TASA OBTENIDA DE MERCADO:

|                       |    |
|-----------------------|----|
| TASA NETA DE MERCADO: | 4% |
|-----------------------|----|

c.3).- TASA PONDERADA:

|                 |    |
|-----------------|----|
| TASA PONDERADA: | 5% |
|-----------------|----|

|                |    |
|----------------|----|
| TASA APLICADA: | 7% |
|----------------|----|

d).- DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

|                    |    |      |
|--------------------|----|------|
| TOTAL DEDUCCIONES: | \$ | 0.35 |
|--------------------|----|------|

|                     |    |           |
|---------------------|----|-----------|
| RENTA NETA MENSUAL: | \$ | 63,463.38 |
|---------------------|----|-----------|

|                   |    |            |
|-------------------|----|------------|
| RENTA NETA ANUAL: | \$ | 761,560.50 |
|-------------------|----|------------|

|                         |  |    |
|-------------------------|--|----|
| TASA DE CAPITALIZACIÓN: |  | 5% |
|-------------------------|--|----|

**RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS: \$ 14,903,031.83**

5

## CONCLUSIONES

### 1. RESUMEN DE VALORES

|  |           |                      |
|--|-----------|----------------------|
| <b>COMPARATIVO DE MERCADO (VALOR DE MERCADO EN EL ESTADO ACTUAL):</b>                        | <b>\$</b> | <b>21,642,000.00</b> |
| <b>COMPARATIVO DE MERCADO HIPOTETICO (VALOR DE MERCADO SUPONIENDO SU TOTAL TERMINACIÓN):</b> |           |                      |
| <b>COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO):</b>  | <b>\$</b> | <b>19,930,076.00</b> |
| <b>METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS</b>  | <b>\$</b> | <b>14,903,031.83</b> |

### 2. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada, el presente avalúo se ha hecho, se realizó con fines académicos, para comprobar y corroborar si el Factor para inmuebles catalogados potencializa el valor del inmueble, por lo que analicé los valores obtenidos en el presente estudio y los factores aplicados.

### 3. CONCLUSIÓN

**VALOR CONCLUIDO: \$ 21,642,000.00**

IMPORTE EN LETRA: ( VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

Los valores estimados en el presente servicio valuatorio, están calculados con cifras al:

4/17/2022

#### PERITO VALUADOR

|                         |  |              |
|-------------------------|--|--------------|
| Nombre:                 | KAREN URIARTE MENDOZA                  |              |
| Profesión:              | ARQUITECTO                             | Cédula Prof: |
| Postgrado (en su caso): | ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA | Cédula Esp:  |

Firma del Valuador

**ANEXO**

**JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES TERRENOS**

| NEGOCIACIÓN  |        |                                      |
|--|--------|--------------------------------------|
| Con base a los comentarios de los vendedores de las zonas donde se encuentran las ofertas, se consideran los siguientes factores de negociación. |        |                                      |
| MUESTRA  | FACTOR | MOTIVO                               |
| 1  | 0.9    | DESCUENTO COMENTADO POR EL VENDEDOR. |
| 2  | 0.95   | DESCUENTO COMENTADO POR EL VENDEDOR. |
| 3  | 0.95   | DESCUENTO COMENTADO POR EL VENDEDOR. |
| 4  | 0.95   | DESCUENTO COMENTADO POR EL VENDEDOR. |

| UBICACIÓN  |        |                                  |
|--|--------|----------------------------------|
| Este factor califica la localización física de la oferta respecto de la ubicación física del activo valuado. |        |                                  |
| MUESTRA  | FACTOR | MOTIVO                           |
| 1  | 1.15   | El inmueble cuenta con un frente |
| 2  | 1.15   | El inmueble cuenta con un frente |
| 3  | 1.15   | El inmueble cuenta con un frente |
| 4  | 1.15   | El inmueble cuenta con un frente |

| ZONA   |        |  |
|--|--------|--|
| Califica la ubicación dentro de un área de valor específica. |        |  |
| MUESTRA  | FACTOR | MOTIVO   |
| 1  | 1.00   | El inmueble cuenta se ubica en calle Superior a Moda |
| 2  | 1.20   | El inmueble cuenta se ubica en calle Moda            |
| 3  | 1.20   | El inmueble cuenta se ubica en calle Moda            |
| 4  | 1.20   | El inmueble cuenta se ubica en calle Moda            |

| SUPERFICIE  |        |  |
|---|--------|--|
| Califica la diferencia de superficie entre el activo valuado y los comparables. |        |  |
| MUESTRA   | FACTOR | MOTIVO   |
| 1   | 1.01   | Se consideró la raíz 12 ava, ya que es la que más se ajusta al comportamiento del mercado<br><br>$\sqrt[12]{\frac{Sup. Obj}{Sup. Comp}}$ |
| 2   | 0.96   |  |
| 3   | 0.93   |  |
| 4   | 0.99   |  |

| LOCALIZACIÓN  |        |                                   |
|---|--------|-----------------------------------|
| Califica la localización del terreno de la oferta vs El activo valuado. |        |                                   |
| MUESTRA   | FACTOR | MOTIVO                            |
| 1   | 1.00   | Localización similar al valuado   |
| 2   | 0.90   | Mejor Localización que el valuado |
| 3   | 0.90   | Mejor Localización que el valuado |
| 4   | 0.90   | Mejor Localización que el valuado |

| COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO                        |        |  |
|---|--------|--|
| Califica CUS del terreno de la oferta vs El activo valuado. |        |  |
| MUESTRA   | FACTOR | MOTIVO   |
| 1   | 0.99   | Se obtiene la raíz 12 del CUS del inmueble objeto y del comparable y posteriormente se aplica la siguiente fórmula<br><br>$FCUS = (CUS \text{ OBJETO} / CUS \text{ COMPARABLE})$ |
| 2   | 0.97   |  |
| 3   | 1.00   |  |
| 4   | 0.99   |  |

**ANEXO**

**JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES VENTAS**

| NEGOCIACIÓN  |        |                                      |
|--|--------|--------------------------------------|
| Con base a los comentarios de los vendedores de las zonas donde se encuentran las ofertas, se consideran los siguientes factores de negociación. |        |                                      |
| MUESTRA  | FACTOR | MOTIVO                               |
| 1  | 0.95   | DESCUENTO COMENTADO POR EL VENDEDOR. |
| 2  | 0.95   | DESCUENTO COMENTADO POR EL VENDEDOR. |
| 3  | 0.95   | DESCUENTO COMENTADO POR EL VENDEDOR. |
| 4  | 0.90   | DESCUENTO COMENTADO POR EL VENDEDOR. |

| EDAD   |        |  |
|--|--------|--|
| Este factor califica la Edad de la oferta respecto a la Edad del activo valuado. |        |  |
| MUESTRA  | FACTOR | MOTIVO   |
| 1  | 0.98   | $F.ED = 1 - ((\text{Edad Sujeto} / \text{Edad comp}) * 0.008)$ |
| 2  | 1.06   |  |
| 3  | 0.91   |  |
| 4  | 0.98   |  |

| LOCALIZACIÓN  |        |                                   |
|---|--------|-----------------------------------|
| Califica la localización del terreno de la oferta vs El activo valuado. |        |                                   |
| MUESTRA   | FACTOR | MOTIVO                            |
| 1   | 1.00   | Localización similar al valuado   |
| 2   | 1.00   | Localización similar al valuado   |
| 3   | 0.90   | Mejor Localización que el valuado |
| 4   | 0.90   | Mejor Localización que el valuado |

| EQUIPAMIENTO   |        |        |
|--|--------|--------|
| Califica la diferencia del equipamiento entre el activo valuado y los comparables. |        |        |
| MUESTRA  | FACTOR | MOTIVO |
| 1  | 1.00   |        |
| 2  | 1.00   |        |
| 3  | 1.00   |        |
| 4  | 0.95   |        |

| LOCALIZACIÓN  |        |   |
|---|--------|---|
| Califica la localización del terreno de la oferta vs El activo valuado. |        |   |
| MUESTRA   | FACTOR | MOTIVO  |
| 1   | 0.90   | Se consideró la raíz 6 ta, ya que es la que más se ajusta al comportamiento del mercado<br><br>$\sqrt[6]{\frac{\text{sup Obj}}{\text{sup Comp}}}$ |
| 2   | 0.92   |   |
| 3   | 0.94   |   |
| 4   | 1.00   |   |

| INMUEBLES CATALOGADOS   |        |   |
|---|--------|---|
| Califica el valor que tiene como inmueble catalogado de la oferta vs El activo valuado. |        |   |
| MUESTRA   | FACTOR | MOTIVO  |
| 1   | 1.24   | Se consideró la raíz 3 era, ya que es la que más se ajusta al comportamiento del mercado<br><br>$\sqrt{\frac{\text{INCAT Obj}}{\text{INCAT Comp}}}$ |
| 2   | 1.25   |   |
| 3   | 1.23   |   |
| 4   | 1.23   |   |

## CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES

Hoy en día existe una problemática respecto a los inmuebles catalogados, como se ha mencionado, muchos han sido demolidos o alterados, enfrentamos una fuerte tendencia en el cambio de uso de suelo, orientado principalmente al comercio y al servicio, lo que lleva a que los propietarios de éste tipo de inmuebles, consideren la transformación, la demolición total o parcial de la propiedad, con la finalidad de obtener mayor beneficio económico, sin embargo, dicha transformación puede generar un efecto contrario, la pérdida de Valor, por ese motivo, la elaboración de éste documento es una propuesta que contribuye a tener una plusvalía en la compra-venta de éste tipo de inmuebles, en otras palabras se considera el incremento de valor de un bien inmueble catalogado, otorgándole un premio por diversas peculiaridades, siendo la principal, su permanencia en el tiempo, debido a lo cual realicé un análisis de las características tangibles e intangibles de los inmuebles catalogados, proponiendo criterios que consideran las particularidades de los mismos y los llevan a ser únicos e irrepetibles.

Es importante tomar en cuenta éstas características, para potenciar el valor de la propiedad. Teniendo presente que son construcciones que forman parte de la identidad de nuestro país, es transcendental analizarlo detenidamente contemplando su armonía, su historia, su belleza (la cual en muchas ocasiones los transforma en obras de arte) y existen otras tantas características, que fueron expuestas en el Capítulo 3 y a mí parecer contribuyen en el incremento del Valor en los inmueble Catalogado, por ende se generó la Matriz INCAT que las engloba y considera en cuatro partidas, otorgándole al inmueble un Valor Urbano, Arquitectónico, Estético e Histórico.

La tesina presentada cumple con el Objetivo específico, ya que se realizó un análisis de los aspectos importantes en las construcciones históricas y con valor artístico, mismas que logran potenciar el valor del inmueble.

De igual modo se logran se establecieron criterios para considerar los valores subjetivos de la propiedad como lo son los elementos artísticos, la calidad, utilidad, integración del contexto, ornamentación, historicidad, datación.

Elaboré una Matriz INCAT (Inmuebles Catalogados) con cuatro partidas, que albergan un total de 13 sub partidas, que premian o demeritan al inmueble de acuerdo a sus características, arrojando el factor FINCAT, mismo que integré en el avalúo comercial.

El resultado es que el inmueble se potencializa en el caso de estudio alrededor de un 3%, al considerar dichas características.

Es importante reconocer, estudiar y analizar las características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles, para así otorgarles un justo valor.

Concluyo con una frase del poeta y ensayista mexicano Octavio Paz:

*“La arquitectura es el testigo insobornable de la historia porque no se puede hablar de un gran edificio sin reconocer en él, el testigo de una época, su cultura, su sociedad, sus intenciones”*

# CAPÍTULO 6. BIBLIOGRAFÍA Y ANEXOS

## BIBLIOGRAFÍA

Arechederra Sauvagé, E. M. (2010). *Método de valuación de Inmuebles Históricos*. Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.

Cecilio Puerto, *Definición de los Factores requeridos Para ejercer una valoración de Inmuebles Catalogados*, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, Junio 2016.

López García y Arroyo Crespo, *Espacio e identidad. Una mirada a las colonias del ayer: Roma y Condesa*, México D.F., Septiembre de 2015, Universidad Autónoma Metropolitana.

Gobierno de la Ciudad de México, *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*, Vigésima Primera época, Enero 2021.

Penela Quintanilla, "Metodología de aplicación para la estimación de la vida mínima remanente de los inmuebles y los correspondientes deméritos por edad y conservación.", Ciudad de México, Junio 2016.

Martínez Carvajal, *Estudio de valor de inmuebles patrimoniales por sus características arquitectónicas, históricas o artísticas, caso de Ciudad Guzmán Jalisco*, Guadalajara Jalisco, Julio 2007.

Gobierno de la Ciudad de México, *Proyecto para la elaboración y formulación del programa parcial de desarrollo urbano Roma Norte*, Noviembre 2019.

Ley Federal sobre monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972  
TEXTO VIGENTE Última reforma publicada DOF 16-02-2018

Zavala Serrano, *Valuación de Inmuebles históricos habitacionales: Una mirada desde la economía y el patrimonio edificado*, Michoacán, Octubre 2017.

Parra Noselo, *El valor del suelo en zonas patrimoniales y su influencia en los procesos de transformación de la Ciudad. Caso de estudio Colonia San Rafael*, Ciudad de México, 2019.

Camarillo Blázquez, *Compendio de normatividad, prácticas y criterios para determinar el valor de inmuebles catalogados en el estado de Sonora*, Hermosillo, Sonora, Junio 2007.

García Peralta, *Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales*, Ciudad de México, Enero 2010.

Lora Tellez, "Valuación del patrimonio histórico - económico de bienes inmuebles catalogados en la BUAP", Puebla, Abril 2014.

Gálvez González, La transición del espacio en la Colonia Roma, pág. 75-88

Martínez Ruiz, *Comportamiento de la plusvalía en Inmuebles con Obsolescencia Funcional*, Estado de México, Agosto 2008.

Inegi, Censo 2020, Panorama sociodemográfico de Ciudad de México 2020.

Morant Vidal, Introducción a la calidad en la edificación, Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche. Volumen I- número 3- Enero 2008, págs. 64-82

**MATRIZ INCAT SUJETO A VALUAR**  
PARA DETERMINAR FACTOR DE AJUSTE EN INMUEBLES CATALOGADOS

|                                  |   |   |              |            |
|----------------------------------|---|---|--------------|------------|
| <b>URBANO</b>                    | CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA | Bueno, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de la mayor parte de sus componentes (80-60%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos     | <b>0.068</b> | <b>10%</b> |
|                                  | TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO        | Por un número importante (80-60%) de inmuebles afectos al patrimonio/ viviendas catalogadas de carácter relevante y ambiental   | <b>0.068</b> |            |
| <b>ARQUITECTÓNICO</b>            | USO   | El inmueble cuenta con un uso adecuado y no presenta alteraciones que dañen la funcionalidad original   | <b>0.101</b> | <b>30%</b> |
|                                  | ESTADO DE CONSERVACIÓN                        | Muy bueno, construcciones que notablemente han recibido un mantenimiento adecuado y que están en perfectas condiciones  | <b>0.113</b> |            |
|                                  | AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE                     | El inmueble conserva las condiciones originales de su partido arquitectónico, emplazamiento sobre el terreno y áreas abiertas.  | <b>0.113</b> |            |
|                                  | INTERVENCIONES                                | Se realizó una restauración, remodelación, integración o reconstrucción de elementos que devuelven la estabilidad, benefician el bien cultural y no afectan al inmueble | <b>0.113</b> |            |
| <b>ESTÉTICO</b>                  | CORRIENTE ESTILÍSTICA                         | Ecléctico   | <b>0.150</b> | <b>30%</b> |
|                                  | CALIDAD Y UTILIDAD                            | Excelente, sus espacios y distribución son funcionales y la estadía es deseable.  | <b>0.150</b> |            |
|                                  | ELEMENTOS ARTISTICOS                          | El inmueble cuenta con elementos artísticos básicos en su interior como molduras u ornamentos correspondientes a su estilo y época                                      | <b>0.120</b> |            |
| <b>HISTÓRICO</b>                 | CATALOGACIÓN DE INMUEBLE                      | Inmueble con Valor Artístico  | <b>0.090</b> | <b>30%</b> |
|                                  | DATACIÓN                                      | El inmueble fue construido en el Siglo XX   | <b>0.090</b> |            |
|                                  | HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN               | El inmueble cuenta con distintas etapas constructivas (comprenden del 10 al 25% del total de su construcción)   | <b>0.101</b> |            |
|                                  | AUTORÍA                                       | No se tiene información sobre el nombre del arquitecto  | <b>0.079</b> |            |
| <b>RESULTADO (MATRIZ FINCAT)</b> |   |   | <b>1.354</b> |            |

**MATRIZ INCAT COMPARABLE VENTAS 1**  
PARA DETERMINAR FACTOR DE AJUSTE EN INMUEBLES CATALOGADOS

|                                  |   |   |              |
|----------------------------------|---|---|--------------|
| <b>URBANO</b>                    | CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA | Bueno, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de la mayor parte de sus componentes (80-60%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos | <b>0.068</b> |
|                                  | TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO        | Parcialmente por algunos inmuebles afectos al patrimonio menos del 40%.   | <b>0.053</b> |
|                                  |   |   | <b>10%</b>   |
| <b>ARQUITECTÓNICO</b>            | USO   | Se desconoce  | <b>0.079</b> |
|                                  | ESTADO DE CONSERVACIÓN                        | Bueno, requiere mantenimiento preventivo, pintura e impermeabilización.   | <b>0.101</b> |
|                                  | AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE                     | Se desconoce  | <b>0.079</b> |
|                                  | INTERVENCIONES                                | Se desconoce  | <b>0.079</b> |
|                                  |   |   | <b>30%</b>   |
| <b>ESTÉTICO</b>                  | CORRIENTE ESTILÍSTICA                         | Ecléctico   | <b>0.150</b> |
|                                  | CALIDAD Y UTILIDAD                            | Se desconoce  | <b>0.090</b> |
|                                  | ELEMENTOS ARTÍSTICOS                          | Se desconoce  | <b>0.090</b> |
|                                  |   |   | <b>30%</b>   |
| <b>HISTÓRICO</b>                 | CATALOGACIÓN DE INMUEBLE                      | Se desconoce si el inmueble se encuentra catalogado   | <b>0.075</b> |
|                                  | DATACIÓN                                      | El inmueble fue construido en el Siglo XX   | <b>0.090</b> |
|                                  | HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN               | Se desconoce si el inmueble cuenta con diversas etapas constructivas  | <b>0.056</b> |
|                                  | AUTORÍA                                       | No se tiene información sobre el nombre del arquitecto  | <b>0.079</b> |
|                                  |   |   | <b>30%</b>   |
| <b>RESULTADO (MATRIZ FINCAT)</b> |   |   | <b>1.087</b> |

**MATRIZ INCAT COMPARABLE VENTAS 2**  
PARA DETERMINAR FACTOR DE AJUSTE EN INMUEBLES CATALOGADOS

|                                  |   |   |              |
|----------------------------------|---|---|--------------|
| <b>URBANO</b>                    | CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA | Regular, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de sus componentes (60-40%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos | <b>0.060</b> |
|                                  | TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO        | Parcialmente por algunos inmuebles afectos al patrimonio menos del 40%.   | <b>0.053</b> |
|                                  |   |   | <b>10%</b>   |
| <b>ARQUITECTÓNICO</b>            | USO   | Se desconoce  | <b>0.079</b> |
|                                  | ESTADO DE CONSERVACIÓN                        | Bueno, requiere mantenimiento preventivo, pintura e impermeabilización.   | <b>0.101</b> |
|                                  | AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE                     | Se desconoce  | <b>0.079</b> |
|                                  | INTERVENCIONES                                | Se desconoce  | <b>0.079</b> |
|                                  |   |   | <b>30%</b>   |
| <b>ESTÉTICO</b>                  | CORRIENTE ESTILÍSTICA                         | Ecléctico   | <b>0.150</b> |
|                                  | CALIDAD Y UTILIDAD                            | Se desconoce  | <b>0.090</b> |
|                                  | ELEMENTOS ARTÍSTICOS                          | Se desconoce  | <b>0.090</b> |
|                                  |   |   | <b>30%</b>   |
| <b>HISTÓRICO</b>                 | CATALOGACIÓN DE INMUEBLE                      | Se desconoce si el inmueble se encuentra catalogado   | <b>0.075</b> |
|                                  | DATACIÓN                                      | El inmueble fue construido en el Siglo XX   | <b>0.090</b> |
|                                  | HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN               | Se desconoce si el inmueble cuenta con diversas etapas constructivas  | <b>0.056</b> |
|                                  | AUTORÍA                                       | No se tiene información sobre el nombre del arquitecto  | <b>0.079</b> |
|                                  |   |   | <b>30%</b>   |
| <b>RESULTADO (MATRIZ FINCAT)</b> |   |   | <b>1.080</b> |

**MATRIZ INCAT COMPARABLE VENTAS 3**  
PARA DETERMINAR FACTOR DE AJUSTE EN INMUEBLES CATALOGADOS

|                                  |   |   |              |            |
|----------------------------------|---|---|--------------|------------|
| <b>URBANO</b>                    | CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA | Bueno, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de la mayor parte de sus componentes (80-60%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos | <b>0.068</b> | <b>10%</b> |
|                                  | TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO        | Por un número importante (80-60%) de inmuebles afectos al patrimonio/ viviendas catalogadas de carácter relevante y ambiental                                       | <b>0.068</b> |            |
| <b>ARQUITECTÓNICO</b>            | USO   | Se desconoce  | <b>0.079</b> | <b>30%</b> |
|                                  | ESTADO DE CONSERVACIÓN                        | Bueno, requiere mantenimiento preventivo, pintura e impermeabilización.   | <b>0.101</b> |            |
|                                  | AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE                     | Se desconoce  | <b>0.079</b> |            |
|                                  | INTERVENCIONES                                | Se desconoce  | <b>0.079</b> |            |
| <b>ESTÉTICO</b>                  | CORRIENTE ESTILÍSTICA                         | Ecléctico   | <b>0.150</b> | <b>30%</b> |
|                                  | CALIDAD Y UTILIDAD                            | Se desconoce  | <b>0.090</b> |            |
|                                  | ELEMENTOS ARTISTICOS                          | Se desconoce  | <b>0.090</b> |            |
| <b>HISTÓRICO</b>                 | CATALOGACIÓN DE INMUEBLE                      | Se desconoce si el inmueble se encuentra catalogado   | <b>0.075</b> | <b>30%</b> |
|                                  | DATACIÓN                                      | El inmueble fue construido en el Siglo XX   | <b>0.090</b> |            |
|                                  | HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN               | Se desconoce si el inmueble cuenta con diversas etapas constructivas  | <b>0.056</b> |            |
|                                  | AUTORÍA                                       | No se tiene información sobre el nombre del arquitecto  | <b>0.079</b> |            |
| <b>RESULTADO (MATRIZ FINCAT)</b> |   |   | <b>1.102</b> |            |

**MATRIZ INCAT COMPARABLE VENTAS 4**  
PARA DETERMINAR FACTOR DE AJUSTE EN INMUEBLES CATALOGADOS

|                                  |   |   |              |
|----------------------------------|---|---|--------------|
| <b>URBANO</b>                    | CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA | Bueno, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de la mayor parte de sus componentes (80-60%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos | <b>0.068</b> |
|                                  | TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO        | Por un número importante (80-60%) de inmuebles afectos al patrimonio/ viviendas catalogadas de carácter relevante y ambiental                                       | <b>0.068</b> |
|                                  |   |   | <b>10%</b>   |
| <b>ARQUITECTÓNICO</b>            | USO   | Se desconoce  | <b>0.079</b> |
|                                  | ESTADO DE CONSERVACIÓN                        | Bueno, requiere mantenimiento preventivo, pintura e impermeabilización.   | <b>0.101</b> |
|                                  | AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE                     | Se desconoce  | <b>0.079</b> |
|                                  | INTERVENCIONES                                | Se desconoce  | <b>0.079</b> |
|                                  |   |   | <b>30%</b>   |
| <b>ESTÉTICO</b>                  | CORRIENTE ESTILÍSTICA                         | Art. Nouveau  | <b>0.150</b> |
|                                  | CALIDAD Y UTILIDAD                            | Se desconoce  | <b>0.090</b> |
|                                  | ELEMENTOS ARTÍSTICOS                          | Se desconoce  | <b>0.090</b> |
|                                  |   |   | <b>30%</b>   |
| <b>HISTÓRICO</b>                 | CATALOGACIÓN DE INMUEBLE                      | Se desconoce si el inmueble se encuentra catalogado   | <b>0.075</b> |
|                                  | DATACIÓN                                      | El inmueble fue construido en el Siglo XX   | <b>0.090</b> |
|                                  | HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN               | Se desconoce si el inmueble cuenta con diversas etapas constructivas  | <b>0.056</b> |
|                                  | AUTORÍA                                       | No se tiene información sobre el nombre del arquitecto  | <b>0.079</b> |
|                                  |   |   | <b>30%</b>   |
| <b>RESULTADO (MATRIZ FINCAT)</b> |   |   | <b>1.102</b> |

**MATRIZ INCAT RENTAS 1**  
PARA DETERMINAR FACTOR DE AJUSTE EN INMUEBLES CATALOGADOS

|                                  |   |   |              |
|----------------------------------|---|---|--------------|
| <b>URBANO</b>                    | CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA | Bueno, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de la mayor parte de sus componentes (80-60%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos | <b>0.068</b> |
|                                  | TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO        | Por inmuebles afectos al patrimonio (60%-40%) y/o viviendas catalogadas de carácter ambiental   | <b>0.060</b> |
|                                  |   |   | <b>10%</b>   |
| <b>ARQUITECTÓNICO</b>            | USO   | Se desconoce  | <b>0.079</b> |
|                                  | ESTADO DE CONSERVACIÓN                        | Bueno, requiere mantenimiento preventivo, pintura e impermeabilización.   | <b>0.101</b> |
|                                  | AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE                     | Se desconoce  | <b>0.079</b> |
|                                  | INTERVENCIONES                                | Se desconoce  | <b>0.079</b> |
|                                  |   | <b>30%</b>  |              |
| <b>ESTÉTICO</b>                  | CORRIENTE ESTILÍSTICA                         | Ecléctico   | <b>0.150</b> |
|                                  | CALIDAD Y UTILIDAD                            | Se desconoce  | <b>0.090</b> |
|                                  | ELEMENTOS ARTÍSTICOS                          | Se desconoce  | <b>0.090</b> |
|                                  |   | <b>30%</b>  |              |
| <b>HISTÓRICO</b>                 | CATALOGACIÓN DE INMUEBLE                      | Se desconoce si el inmueble se encuentra catalogado   | <b>0.075</b> |
|                                  | DATACIÓN                                      | El inmueble fue construido en el Siglo XX   | <b>0.090</b> |
|                                  | HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN               | Se desconoce si el inmueble cuenta con diversas etapas constructivas  | <b>0.056</b> |
|                                  | AUTORÍA                                       | No se tiene información sobre el nombre del arquitecto  | <b>0.079</b> |
|                                  |   | <b>30%</b>  |              |
| <b>RESULTADO (MATRIZ FINCAT)</b> |   |   | <b>1.095</b> |

**MATRIZ INCAT RENTAS 2**  
PARA DETERMINAR FACTOR DE AJUSTE EN INMUEBLES CATALOGADOS

|                                  |   |   |              |            |
|----------------------------------|---|---|--------------|------------|
| <b>URBANO</b>                    | CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA | Bueno, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de la mayor parte de sus componentes (80-60%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos | <b>0.068</b> | <b>10%</b> |
|                                  | TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO        | Parcialmente por algunos inmuebles afectos al patrimonio menos del 40%.   | <b>0.053</b> |            |
| <b>ARQUITECTÓNICO</b>            | USO   | Se desconoce  | <b>0.079</b> | <b>30%</b> |
|                                  | ESTADO DE CONSERVACIÓN                        | Malo, requiere reparaciones reparaciones o modificaciones mayores que restituyan a la estructura original, cambio total de acabados.                                | <b>0.068</b> |            |
|                                  | AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE                     | Se desconoce  | <b>0.079</b> |            |
|                                  | INTERVENCIONES                                | Se desconoce  | <b>0.079</b> |            |
| <b>ESTÉTICO</b>                  | CORRIENTE ESTILÍSTICA                         | Ecléctico   | <b>0.150</b> | <b>30%</b> |
|                                  | CALIDAD Y UTILIDAD                            | Mala calidad, ya que presenta mala funcionalidad de acuerdo a su uso y la estadía es indeseable.  | <b>0.090</b> |            |
|                                  | ELEMENTOS ARTISTICOS                          | El inmueble no cuenta con elementos artísticos en su interior   | <b>0.090</b> |            |
| <b>HISTÓRICO</b>                 | CATALOGACIÓN DE INMUEBLE                      | Se desconoce si el inmueble se encuentra catalogado   | <b>0.075</b> | <b>30%</b> |
|                                  | DATACIÓN                                      | El inmueble fue construido en el Siglo XX   | <b>0.090</b> |            |
|                                  | HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN               | Se desconoce si el inmueble cuenta con diversas etapas constructivas  | <b>0.056</b> |            |
|                                  | AUTORÍA                                       | No se tiene información sobre el nombre del arquitecto  | <b>0.079</b> |            |
| <b>RESULTADO (MATRIZ FINCAT)</b> |   |   | <b>1.054</b> |            |

**MATRIZ INCAT RENTAS 3**  
PARA DETERMINAR FACTOR DE AJUSTE EN INMUEBLES CATALOGADOS

|                                  |   |   |              |            |
|----------------------------------|---|---|--------------|------------|
| <b>URBANO</b>                    | CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA | Regular, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de sus componentes (60-40%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos               | <b>0.060</b> | <b>10%</b> |
|                                  | TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO        | Parcialmente por algunos inmuebles afectos al patrimonio menos del 40%.   | <b>0.053</b> |            |
| <b>ARQUITECTÓNICO</b>            | USO   | Se desconoce  | <b>0.079</b> | <b>30%</b> |
|                                  | ESTADO DE CONSERVACIÓN                        | Regular, necesitan arreglos no estructurales para estar en perfectas condiciones, cambios de cristales, presentan humedad en muros, techos, cambio de mobiliario. | <b>0.090</b> |            |
|                                  | AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE                     | Se desconoce  | <b>0.079</b> |            |
|                                  | INTERVENCIONES                                | Se desconoce  | <b>0.079</b> |            |
| <b>ESTÉTICO</b>                  | CORRIENTE ESTILÍSTICA                         | Ecléctico   | <b>0.150</b> | <b>30%</b> |
|                                  | CALIDAD Y UTILIDAD                            | Se desconoce  | <b>0.090</b> |            |
|                                  | ELEMENTOS ARTISTICOS                          | Se desconoce  | <b>0.090</b> |            |
| <b>HISTÓRICO</b>                 | CATALOGACIÓN DE INMUEBLE                      | Se desconoce si el inmueble se encuentra catalogado   | <b>0.075</b> | <b>30%</b> |
|                                  | DATACIÓN                                      | El inmueble fue construido en el Siglo XX   | <b>0.090</b> |            |
|                                  | HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN               | Se desconoce si el inmueble cuenta con diversas etapas constructivas  | <b>0.056</b> |            |
|                                  | AUTORÍA                                       | No se tiene información sobre el nombre del arquitecto  | <b>0.079</b> |            |
| <b>RESULTADO (MATRIZ FINCAT)</b> |   |   | <b>1.069</b> |            |

**MATRIZ INCAT RENTAS 4**  
PARA DETERMINAR FACTOR DE AJUSTE EN INMUEBLES CATALOGADOS

|                                  |   |   |              |            |
|----------------------------------|---|---|--------------|------------|
| <b>URBANO</b>                    | CONSERVACIÓN E INTEGRIDAD DE LA IMAGEN URBANA | Regular, manteniendo una integridad material, volumétrica y espacial de sus componentes (60-40%), incluyen trazado, acabados, elementos decorativos               | <b>0.060</b> | <b>10%</b> |
|                                  | TIPO DE INMUEBLES EN EL ENTORNO URBANO        | Parcialmente por algunos inmuebles afectos al patrimonio menos del 40%.   | <b>0.053</b> |            |
|                                  |   |   |              |            |
| <b>ARQUITECTÓNICO</b>            | USO   | Se desconoce  | <b>0.079</b> | <b>30%</b> |
|                                  | ESTADO DE CONSERVACIÓN                        | Regular, necesitan arreglos no estructurales para estar en perfectas condiciones, cambios de cristales, presentan humedad en muros, techos, cambio de mobiliario. | <b>0.090</b> |            |
|                                  | AUTENTICIDAD DEL INMUEBLE                     | Se desconoce  | <b>0.079</b> |            |
|                                  | INTERVENCIONES                                | Se desconoce  | <b>0.079</b> |            |
| <b>ESTÉTICO</b>                  | CORRIENTE ESTILÍSTICA                         | Art. Nouveau  | <b>0.150</b> | <b>30%</b> |
|                                  | CALIDAD Y UTILIDAD                            | Adecuada, con espacios y distribución ligeramente poco funcionales.   | <b>0.120</b> |            |
|                                  | ELEMENTOS ARTISTICOS                          | Se desconoce  | <b>0.090</b> |            |
| <b>HISTÓRICO</b>                 | CATALOGACIÓN DE INMUEBLE                      | Se desconoce si el inmueble se encuentra catalogado   | <b>0.075</b> | <b>30%</b> |
|                                  | DATACIÓN                                      | El inmueble fue construido en el Siglo XX   | <b>0.090</b> |            |
|                                  | HISTORICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN               | Se desconoce si el inmueble cuenta con diversas etapas constructivas  | <b>0.056</b> |            |
|                                  | AUTORÍA                                       | No se tiene información sobre el nombre del arquitecto  | <b>0.079</b> |            |
| <b>RESULTADO (MATRIZ FINCAT)</b> |   |   | <b>1.099</b> |            |

# CAPÍTULO 7. MEDIOGRAFÍA

[http://dof.gob.mx/nota\\_detalle\\_popup.php?codigo=5078448](http://dof.gob.mx/nota_detalle_popup.php?codigo=5078448)

<https://repository.uaeh.edu.mx/revistas/index.php/icbi/article/view/490/3443>

<https://anepsa.com.mx/analisis-mayor-mejor-uso/>

<https://obras.expansion.mx/arquitectura/2013/02/07/colonia-roma-110-anos-de-historia-arquitectonica>

<https://grandescasasdemexico.blogspot.com/2019/01/>

<https://alcaldiacuauhtemoc.mx/nope/colonia-roma-norte/#next>

<https://sig.cdmx.gob.mx/#>

[https://mediateca.inah.gob.mx/islandora\\_74/islandora/object/articulo%3A20049](https://mediateca.inah.gob.mx/islandora_74/islandora/object/articulo%3A20049)

<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGBN.pdf>

[https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle\\_popup.php?codigo=5077210#:~:text=Inmueble%20catalogado%3A%20Es%20todo%20aquel,que%20forman%20parte%20de%20la](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle_popup.php?codigo=5077210#:~:text=Inmueble%20catalogado%3A%20Es%20todo%20aquel,que%20forman%20parte%20de%20la)

[https://apps1.semarnat.gob.mx:8443/dgeia/cd\\_compendio08/compendio\\_2008/compendioo2008/10.100.8.236\\_8080/ibi\\_apps/WFServletfc2c.html#:~:text=Son%20aquellos%20cuyo%20dominio%20pertenece,pertenecen%20a%20todos%20sus%20habitantes.](https://apps1.semarnat.gob.mx:8443/dgeia/cd_compendio08/compendio_2008/compendioo2008/10.100.8.236_8080/ibi_apps/WFServletfc2c.html#:~:text=Son%20aquellos%20cuyo%20dominio%20pertenece,pertenecen%20a%20todos%20sus%20habitantes.)

<https://sig.cdmx.gob.mx/#>

<https://paot.org.mx/centro/paot/informe2003/temas/imagen.pdf>

<https://www.jornada.com.mx/notas/2021/04/14/capital/fueron-demolidos-o-alterados-107-inmuebles-en-la-roma-catalogados-como-patrimonio-arquitectonico/>

<https://www.youtube.com/watch?v=AIOz9g5eh2k>

<https://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/consultaPublica#contadores>

<https://paot.org.mx/patrimoniocultural/mapa.php>

[https://servidoresx3.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v\\_unitarios/definiciones.html](https://servidoresx3.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v_unitarios/definiciones.html)

<http://cgservicios.df.gob.mx/prontuario/vigente/999.htm>

<https://economipedia.com/definiciones/calidad-2.html>

[https://servidoresx3.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v\\_unitarios/definiciones.html#:~:text=Us o%3A%20Corresponde%20al%20aprovechamiento%20gen%C3%A9rico,\(H\).](https://servidoresx3.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v_unitarios/definiciones.html#:~:text=Us o%3A%20Corresponde%20al%20aprovechamiento%20gen%C3%A9rico,(H).)

<https://www.hisour.com/es/functionalism-in-architecture-28224/#:~:text=En%20arquitectura%2C%20el%20funcionalismo%20es,y%20la%20funci%C3%B3n%20del%20edificio.>

<https://sites.google.com/site/villegasdelosangeles/neoclasico-en-mexico>

<https://www.arquitecturapura.com/estetica-y-arquitectura/>

<https://masdearte.com/especiales/aristoteles-el-arte-y-la-felicidad/#:~:text=En%20lo%20relativo%20a%20la,no%20se%20limita%20a%20ella.>

<https://www.almendron.com/artehistoria/arte/arquitectura/las-claves-de-la-arquitectura/elementos-formales-y-compositivos/>