



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES



**METODOLOGÍA PARA VALUAR
EL ANTIGUO PALACIO DE LA ESCUELA DE MEDICINA UNAM**

TESINA

PARA OBTENER EL:
GRADO DE ESPECIALISTA

EN:
VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:
ARQ. IMELDA HERNÁNDEZ ARAGÓN

TUTOR:
DRA. SUSANA FERNÁNDEZ ÁGUILA

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:
MTRO. ANTONIO ALBERTO MOTA VILLANUEVA
MTRO. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA
E.V.I. LORENZO BARRAGÁN ESPINOSA
E.V.I. ADRIANA MARTÍNEZ CEDILLO

FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM, CIUDAD DE MÉXICO, MAYO 2024



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas

Tesis Digitales

Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES



**METODOLOGÍA PARA VALUAR
EL ANTIGUO PALACIO DE LA ESCUELA DE MEDICINA UNAM**



TESINA

PARA OBTENER EL:
GRADO DE ESPECIALISTA
EN:
VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:
ARQ. IMELDA HERNÁNDEZ ARAGÓN

TUTOR:
DRA. SUSANA FERNÁNDEZ ÁGUILA

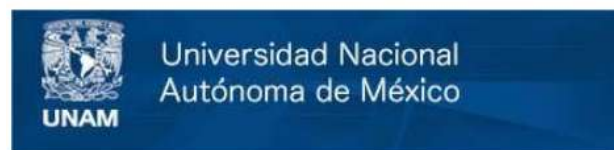
MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:
MTRO. ANTONIO ALBERTO MOTA VILLANUEVA
MTRO. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA
E.V.I. LORENZO BARRAGÁN ESPINOSA
E.V.I. ADRIANA MARTÍNEZ CEDILLO

FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM, CIUDAD DE MÉXICO, MAYO 2024



Universidad Nacional
Autónoma de México

Bibliotecas
UNAM



UNAM - Dirección General de Bibliotecas

Tesis Digitales

Restricción de Uso:

DERECHOS RESERVADOS

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta Tesis está protegido por la Ley Federal de 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.



VALUACIÓN DE INMUEBLES CATALOGADOS:

**METODOLOGÍA PARA VALUAR EL ANTIGUO PALACIO
DE LA ESCUELA DE MEDICINA UNAM**

TESINA
PARA OBTENER EL GRADO DE:
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:
ARQ. IMELDA HERNÁNDEZ ARAGÓN

FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM, CIUDAD DE MÉXICO, MAYO 2024



SÍNODO:

TUTOR:

DRA. SUSANA FERNÁNDEZ ÁGUILA

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:

MTRO. ANTONIO ALBERTO MOTA VILLANUEVA

MTRO. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA

E.V.I. LORENZO BARRAGÁN ESPINOSA

E.V.I. ADRIANA MARTÍNEZ CEDILLO



“La única diferencia entre el éxito y el fracaso es la capacidad de actuar”

Alexander Graham Bell



AGRADECIMIENTOS:

A DIOS:

La esperanza de alcanzar pequeñas metas me permitió disfrutar el trayecto a ellas...

A MI FAMILIA:

EL motor de mi vida.

A MIS MAESTROS:

Agradezco su enseñanza, su conocimiento y sus experiencias compartidas, especialmente a la Dra. Susana Fernández Águila por darme la guía en el trayecto; esto no hubiera sido nada sin ustedes.

COLABORADORES:

Lic. Aguilar Medina Ariel
Arq. Nahúm Mussalem Carla Michelle
Arq. Ruíz Carrasco Ximena



ÍNDICE:

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES

1.1. Objetivo	6
1.2. Justificación	6
1.3. Introducción	6

CAPÍTULO 2. NORMATIVIDAD DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS

2.1. Normativa Internacional (de forma general)	8
2.2. Normativa Nacional (de forma general)	9
2.3. Normativa Local (de forma general).....	11

CAPÍTULO 3. ANTIGUO PALACIO DE LA ESCUELA DE MEDICINA UNAM

3.1. Zona de Estudio	12
3.2. Análisis del Sitio	12
3.3. Ubicación	13

CAPÍTULO 4. CASO PRÁCTICO

4.1. Características del Terreno y Colindancias	14
4.2. Antecedentes Históricos del Inmueble	15
4.3. Normatividad aplicable al Inmueble	23
4.4. Catalogación del Inmueble	24
4.6. Arquitectura del Inmueble	35
4.6.1. Análisis arquitectónico en fachadas	43
4.6.2. Materiales	44
4.6.3. Restauración	45
4.6.4. Sistema constructivo	47
4.6.5. Cimentación	48
4.6.6. Planos Arquitectónicos	49
4.6.7. Áreas	50

CAPÍTULO 5. MÉTODO VALUATORIO (Desarrollo del Avalúo)

5.1. Enfoque de Costos	52
5.2. Enfoque de Ingresos	56

CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

DEFINICIONES



CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES

1.1. Objetivo

El presente estudio pretende justificar la metodología para los inmuebles clasificados, aprendida y aplicada en la materia de Inmuebles Clasificados, impartida por la Dra. Susana Fernández Águila, para valorar el Antiguo Palacio de la Escuela de Medicina UNAM, un inmueble clasificado que data de los siglos XVII y que a su vez ha tenido intervenciones en los siglos XVIII, IX, XX y a la fecha recibe restauraciones de previsión, conservación y correctivos.

1.2. Justificación

Realizar la estimación de valor de un inmueble es una tarea compleja en la cual se involucran conocimientos de diversas áreas, como son investigación de mercado, análisis de precios y costos, entre otros. Sin embargo, tratándose de un inmueble clasificado, la tarea es aún más compleja debido a que deben considerarse otras áreas, tal como la normatividad y los niveles de protección o clasificación con los que cuenta el inmueble, también es importante identificar el sistema constructivo de acuerdo al contexto histórico en el que fue construido el inmueble, así como las restauraciones o intervenciones que se hayan realizado. En particular, el Palacio de la Escuela de Medicina de la UNAM, es un edificio con una relevancia histórica muy significativa, ubicado dentro de la zona patrimonial del Centro Histórico de la Ciudad de México, aporta identidad a la Ciudad. Es por lo anterior que hemos elegido el inmueble mencionado como sujeto para aplicar la metodología para inmuebles clasificados, aprendida con la Dra. Susana Fernández Águila, con el objetivo de obtener el valor parcial del edificio.

1.3. Introducción

El desarrollo del presente documento se inició en un marco general con la participación de los colaboradores anteriormente mencionados, la participación de una servidora en el análisis de precios unitarios y costos, y por supuesto, con la docencia impartida por la Dra. Susana Fernández Águila, en la materia de Inmuebles Clasificados. Toda la investigación, el desarrollo del trabajo y algunos puntos de vista respecto a los enfoques son de común acuerdo a ser planteados para el presente trabajo terminal, así que agradezco nuevamente a los colaboradores.



Ahora bien, en el presente trabajo se pretende estimar el valor del edificio principal del Palacio de Medicina de la UNAM, para lo cual se emplearán dos enfoques de valuación: físico y capitalización de ingresos.

Para realizar un óptimo acercamiento a la estimación del valor del inmueble, el trabajo se divide en cinco etapas:

Etapa primera.- Analizamos la normatividad que involucra a los inmuebles clasificados, estudiamos la normatividad internacional, nacional y local.

Etapa segunda.- Analizamos la zona de estudio, el análisis del sitio y la ubicación tratando de entender el inmueble inmerso en la ciudad.

Etapa tercera.- Abordaremos el caso práctico investigaremos su clasificación y normatividades correspondientes, además estudiaremos las características históricas y arquitectónicas del inmueble.

Etapa cuarta.- Aquí entramos en la aplicación valuadora, mediante el enfoque de costos y el enfoque de ingresos donde vaciaremos lo aprendido en el tema de la valuación y,

Etapa quinta.- Finalmente, concluimos con el valor que consideramos pertinente.



CAPÍTULO 2. NORMATIVIDAD DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS

Analizaremos el marco normativo que involucra a los inmuebles catalogados, desde una perspectiva internacional, nacional y local, con el objetivo de resaltar la importancia de la preservación y protección de los mismos.

2.1. Normativa Internacional (de forma general)

El Patrimonio de la Humanidad tiene un gran valor debido a su significado e historia, es fundamental para preservar la identidad como nación y como humanidad, es por esto que existen organismos internacionales cuyo objetivo es la preservación del Patrimonio, a través de normas, cartas y convenciones. La Organización de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) y el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) son los encargados de promover y regir la conservación patrimonial a nivel internacional.

La UNESCO [1] es un organismo especializado de las Naciones Unidas, el cual busca alentar a los Estados Partes de la Convención a establecer planes de gestión y mantener sistemas de información abierta sobre el estado de conservación y mantenimiento de sus sitios del Patrimonio Mundial. Así mismo la UNESCO pretende ayudar a los Estados a salvaguardar los bienes del Patrimonio Mundial, mediante asistencia técnica y formación profesional.

Según la UNESCO, el patrimonio es nuestro legado del pasado, con lo que vivimos hoy y a su vez lo que transmitiremos a generaciones futuras. El patrimonio cultural y natural de la humanidad con fuentes insustituibles de vida e inspiración.

Por otro lado, el ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios) [2], es una organización internacional no gubernamental asociada con la UNESCO. Su objetivo es promover la teoría, metodología y tecnología aplicada a la conservación, protección del valor patrimonial cultural. Su trabajo se fundamenta con base en los principios establecidos en la Carta de Venecia de 1964 [2] la cual habla sobre la conservación y restauración de monumentos y sitios, donde cada nación cuida de asegurar su aplicación en el marco de su propia cultura y de sus tradiciones.

[1] <https://www.unesco.org/es>

[2] <https://icomos.es/que-es-icomos/>

[2] https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/venice_sp.pdf





2.2. Normativa Nacional (de forma general)

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: es la carta magna y máxima norma bajo la que se rigen los demás reglamentos siguiendo un orden jerárquico. Referente a la propiedad, en el Artículo 27 se establece lo siguiente: "La propiedad de las tierras y aguas comprometidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada" [3]

Ley de Bienes Nacionales: establece que los bienes nacionales son propiedad de la Nación y por lo tanto son inalienables, imprescriptibles e inembargables

Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas: el objeto de la ley es de interés social y nacional y sus disposiciones de orden público. Establece que es de utilidad pública la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos. El artículo 2 de la presente Ley, establece lo siguiente:

"La Secretaría de Cultura, el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y los demás institutos culturales del país, en coordinación con las autoridades estatales, municipales y los particulares, realizarán campañas permanentes para fomentar el conocimiento y respeto a los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos". *Párrafo reformado DOF 16-02-2018.*

"El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), de acuerdo con lo que establezca el reglamento de esta Ley, organizarán o autorizarán asociaciones civiles, juntas vecinales, y uniones de campesinos como órganos auxiliares para impedir el saqueo arqueológico y preservar el patrimonio cultural de la Nación. Además se establecerán museos regionales" [4].

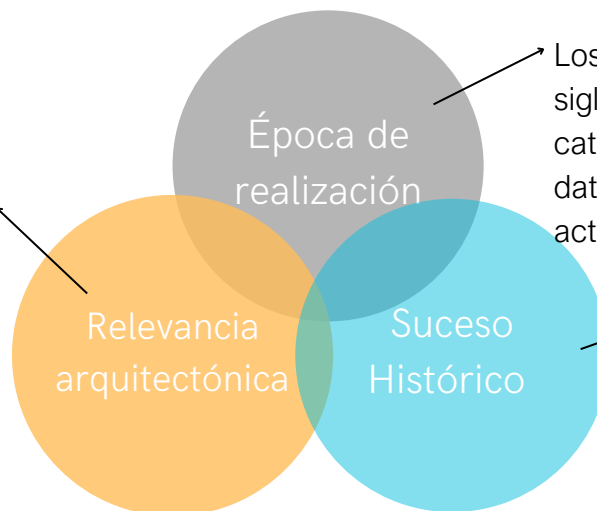
[3] <https://www.constitucionpolitica.mx/titulo-1-garantias-individuales/capitulo-1-derechos-humanos/articulo-27-propiedad-tierras-aguas-recursos-naturales>

[4] <https://www.unesco.org/es>

En 1972 se establece la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, a la cual deben apegarse el INAH e INBAL.

Para que un inmueble sea catalogado ya sea por el INAH o INBAL, debe cumplir con las siguientes 3 características:

Deben destacar de manera arquitectónica o estética, inserción en determinada corriente estilística, manifestar algún grado de innovación, materiales y técnicas representativas



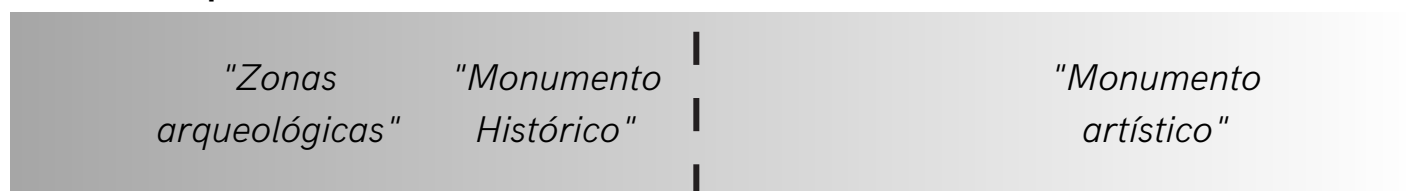
Los inmuebles que datan del siglo XVI al XIX serán catalogados por el INAH, los que daten del siglo XX a la actualidad, por el INBAL

Los inmuebles deben ser testigos de un suceso histórico trascendente

Catalogado por:



Denominado por:



Construcción:





2.3. Normativa Local (de forma general)

A nivel local, de acuerdo con la normativa de los programas generales de Desarrollo Urbano, en la Ciudad de México, existen 176 Áreas de Conservación del Patrimonio, a su vez, dentro de estas áreas se encuentran 13, 446 elementos propios del Patrimonio Cultural Urbano, también existen 6 zonas de Monumentos Históricos. Así mismo, existen 23 catálogos de inmuebles pertenecientes al patrimonio cultura urbano, de los cuales puede ser consultada la información sobre los mismos en la Gaceta Oficial de la CDMX.

La Ciudad de México cuenta con dos perímetros: A, la zona más antigua y con mayor cantidad de inmuebles catalogados y B, la zona de amortiguamiento; ambos en conjunto abarcan una superficie aproximada de 10 km² en 770 manzanas y más de 9 mil predios con 1,600 edificios catalogados como monumento histórico por el INAH, más de 1,500 edificios reconocidos por el INBAL por su valor artístico relevante y casi 3 mil inmuebles catalogados por SEDUVI por su valor arquitectónico, según la Guía de buenas prácticas para intervenciones en edificios del Centro Histórico (INAH e INBAL).

Leyes que influyen en la normatividad local:

- Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal (2000). En el artículo 21 de esta Ley se establece que son deberes y atribuciones fundamentales del Gobierno garantizar la conservación del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, actualmente Ciudad de México.
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2006): Su objetivo es ordenar el desarrollo urbano de la Ciudad de México, la conservación y mejoramiento de su territorio, establece las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal, ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, y las demás que le confiere este ordenamiento.
- Programas Parciales de Desarrollo Urbano: Tienen como objetivo establecer la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en áreas específicas de la Ciudad.

Existen 45 Planes Parciales de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, adicionalmente, existen 9 Programas Parciales, los cuales consideran la protección al patrimonio cultural urbano de las siguientes zonas: Centro Histórico, Centro Alameda, Santa María la Rivera, Hipódromo, Tacubaya, Insurgentes, Mixcoac y Polanco. Así mismo, los mencionados programas parciales manejan diversos niveles de protección por zonas, según la colonia.

- Nivel 1: Valor relevante, sin alterar.
- Nivel 2: Valor relevante alterado.
- Nivel 3: Valor ambiental.
- Nivel 4: Valor relevante puede o no tener alteraciones.



CAPÍTULO 3. ANTIGUO PALACIO DE LA ESCUELA DE MEDICINA UNAM

3.1 Análisis del Sitio

Atendiendo al tema de la valuación de inmuebles clasificados nos referiremos específicamente al Antiguo Palacio de la Escuela de Medicina UNAM, inmueble promovido como nuestro sujeto.

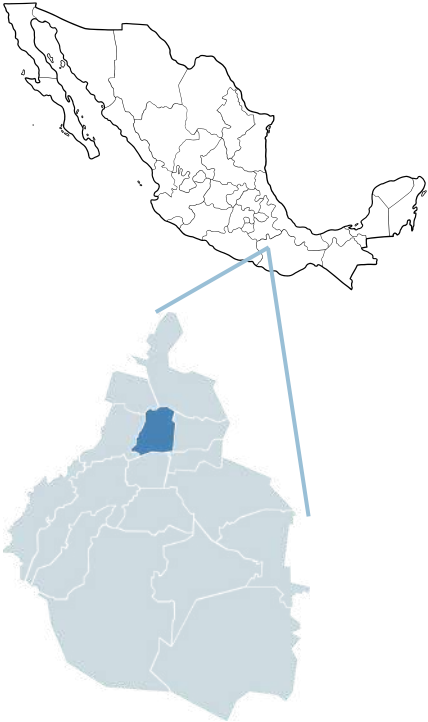
3.2. Zona de Estudio

El Centro Histórico de la Ciudad de México es una de las áreas urbanas más importantes y emblemáticas de la capital mexicana. Reconocido como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1987, este sitio abarca una extensión de aproximadamente 9 kilómetros cuadrados y está ubicado en el corazón de la metrópolis.

Características relevantes:

- **Historia:** El Centro Histórico tiene sus raíces en la antigua ciudad azteca de Tenochtitlán, fundada en 1325. Tras la conquista española en 1521, la ciudad fue reconstruida con influencias europeas y se convirtió en el epicentro del Virreinato de Nueva España. Como resultado, el Centro Histórico cuenta con una mezcla única de arquitectura prehispánica y colonial española.
- **Arquitectura:** El Centro Histórico cuenta con una gran variedad de estilos arquitectónicos que reflejan las diferentes épocas y culturas que han dejado su huella en la ciudad. Se encuentran edificios coloniales de fachadas coloridas, como la Casa de los Azulejos, así como estructuras art nouveau, art déco y neoclásicas que datan de los siglos XIX y XX. Estos edificios históricos se han restaurado y preservado, gracias a la normativa que los protege, de esta manera es posible apreciar su esplendor original.
- **Obras destacadas:** En el área se encuentran diversos sitios históricos y culturales de gran importancia. Algunos de los lugares más destacados incluyen la Catedral Metropolitana, construida durante varios siglos y considerada la más grande de América Latina; el Templo Mayor, sitio arqueológico; el Palacio Nacional, sede del gobierno mexicano y hogar de los famosos murales de Diego Rivera; y el Zócalo, una de las plazas públicas más grandes del mundo.

3.3. Ubicación

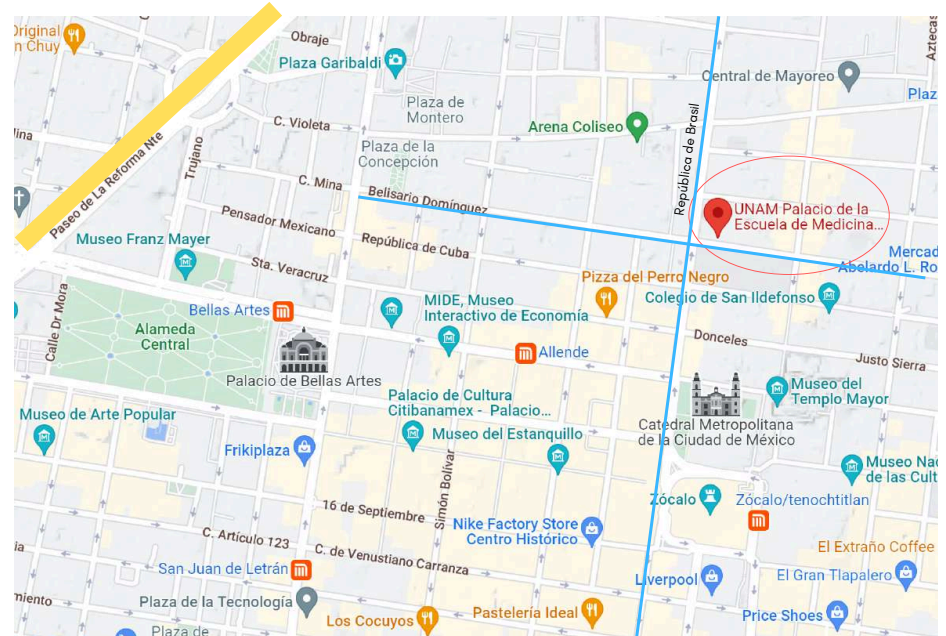


CD.MX.
Alcaldía Cuauhtémoc.



República de Brasil, Centro
Histórico de la Ciudad de México,
Centro, Ciudad de México, CDMX.

Localización



Dirección: República de Brasil, Centro Histórico de la Ciudad de México,
Centro, Ciudad de México, CDMX

Ubicación

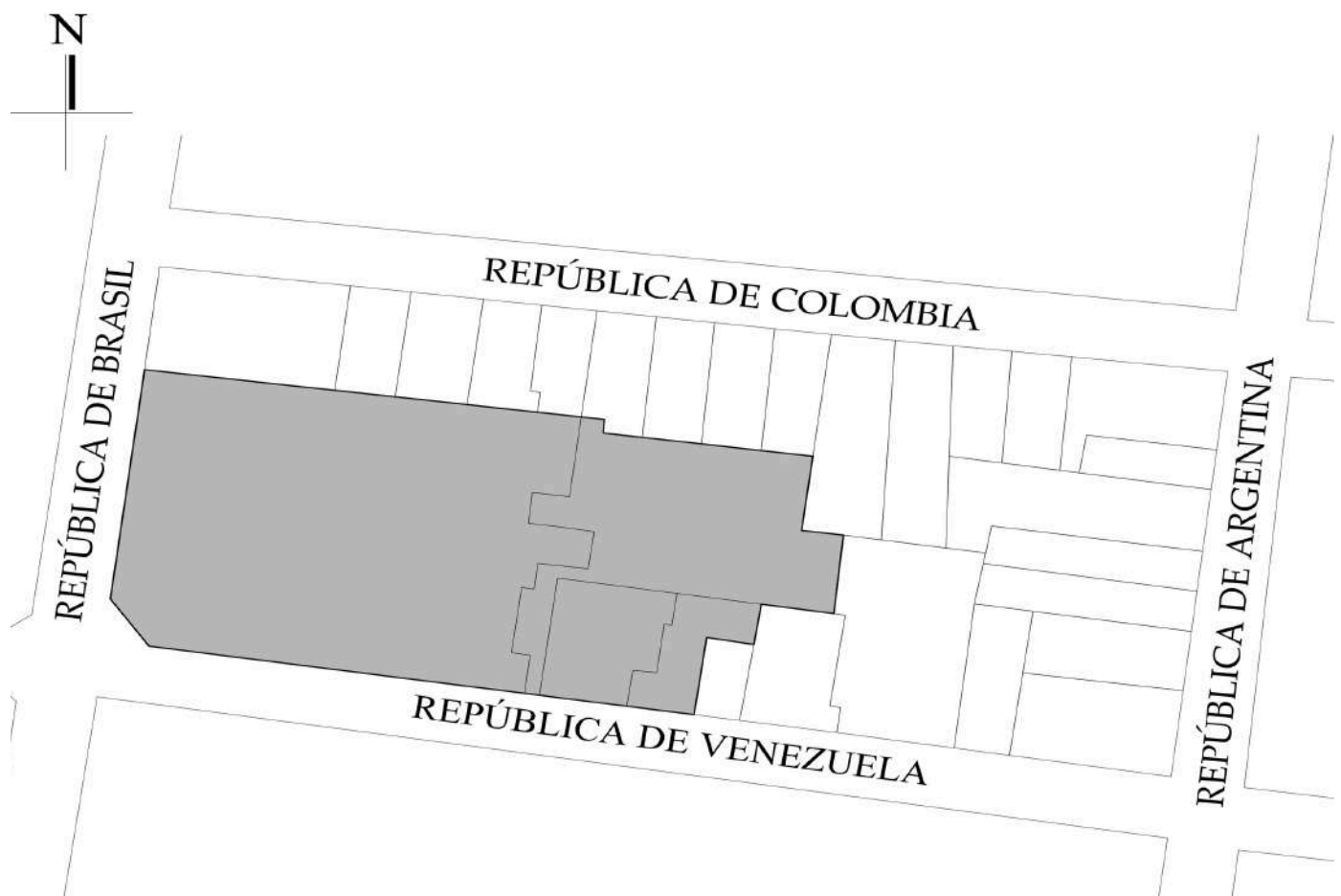


[5]<https://www.google.com/maps/place/UNAM+Palacio+de+la+Escuela+de+Medicina+Museo+de+la+Medicina/@19.437064,-99.1339666,18z/data=!4m6!3m5!1s0x85d1fec47ed8f23:0xb21e17cab12d4dc2!8m2!3d19.4379488!4d-99.1330325!16s%2Fm%2F0641tz!5m1!1e4>

CAPÍTULO 4. CASO PRÁCTICO

4.1. Características del suelo y colindancias

Lote de terreno irregular con topografía plana, cuenta con dos frentes contiguos, unidos en pancoupé, el primer acceso se ubica en la calle República de Brasil, el acceso principal al inmueble se ubica en el pancoupé en la esquina de las calles República de Brasil y República de Venezuela.



[6] Información obtenida de base de datos catastrales versión dwg

4.2. Antecedentes Históricos del Inmueble

Ubicado en la Plaza de Santo Domingo, el Palacio de la Escuela de Medicina fue el recinto cultural que forma parte de la Facultad de Medicina de la Universidad Nacional Autónoma de México y que por más de 100 años fue la Escuela Nacional de Medicina.

El antiguo Palacio de la Inquisición a un costado de la iglesia de Santo Domingo, es parte del conjunto arquitectónico que enmarca la Plaza de Santo Domingo, en el corazón de la capital mexicana / Casimiro Castro, Plaza de Santo Domingo, litografía.

El conjunto de edificios que conforman el Palacio de Medicina constituye uno de los más importantes del patrimonio de la Universidad Nacional Autónoma de México, construido por el Arquitecto Pedro de Arrieta entre 1732 y 1736 fue sede del Tribunal del Santo Oficio durante 84 años, el cual estuvo en funciones hasta 1820.

Construcción	Sede del Santo Oficio	Abandono
1732	1736	1820



[7] <https://www.grabadoslaurenceshand.com/product-vista-de-la-plaza-de-santo-domingo-en-mexico/>
 Litografía de 1858 , procede de la obra México y sus alrededores, de Castro y Campillo. Publicado en México en 1858. Castro y Campillo fueron los artistas y litógrafos.
 Litografía rara que pertenece a una de las obras gráficas más importantes sobre México del siglo XIX.



El gran instrumento policiaco de fines de la Edad Media contra la herejía fue el tribunal del Santo Oficio de la Inquisición. El 25 de enero de 1569 se apresuró Felipe II a firmar una real cédula en la que fundaba el tribunal del Santo Oficio de la Inquisición en “las Indias Occidentales, Islas de Tierra Firme del Mar Océano” y el 16 de agosto de 1570 se dirige en particular al virrey don Martín Enríquez avisándosele la resolución de imponer el Tribunal en la Nueva España, nombrando como inquisidores al doctor don Pedro Moya y Contreras y a don Juan de Cervantes, y como secretario a don Pedro de los Ríos, pidiendo “se les señalase casa en México”. Murió don Juan de Cervantes en Cuba, llegando Moya y De los Ríos a la ciudad de México el 12 de septiembre de 1571, aposentándose, por lo pronto en el monasterio de Santo Domingo.

Pocos días después se pasaron a unas casas fronterizas al convento, hermosas casas cerca de los frailes dominicos. Consta la dudosa donación de ésta casa donde los religiosos dominicos la establecieron para el tribunal, pues es seguro que las casas eran de Juan Velázquez de Salazar, quien por medio de su apoderado, ya que vivía en Madrid, pidió treinta mil pesos por ellas.

Ante el enorme precio que pedía Salazar, el doctor Moya prefirió rentarlas, arreglando de inmediato su Sala de Audiencia, Juzgados, su Cámara del Secreto “a mucho recaudo”, una capilla provisional, aposentos para dos inquisidores, para el alcalde de la cárcel y para el portero; también se improvisaron algunas celdas.

Pagaba entonces el inquisidor Moya trescientos pesos de renta, pero Velázquez de Salazar mandó subir la renta arteramente a setecientos a principios del año de 1578, por lo que decidió don Pedro comprar las casas, pidiendo para ello permiso al Santo Oficio de Sevilla, del cual dependía el de México. Fueron compradas por escritura otorgada en Madrid el 14 de julio de 1578.

Alonso de Peralta, nombrado inquisidor Mayor en 1594, fue quien dejó realmente terminado el primer edificio de la Inquisición mexicana. Además compró una casa “capacísima” para Cárcel Perpetua, “junto a las del Santo Oficio, donde se cumpliesen las penitencias a vista de los inquisidores” y “viven en esta cárcel separados los unos de los otros para sus oficios y tratos y con tanto silencio y paz, que hacen a manera de república concertada”. Así comienza a llamarse la calle del costado sur del edificio como de “La Cárcel Perpetua” quedándose solamente en “La Perpetua”, actualmente la calle de Venezuela.

Así duraron las casas inquisitoriales hasta la célebre inundación de 1629-1624, quedando las cárceles en estado deplorable, por lo que fué necesario reparar y agrandar las cárceles, terminándose las llamadas de “penitencia”, con dieciocho celdas y la vivienda del alcaide, así como el patio con su pila, costando todo diez mil ochocientos ocho pesos de entonces.

[8] Información recabada del libro: El Palacio de la Inquisición (Escuela Nacional de Medicina) Francisco de la Maza. Instituto de Investigaciones Estéticas 1951. pp. 7-19.

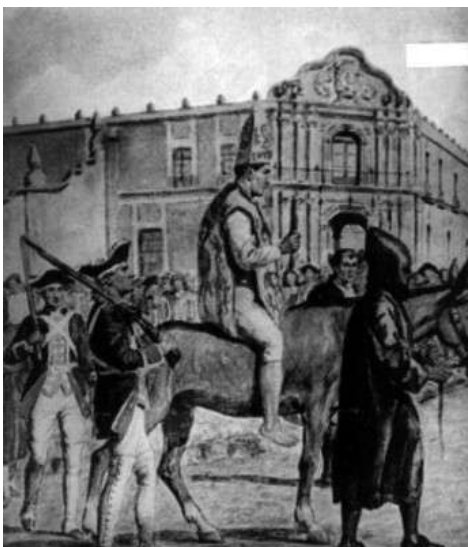
Para esta época ocupaba el edificio más de la mitad de la calle de la Perpetua y casi toda la primera calle de los Sepulcros de Santo Domingo (actualmente República de Brasil), y buena parte de la calle de Cocheras (hoy primera de Colombia), llamada así por dar a ella las cocheras de los señores inquisidores.

El Palacio del siglo XVIII, está atribuido al arquitecto Pedro de Arrieta, nombrado Maestro Mayor del Santo Oficio en 1695 a la muerte de Juan Montero.

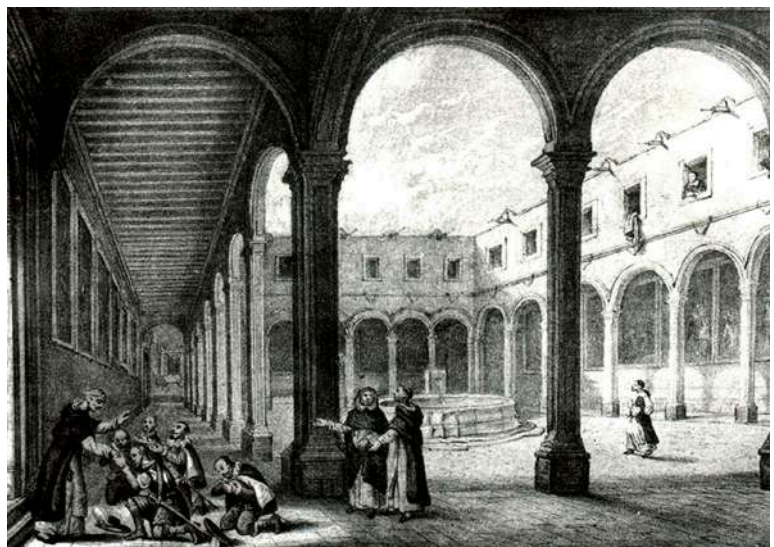
En 1718 aparece construyendo un retablo en la Sala de Audiencia “que llaman de los Retratos”, además de un lienzo de Nuestra Señora de Belén y unos espejos regalo del virrey duque de Linares, todo “de buena madera y oro limpio”, con un costo de mil doscientos pesos, de entonces.

En 1723 se pidieron proyectos para el nuevo edificio, que fueron remitidos a España para su aprobación, donde Arrieta seguía los lineamientos del anterior, pero como no se llevaron al cabo, para 1732 se decidió la construcción, el arquitecto cambió radicalmente los planos e ideó el actual palacio.

Aprobadas las obras, se traza nuevamente la planta pues se compran dos casas contiguas del mayorazgo, asequibles en aquel entonces en nueve o diez mil pesos por circunstancias expresadas en el decreto de V.S. de veintiséis del pasado; se amplió un segundo nivel en la parte norte del edificio generando que el patio principal goce de un cuadrado perfecto; además discurre ochavar la esquina de hacia la plazuela de Santo Domingo, y dar en ella la puerta principal, en que podía ostentar y ser cosa notable su arquitectura, gozándose así por esquina como por la parte del poniente y parte del sur, que son las dos calles que acoge dicha Inquisición [9].



[10] Fachada La Inquisición Instituto Nacional de Antropología e Historia.



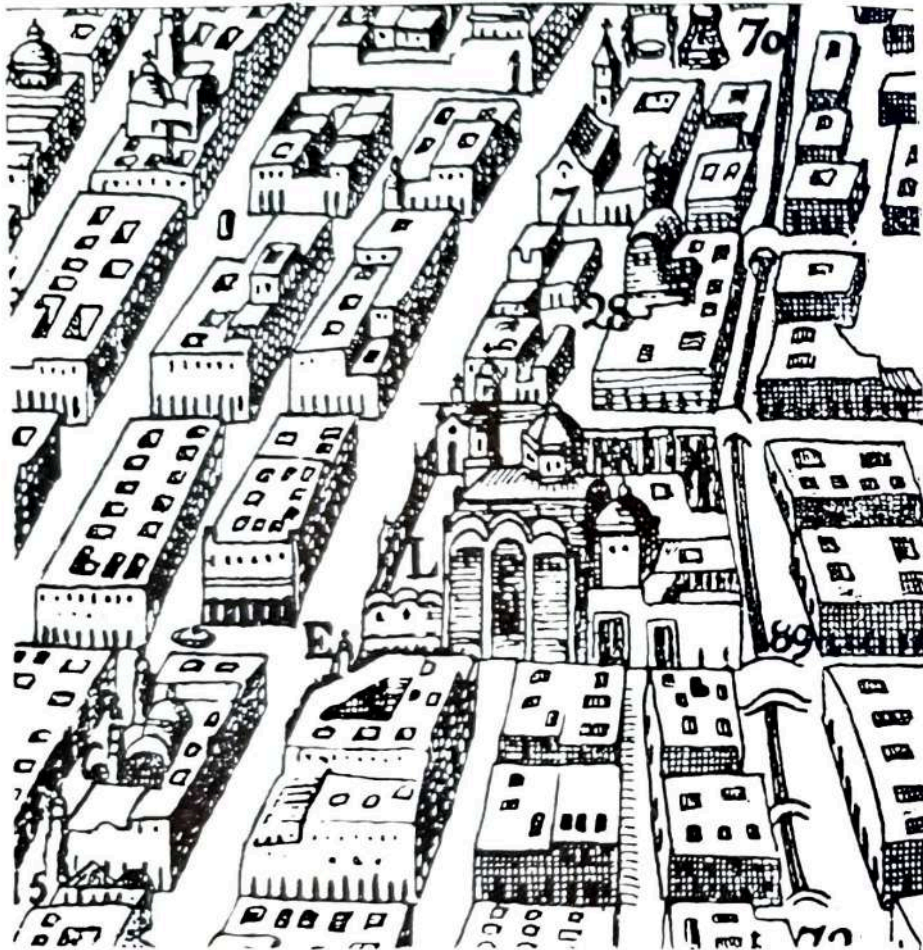
[11] Antiguo Palacio de la Inquisición, patio de Cárceles.

[9] Información recabada en el libro: El Palacio de la Inquisición (Escuela Nacional de Medicina) Francisco de la Maza. Instituto de Investigaciones Estéticas 1951. pp. 17-33.

[10] <https://mediateca.ihah.gob.mx>

[11] <https://www.domingosanto.com/newsletter/antiguo-palacio-de-la-inquisicion/>

En 1749, Carlos López pintó y grabó en lámina Diego Troncoso un plano realzado, en el cual aparece el Santo Oficio visto desde su parte posterior, definido el callejón que dividía el edificio de la cárcel de la Penitenciaría y en la esquina chata lleva la letra “E”.



[12] El edificio de la Inquisición (letra E), según el plano de 1749 de Carlos López.

En febrero 22 de 1813, las Cortes de Cádiz, tras largos debates, suprimieron el Tribunal de la Inquisición, siendo publicado el decreto en México el 8 de junio del mismo año. Sin embargo, el 21 de enero de 1814 fue restablecida por Fernando VII, devolviéndole todo cuanto poseía, hasta el 10 de junio de 1820, en que fue suprimido el Tribunal en definitiva; muere el Santo Oficio ante las tropas armadas de cañones, en la tercera etapa de la Independencia de México, la Resistencia y Guerra de Guerrillas (1815-1820), consumándose nuestra Independencia el día 27 de septiembre de 1821 [13].

[12] Información recabada del libro: El Palacio de la Inquisición (Escuela Nacional de Medicina) Francisco de la Maza. Instituto de Investigaciones Estéticas 1951. pp. 41.

[13] Wikipedia Independencia de México: <https://www.es.m.wikipedia.org>

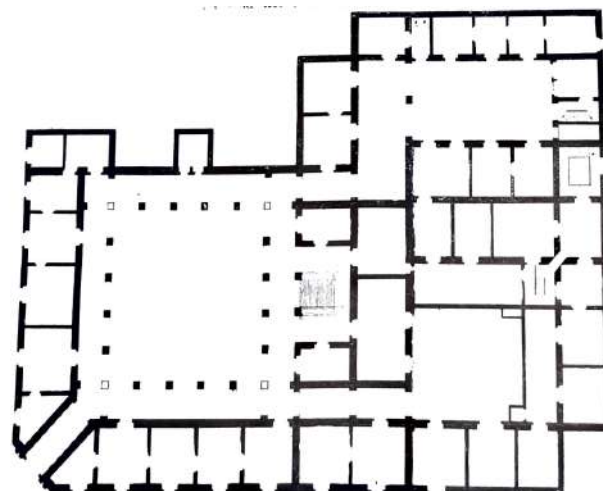
De 1820 a 1854 el edificio fué un emblema de volubilidad e incluso publicamente subastado en 1838 sin que nadie lo comprara, hasta concretada la compra para la Escuela de Medicina, expresado en el siguiente cronograma:

Renta de Lotería y Cárceles como Cuartel	Tribunal de Guerra y Marina	Albergue a la 1a. Escuela Lancasteriana de México: "El Sol"	Escuela de Medicina
	Subastado		
1820	1833	1838	1854

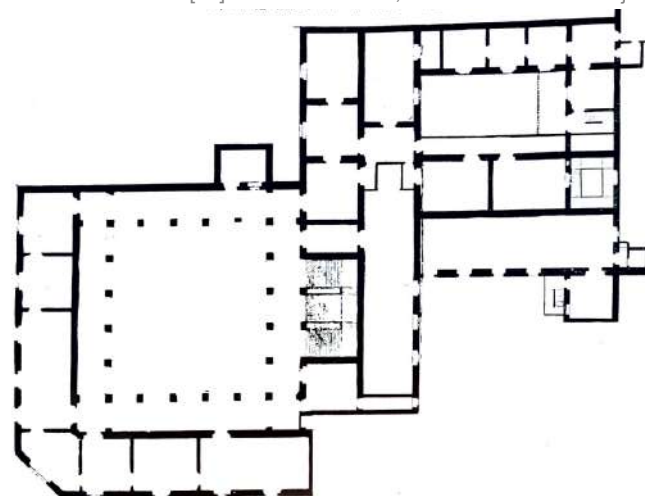
La Escuela de Medicina fundada como institución libre y autónoma por decreto del 23 de octubre de 1833 (funcionando como convento de Betlemitas); y fue hasta que don José Urbano Fonseca, Inspector General de Instrucción Pública compró el Palacio de la Inquisición en 50,000 pesos, de entonces, de sueldos devegados de los profesores que los dieron con todo desinterés, e instaló la Escuela.[14]

En 1831 el Ministerio de Relaciones dio órdenes para que se entregase la ex Inquisición para museo y se estableciese también la Academia de San Carlos, y el arquitecto Joaquín de Heredia entregó los planos el 21 de mayo. Dichos planos son exclusivos del edificio inquisitorial con sus patios, salones y viviendas, sin tomar en cuenta las cárceles. No incluyen indicaciones, además de que siguieron once años de cambios y alteraciones que probablemente no consideren lo primitivo de Arrieta.

A finales del siglo XIX, después de las urgentes adaptaciones para la Escuela de Medicina de 1854, fueron necesarias otras más en 1870, siempre costosas.



[15] Plano de Heredia, año de 1831 Planta Baja



[16] Plano de Heredia, año de 1831 Planta Alta

[14] [15] [16] Información recabada del libro: El Palacio de la Inquisición (Escuela Nacional de Medicina) Francisco de la Maza. Instituto de Investigaciones Estéticas 1951. pp. 48-52.

En 1879 el Director, doctor Francisco Ortega, hizo nuevas reformas importantes: transformación de la ex capilla en Academia de Medicina; desaparición del internado y conversión de sus habitaciones en aulas; creación de un observatorio y un gimnasio; erigió el último piso no necesario y poco estético.

Construcción del Tercer Nivel	Prpuesta de restauración	Traslado a UNAM Inicio de la restauración Demolición del 3er.Nivel	Término de restauración Inauguración del Museo
1879	1933	1956	1980

Las ultimas modificaciones ocurrieron en 1933, por el arquitecto José Villagrán, agregaron laboratorios y auditorios .



[18] Plaza de Santo Domingo CD.MX. Biblioteca y Galería de la SMHE.

Ahora bien, el Palacio se está cayendo; la gracia arquitectónica de Arrieta se convierte en la futura y tal vez próxima tragedia de caerse el patio íntegro con un ligero temblor... ¿Se debe ésto al piso añadido y demás dependencias, aulas, refrigeradores de cadáveres, etcétera, que al transcurso del tiempo, y por necesidad ineludible, se haya ido acumulando arriba? ¿Es defecto de cimentación u otra causa ajena al piso alto?. [17]

[17] Información recabada del libro: El Palacio de la Inquisición (Escuela Nacional de Medicina) Francisco de la Maza. Instituto de Investigaciones Estéticas 1951. pp. 77-78.

Se acogió la idea con agrado de la restauración del edificio, pero, habiendo necesidad de obras más urgentes, se quedó como estaba, hasta que el señor Manuel Toussaint envió un croquis del arquitecto Mac Gregor para que sirviera de modelo a la restauración, sin el frontón actual, pero tampoco con el antiguo remate y menos con el escudo de la Inquisición.



[19] Proyecto de Mac Gregor, año de 1950.

Todo quedó en suspenso hasta 1976 que se destinó para Museo de Medicina, se restauró para este uso, se retiró el 3er nivel, se agregó almenado exterior y escudo inquisitorial. El barandal de fierro recuerda al original, se conservó hasta 1913. Finalmente, en 1980 se terminó la restauración y se inauguró el Museo.



[20] Antes (1879) y después (1980) del Antiguo Palacio de la Escuela de Medicina.

4.3. Normatividad aplicable al Inmueble

El Inmueble se encuentra inscrito en la lista de patrimonio Mundial UNESCO, dentro del conjunto Centro Histórico de la Ciudad de México y Xochimilco, 1987, criterio ii, iii, iv, v.

- Criterio ii: representar una obra de arte del genio creador humano.
- Criterio iii: aportar un testimonio único, o al menos excepcional, sobre una tradición cultural o una civilización viva o desaparecida
- Criterio iv: constituir un ejemplo eminentemente representativo de un tipo de construcción o de conjunto arquitectónico o tecnológico, o de paisaje que ilustre uno o varios periodos significativos de la historia humana.
- Criterio v: ser un ejemplo eminente de formas tradicionales de asentamiento humano o de utilización tradicional de las tierras o del mar, representativas de una cultura (o de culturas), o de la interacción entre el hombre y su entorno natural, especialmente cuando son vulnerables debido a mutaciones irreversibles [21].



[21] <https://whc.unesco.org/en/list/412>

Instituto Nacional de Antropología e Historia, México – Coordinación Nacional de Monumentos Históricos.

“Ficha del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles número I-09-00165 .

Disponible en: https://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/consulta_publica/detalle/11370

4.4. Catalogación del Inmueble

Normatividad Nacional aplicable al Inmueble [21].

A nivel Nacional, el Inmueble está catalogado por el INAH como monumento Histórico y como Conjunto Arquitectónico, debido a que se encuentra dentro del periodo de construcción del siglo XVI al XIX.

Fue declarado Monumento Histórico el 09 de febrero de 1931.

Clasificación: Conjunto arquitectónico

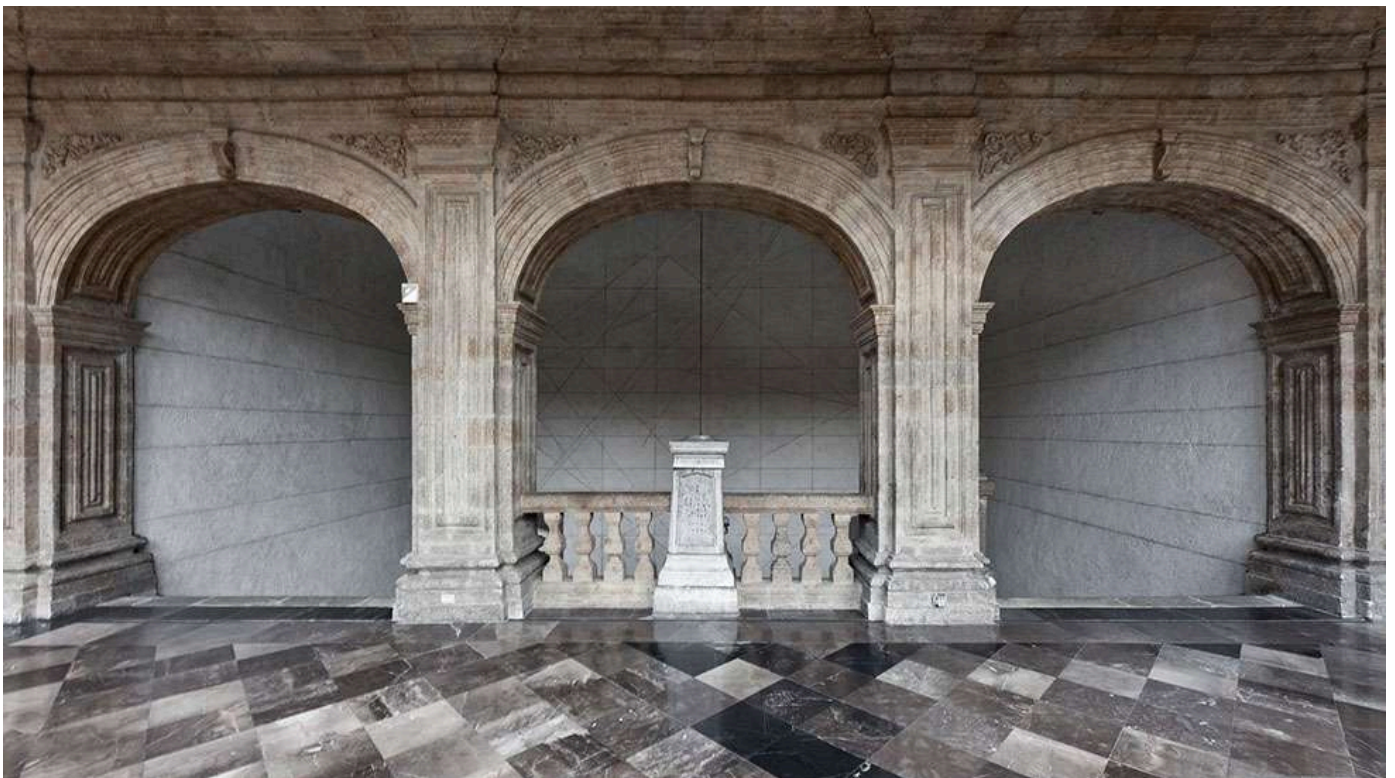
Nombre original: Palacio del Tribunal de la Inquisición

Nombre actual: Antiguo Palacio de la Inquisición

Uso actual: Arquitectura de cultura, educación, recreación, deporte y esparcimiento

Aspectos Legales

Régimen de propiedad: Otras formas de propiedad. Corporación pública. Organismo descentralizado del Estado, UNAM



[21] Instituto Nacional de Antropología e Historia, México – Coordinación Nacional de Monumentos Históricos.

“Ficha del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles número I-09-00165 .

Disponible en: https://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/consulta_publica/detalle/11370

4.4. Catalogación del Inmueble

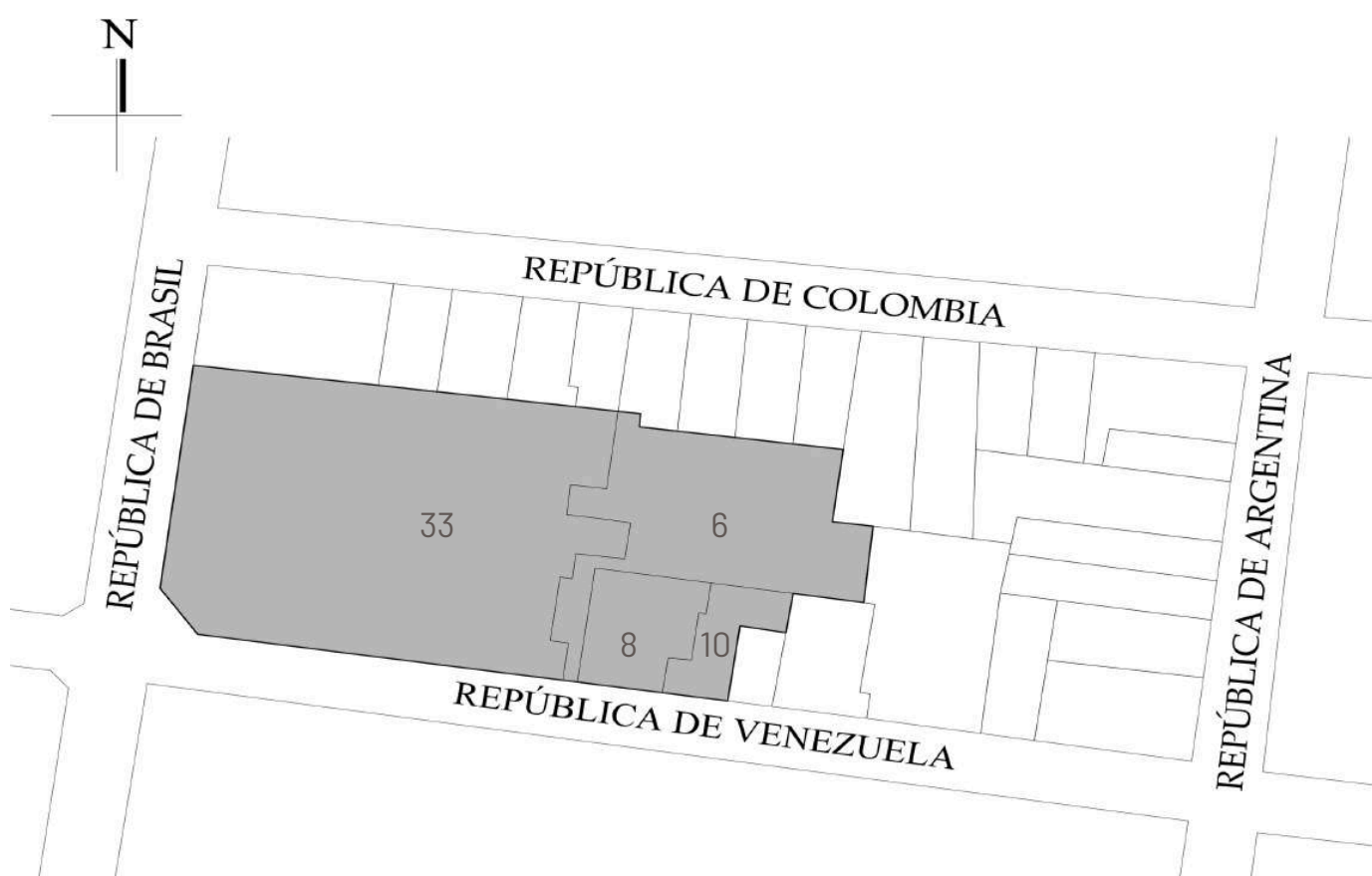
Normatividad Local aplicable al Inmueble [22].

El Centro Histórico de la Ciudad de México cuenta con 2 perímetros de protección, el primero es el perímetro "A", el cual cubre un área de 3km², aquí se concentra el mayor número de edificios históricos, incluyendo al Palacio de la Escuela de Medicina.



[22] Instituto Nacional de Antropología e Historia, México <https://mediateca.inah.gob.mx>

El antiguo Palacio de la Santa Inquisición se subdivide en 4 predios, ubicados en las calles de República de Brasil y República de Venezuela, el predio ubicado en República de Brasil 33 es el que ocupa mayor porcentaje de área del antiguo Palacio. Los números 6, 8 y 10 de República de Venezuela, en el pasado fueron las cárceles y la primera casa del protomédico, todos los inmuebles tienen declaratoria de monumentos históricos, siendo el primero en 1931 y el resto en 1950. Actualmente todo el conjunto es propiedad de la Universidad Nacional Autónoma de México.



[23] Croquis de localización, INAH, 2016



Normatividad según SEDUVI:

Predio primero:

Predio donde se ubica el edificio principal, sujeto del presente trabajo.



Fecha:12/3/2023 10:14:19 AM

Información General	Ubicación del Predio
Cuenta Catastral 004_082_15 Dirección Calle y Número: REP DE BRASIL 33 Colonia: CENTRO Código Postal: 06010 Superficie del Predio: 4811 m2 "VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.	2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Normatividad, uso de suelo predio República de Brasil 33, SEDUVI, 2023.

[24] http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCuauhtemoc&cuentaCatastral=004_082_15&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.13300749999999&y=19.4380135&z=0.5

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Equipamiento. Ver Tabla de Uso	0	~*~	0	0		0	0

Normas por Ordenación:

Actuación

inf. de la Norma

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

Inf. de la Norma

19. Estudio de Impacto Urbano.

Particulares

inf. de la Norma

Coefficientes de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).

inf. de la Norma

Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo

inf. de la Norma

Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

inf. de la Norma

Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano.

inf. de la Norma

Alturas máximas y porcentajes de área libre permitida en la zonificación (E) Equipamiento.

inf. de la Norma

De las tablas de usos permitidos.

inf. de la Norma

Criterios para determinar las alturas en zona histórica.

inf. de la Norma

Fusión o subdivisión de predios.

inf. de la Norma

Norma de ordenación particular para equipamiento social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general.

inf. de la Norma

Norma de Ordenación Particular para la instalación de sanitarios públicos.

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
inf. de la Norma Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	1 inf. de la Norma	Perímetro A inf. de la Norma

Normatividad, uso de suelo predio República de Brasil 33, SEDUVI, 2023.

De acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el predio ubicado en República de Brasil 33, cuenta con uso de suelo Equipamiento, nivel de protección 1 y se ubica dentro del perímetro A del Centro Histórico de la Ciudad de México.

[24] [http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?](http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCuauhtemoc&cuentaCatastral=004_082_15&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.13300749999999&y=19.4380135&z=0.5)

nombreConexion=cCuauhtemoc&cuentaCatastral=004_082_15&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.13300749999999&y=19.4380135&z=0.5

Normatividad según SEDUVI:

Predio segundo:

Predio mejor conocido como Cárceles.



Fecha: 28/3/2023 03:33:15 PM |

Información General

Cuenta Catastral 004_082_14

Dirección

Calle y Número: REP DE VENEZUELA 6

Colonia: CENTRO

Código Postal: 06010

Superficie del Predio: 1783 m2

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

Ubicación del Predio



2009 © ciudadmx, seduvi

Predio Seleccionado

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

Normatividad, uso de suelo predio República de Venezuela 6, SEDUVI, 2023.



ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Equipamiento. Ver Tabla de Uso	0	-*-	0	0		0	0

Normas por Ordenación:

Actuación

inf. de la Norma

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

Inf. de la Norma

19. Estudio de Impacto Urbano.

Particulares

inf. de la Norma

Coefficientes de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).

inf. de la Norma

Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo

inf. de la Norma

Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

inf. de la Norma

Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano.

inf. de la Norma

Alturas máximas y porcentajes de área libre permitida en la zonificación (E) Equipamiento.

inf. de la Norma

De las tablas de usos permitidos.

inf. de la Norma

Criterios para determinar las alturas en zona histórica.

inf. de la Norma

Fusión o subdivisión de predios.

inf. de la Norma

Norma de ordenación particular para equipamiento social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general.

inf. de la Norma

Norma de Ordenación Particular para la instalación de sanitarios públicos.

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
inf. de la Norma Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	1 inf. de la Norma	Perímetro A inf. de la Norma

Antecedentes

Trámite

Fecha de solicitud

Giro

SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

2018-08-24

[Ver certificado](#)

SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

2017-06-30

[Ver certificado](#)

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS

2009-11-06

[Ver certificado](#)

Normatividad, uso de suelo predio República de Venezuela 6, SEDUVI, 2023.

[25]<http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?>

nombreConexion=cCuauhtemoc&cuantaCatastral=004_082_14&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.132417&y=19.4379485&z=0.5



Normatividad según SEDUVI:

Predio tercero:

Predio adjudicado a Secundaria.



Fecha: 28/5/2023 07:12:38 AM |

Información General

Cuenta Catastral 004_082_13

Dirección

Calle y Número: REPUBLICA DE VENEZUELA 8

Colonia: CENTRO

Código Postal: 06010

Superficie del Predio: 544 m²

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

Ubicación del Predio



2009 © ciudadmx, seduvi
Predio Seleccionado

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

Normatividad, uso de suelo predio República de Venezuela 8, SEDUVI, 2023.



ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional *(Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica) Ver Tabla de Uso	0	-*-	25	0		0	0

Normas por Ordenación:

Actuación

inf. de la Norma

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

Inf. de la Norma

19. Estudio de Impacto Urbano.

Particulares

inf. de la Norma

Coefficientes de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).

inf. de la Norma

Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo

inf. de la Norma

Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

inf. de la Norma

Cálculo de número de viviendas permitidas.

inf. de la Norma

Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano.

inf. de la Norma

De las tablas de usos permitidos.

inf. de la Norma

Usos del suelo prohibidos.

inf. de la Norma

Criterios para determinar las alturas en zona histórica.

inf. de la Norma

Fusión o subdivisión de predios.

inf. de la Norma

Norma de ordenación particular para equipamiento social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general.

inf. de la Norma

Norma de Ordenación Particular para la instalación de sanitarios públicos.

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
inf. de la Norma Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	1 inf. de la Norma	Perímetro A inf. de la Norma

Antecedentes

Trámite

Fecha de solicitud Giro

SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

2014-05-06

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS

2009-11-06

[Ver certificado](#)

Normatividad, uso de suelo predio República de Venezuela 8, SEDUVI, 2023.

[26]<http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?>

nombreConexion=cCuauhtemoc&cuantaCatastral=004_082_14&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.132417&y=19.4379485&z=0.5



Normatividad según SEDUVI:

Predio cuarto:

Predio adjudicado a Protomedicato.



Fecha: 28/3/2023 03:56:50 PM |

Información General

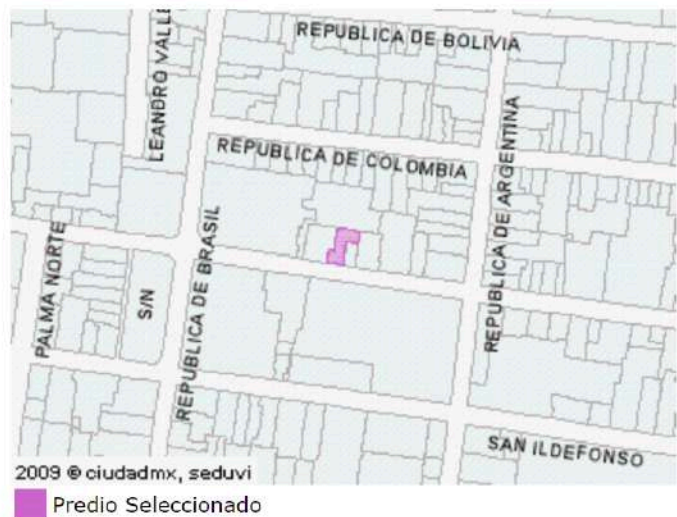
Cuenta Catastral 004_082_12

Dirección

Calle y Número: REPUBLICA DE VENEZUELA 10
Colonia: CENTRO
Código Postal: 06010
Superficie del Predio: 350 m²

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

Ubicación del Predio



2009 © ciudadmx, seduvi

Predio Seleccionado

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

Normatividad, uso de suelo predio República de Venezuela 10, SEDUVI, 2023.

[27]http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCuauhtemoc&cuentaCatastral=004_082_12&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.1323875&y=19.4377685&z=0.5



ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional *(Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica) Ver Tabla de Uso	0	-*-	25	0		0	0

Normas por Ordenación:

Actuación

inf. de la Norma

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

Inf. de la Norma

19. Estudio de Impacto Urbano.

Particulares

inf. de la Norma

Coefficientes de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).

inf. de la Norma

Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo

inf. de la Norma

Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

inf. de la Norma

Cálculo de número de viviendas permitidas.

inf. de la Norma

Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano.

inf. de la Norma

De las tablas de usos permitidos.

inf. de la Norma

Usos del suelo prohibidos.

inf. de la Norma

Criterios para determinar las alturas en zona histórica.

inf. de la Norma

Fusión o subdivisión de predios.

inf. de la Norma

Norma de ordenación particular para equipamiento social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general.

inf. de la Norma

Norma de Ordenación Particular para la instalación de sanitarios públicos.

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
inf. de la Norma Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	1 inf. de la Norma	Perímetro A inf. de la Norma

Antecedentes

Trámite

Fecha de solicitud Giro

SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

2014-05-06

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS

2009-11-06

[Ver certificado](#)

Normatividad, uso de suelo predio República de Venezuela 10, SEDUVI, 2023.

[27] <http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?>

nombreConexion=cCuauhtemoc&cuantaCatastral=004_082_12&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.1323875&y=19.4377685&z=0.5

4.6. Arquitectura del Inmueble

El Antiguo Palacio de la Inquisición es un inmueble civil que data del siglo XVIII y es obra de Pedro de Arrieta. Cuenta con dos niveles construidos en tezontle rojo y cantera gris. Actualmente alberga el Museo de Medicina.

El edificio tiene la peculiaridad de tener la esquina ochavada, por la que se encuentra el acceso principal, por esta razón el inmueble presenta tres fachadas, tomando en cuenta los cambios de dirección en los muros.

La portada principal se divide en dos cuerpos y remate. El primer cuerpo presenta un vano a manera de arco ochavado que permite acceder al interior, se encuentra moldurado en cantera, sus jambas se van remetiéndolo; las enjutas son de forma triangular con molduras de formas orgánicas. A los costados del acceso hay columnas pareadas de orden corintio, exentas al muro y descansadas sobre basamentos y zócalos cajeados; a los lados de las dobles columnatas se encuentran pilastras con capitel corintio cuyo fuste está cajeadado, éstas rematan con un entablamento mixtilíneo que divide el primer cuerpo con el segundo.

El segundo cuerpo posee una pequeña terraza provista de una barandilla de hierro forjado que corre a lo largo del paño, al centro se sitúa un vano de similares características al de planta baja, pero de menor dimensión, está



[28] Imagen de la Fachada principal tomada del Brochure, información proporcionada por el Museo.
<https://pem.facmed.unam.mx>

enmarcado por un conjunto de jambas remetidas; las enjutas presentan molduras fitomorfas (en arquitectura, que se adorna con formas vegetales). A los extremos hay una serie de pilastras cajeadas, con capiteles de orden corintio. Estas apoyan el entablamento superior que marca el inicio del remate.

Finalmente comienza el remate del edificio mediante un pretil. Este presenta relieves semejantes a formas vegetales, también sobresalen pedestales adosados que se ubican a los extremos; estos pedestales se encuentran cajeados y decorados de manera similar. Sobre ellos hay pináculos. En la parte superior del eje central se sitúa un medallón de forma oval cuyo interior tiene inscrito el escudo de la Santa Inquisición. Este posee figuras de ángeles en alto relieve a sus costados, en la parte inferior se posicionan unas veneras envueltas por molduras de representación orgánica. El remate posee una forma curva.

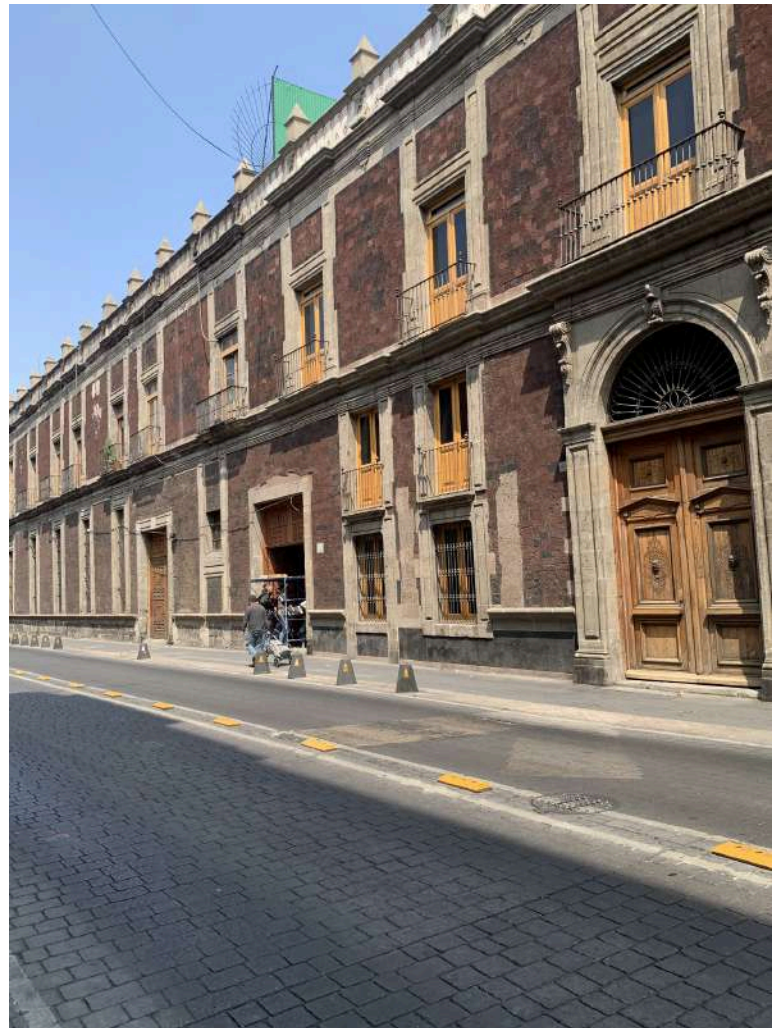
La fachada oeste, ubicada sobre la calle de República de Brasil, se desplanta con un rodapié de piedra recinto y cornisa de cantera que marca el arranque de las ventanas. Estos vanos de iluminación son de forma rectangular, siendo ocho de iluminación y un vano de acceso, ubicado al norte de la fachada, ambos se encuentran moldurados con cantera y tienen jambas cajeadas que se prolongan hasta el siguiente entablamento que divide a ambas plantas. Los muros están constituidos de mampostería de tezontle rojo.



[29] Fotografías de la fachada sobre calle República de Brasil - visita de obra 13/03/2023 Cd.Mx.

En la siguiente planta hay vanos rectangulares que funcionan como balcones, estos vanos no respetan los ejes de posición de los vanos que les anteceden; están enmarcados en cantera, sus jambas se prolongan al entablamento superior del palacio, y sobre él, se sitúa un pretil que ostenta elementos geométricos en tabique, está provisto con un cornisamento mixtilíneo y posee almenas con remate piramidal.

La fachada sur, que se localiza en la calle de República de Venezuela, presenta las mismas características formales de la fachada oeste. Teniendo diez vanos de iluminación y uno de acceso de forma rectangular que se ubica hacia el oriente. En la planta alta se tiene una serie de once balcones, estos se encuentran intercalados en relación a los de planta baja. Los seis primeros (de poniente a oriente) tienen mayor altura que los últimos cinco.



[[30] Fotografía de la fachada sobre calle República de Venezuela - visita de obra 13/03/2023 Cd.Mx.

[31] Fotografía de la fachada ochavada en limpieza para conservación y mantenimiento - visita de obra 13/03/2023 Cd.Mx.

El interior posee una serie de patios, siendo el principal el más próximo a la esquina "chata". Para ello se accede por medio de un umbral que se conecta al patio principal, este se encuentra rodeado de arquerías. Cada frente en planta baja se compone de cinco arcos de medio punto estriados en cantería con clave, sostenidos por columnas toscanas con énfasis en el fuste y zócalo. En las esquinas, se observa la falta de una columna. Los dos arcos que se intersectan generan una pinjante.



El interior se subdivide en cuatro espacios abiertos, el patio principal, patio de piedra, patio norte y jardín. El tratamiento de pisos es a base de baldosas de cantería dispuestas a 45°; los muros interiores presentan un rodapié de recinto y un aplanado con pintura de color amarillo. Los vanos son rectangulares y están enmarcados con cantera, algunos de ellos poseen cornisuelas en su lecho superior.

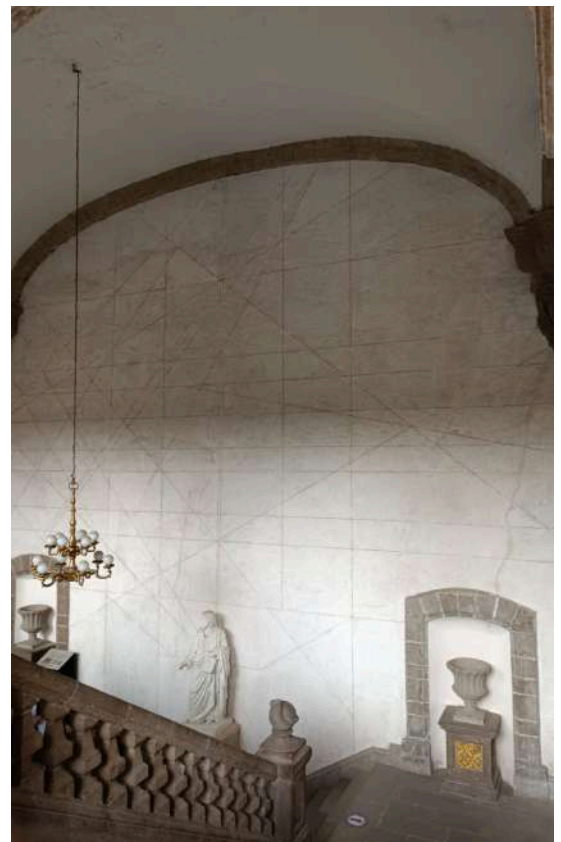
[32] Fotografía del Patio Principal Museo - visita de obra 13/03/2023 Cd.Mx.

El entrepiso es de viguería con entablado. Los pasillos que conectan un área de otra, se componen de arcos de medio punto y columnas cuadradas. Existen excepciones en las cuales los arcos presentan inscripciones, fechas y claves en forma de bustos de ángeles con una cruz o iniciales en la cara superior al igual que detalles de tipo floral. Ciertas áreas en planta baja presentan vestigios del piso original del siglo XVI y su respectivo nivel [33].



La escalera del patio principal es de tipo imperial se compone de cantería y de mármol. Al frente de esta se presentan tres arcos rebajados adintelados con claves y motivos vegetales, son divididos por tres pares de pilastras toscanas con zócalo, de gran dimensión. Presentan una división en el centro del fuste y exhiben elementos geométricos.

A nivel del descanso, se observa una estatua de tipo clásica y dos copones a los costados enmarcados por un arco de cinco puntos en cantería. Cabe mencionar, que se pueden observar ciertos trazos sobre la pared a este nivel, ya que el maestro Diego Rivera iba a crear un mural para la escuela de medicina, pero falleció antes de poder haber comenzado el trabajo. Los barandales se componen de balaustradas de cantería con remates tipo bases con esferas en las esquinas. Al acceder al primer nivel se observan similares características a nivel de la portada [34].



[33] Fotografía del Patio Principal pasillos - visita de obra 13/03/2023 Cd.Mx.

[34] Fotografía de la Escalera Principal - visita de obra 13/03/2023 Cd.Mx.

En planta alta, el mismo esquema de arquerías se repite, esta vez en las esquinas hay columnas. El piso en pasillos es de mármol y el entrepiso de vigas y entablado; el barandal se compone de hierro forjado. Los interiores exhiben cuadros antiguos. Se ostenta un espacio representativo de las boticas antiguas del siglo XIX. En la parte superior se alza el pretil, el cual es sobrio y alrededor del espacio se perciben cinco merlones con pináculos.



[35] Fotografía del Patio Principal pasillos y pretils - visita de obra 13/03/2023 Cd.Mx.

El patio norte presenta vanos adintelados y enmarcados por cantería en torno a él; el área libre se compone con pequeños espacios verdes y palmeras. Las vigas madres que presentan intervenciones posteriores para la adecuación de nuevas áreas, se sostienen por medio de columnas con énfasis en el fuste. Se aprecian vanos tapiados. El piso es de piedra. El barandal es de hierro colado. Ciertos vanos presentan arcos de medio punto hechos a base de tezontle. Se puede observar los restos del primer edificio de la inquisición, descubiertos mediante la restauración del inmueble y una escalera adaptada a este en el siglo XIX.



[36] Fotografía del Patio Norte planta baja/alta, escalera y detalles - visita de obra 13/03/2023 Cd.Mx.

El Auditorio presenta muros de piedra bola y falso plafón. El piso es de cemento pulido.



[37] Fotografía del interior del Auditorio - visita de obra 13/03/2023 Cd.Mx.

Análisis arquitectónico en fachadas



Vestigios de la Balaustrada que remata el edificio.

Bases de almenas que unifican la fachada de los edificios contiguos a la Plaza.

Escudo del Santo Oficio.

Barandal de hierro forjado enmarcan la misma cantería.

Muros recubiertos de sillarejos de tezontle rojo...

ceñidos por una sólida cornisa de cantera gris de piedra chiluca que separa los cuerpos horizontales del edificio...

(rasgo propio de la arquitectura diochesca de la Ciudad de México).

Ventanales en su mayoría de madera...

[38] Fotografía Fachadas Sur República de Venezuela y Oeste República de Brasil tomada del Brochure, información proporcionada por el Museo. Sitio: <https://pem.facmed.unam.mx>

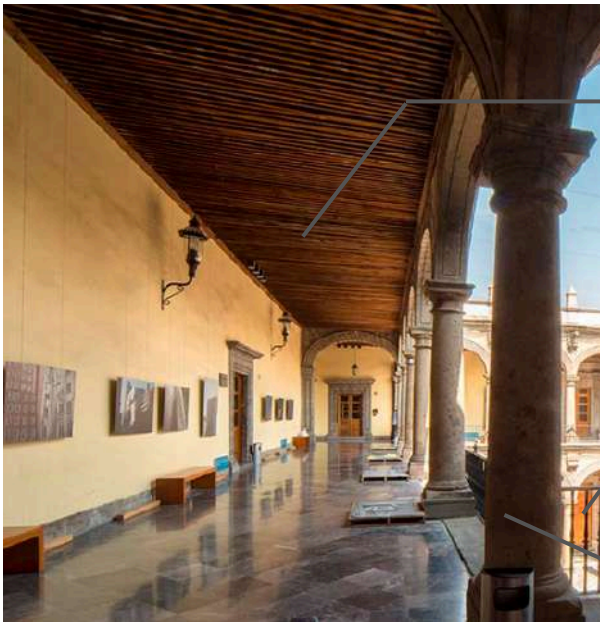
El estilo barroco se expresa y armoniza con los edificios de la Plaza, en especial con el Convento de Santo Domingo, y con la Real Aduana (actualmente Secretaría de Educación Pública).

Materiales



Cantera rosa en pavimentos y estructuras ornamentales como columnas, cornisas y otros.

Mampostería de piedra negra en cimentaciones y/o muros.



Vigas de madera en techos.

Barandal de herrería recuperado.

Cantera rosa en columnas.



Cantera rosa en balausta de escalera monumental.

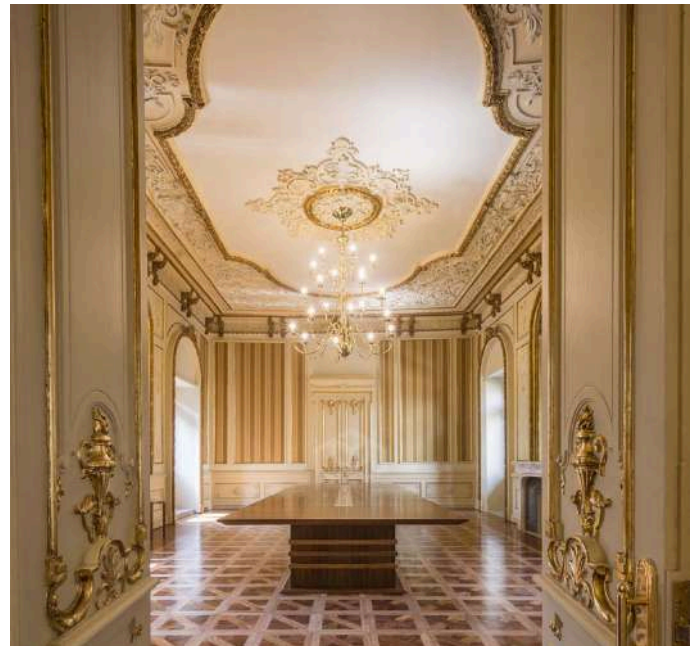
[39] Fotografías interiores tomadas del Brochure, información proporcionada por el Museo.

Sitio: <https://pem.facmed.unam.mx>

Restauración



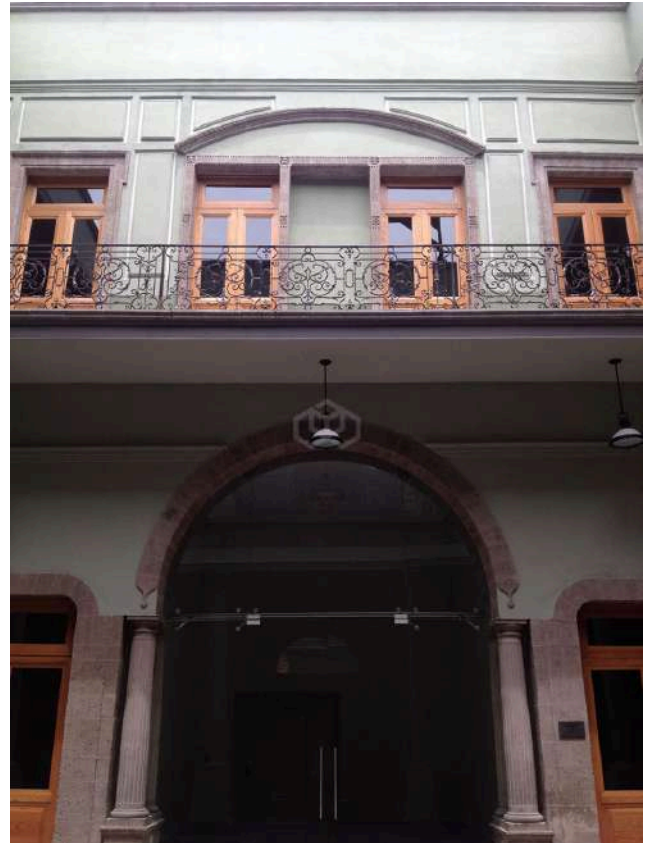
Restauración en Patio de Protomedicato integración del puente.- antes y después de la Restauración.



Restauración en el Edificio de la Secundaria Salón de Decorados.- antes y después de la Restauración.

[40] Fotografías tomadas del libro La Restauración de los anexos en la Calle Perpetua Antiguo Palacio de Medicina, Facultad de Arquitectura de la UNAM, 25 de julio del 2016, pp. 134, 164-165, 184-185.

Restauración



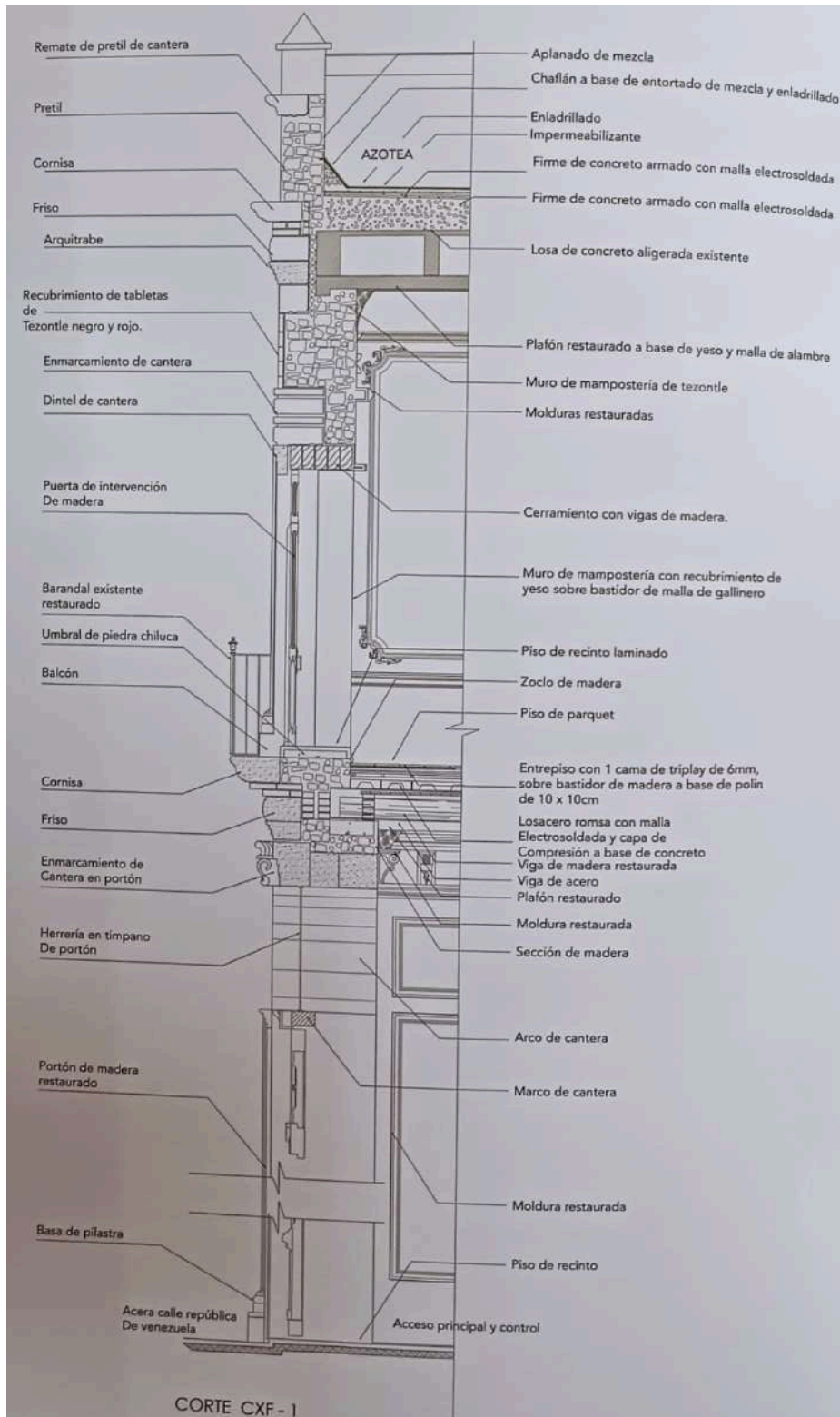
Restauración en Protomedicato, la crujía central restauración de los arcos de cantera.- antes y despues de la Restauración.



Muros de manufactura mixta y Entrepiso original con vigas tablón y terrado.

[41] Fotografías tomadas del libro La Restauración de los anexos en la Calle Perpetua Antiguo Palacio de Medicina, Facultad de Arquitectura de la UNAM, 25 de julio del 2016, pp.66, 115-116.

Sistema constructivo



Piedras de cantería

Sillar: piedra labrada por varias de sus caras, generalmente en forma de paralelepípedo, y que forma parte de las obras de fábrica.



Sillarejo: sillar pequeño, labrado toscamente, que no atraviesa todo el grosor del muro.



Plaqueta o Loseta: laja delgada de piedra natural, o un material artificial, colocado como un revestimiento o aplacado sobre un muro. Generalmente acabado pulido.

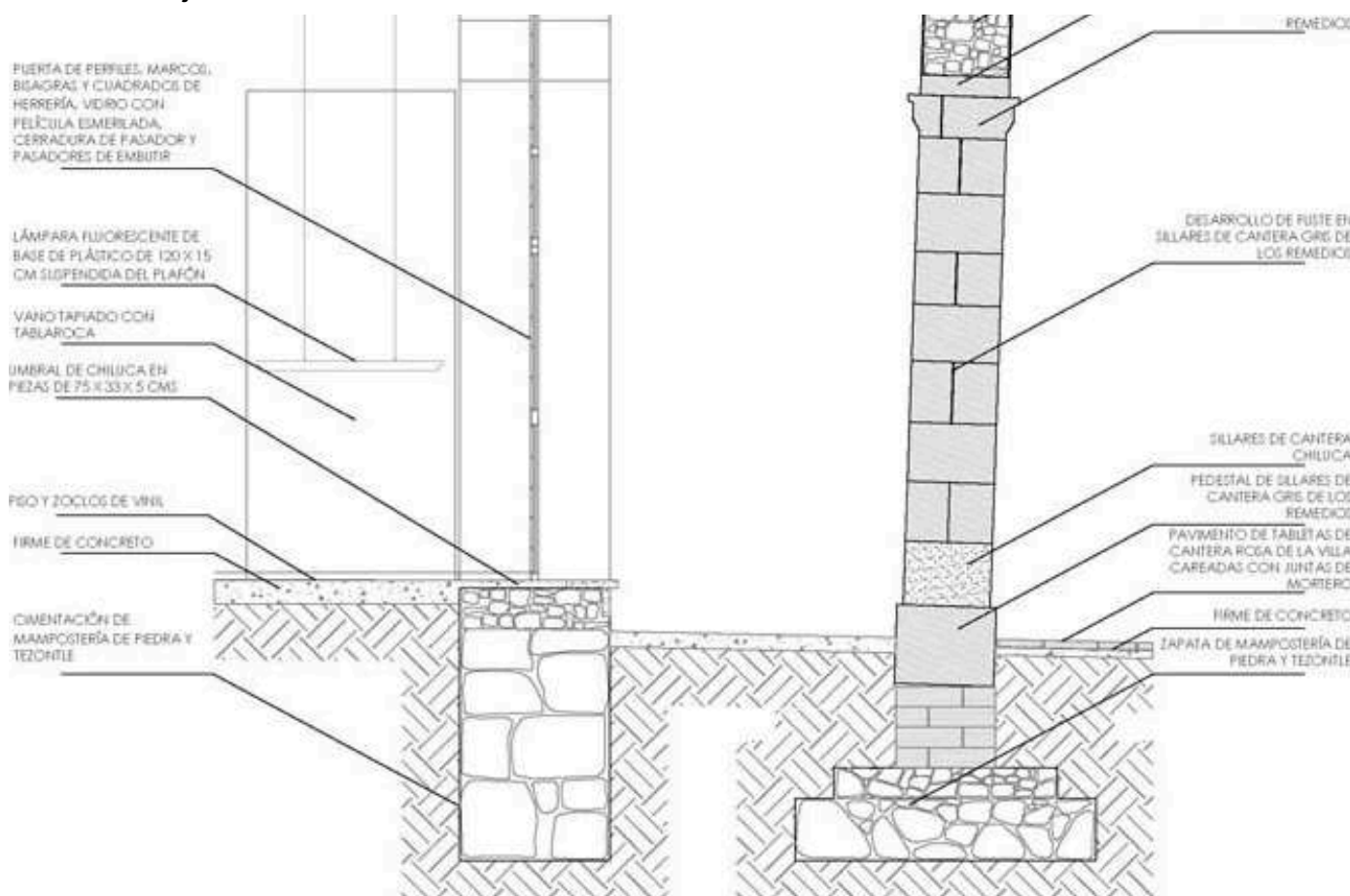


[42] Corte CXF-1 por fachada La Restauración de los anexos en la Calle Perpetua Antiguo Palacio de Medicina, Facultad de Arquitectura de la UNAM, 25 de julio del 2016, pp.112.

Cimentación

En algunas áreas donde se realizaron restauraciones estructurales, se edificaron de mampostería de piedra y tezontle, zapata de mampostería de piedra y tezontle; durante estas intervenciones fue común la utilización de materiales como tabique rojo y tepetate, que al ser distintos del tezontle original, cambiaron la capacidad de carga y las cualidades mecánicas de los muros. Los pisos originalmente terrados, fueron sustituidos por firmes de concreto, pavimento de tabletas de cantera rosa.

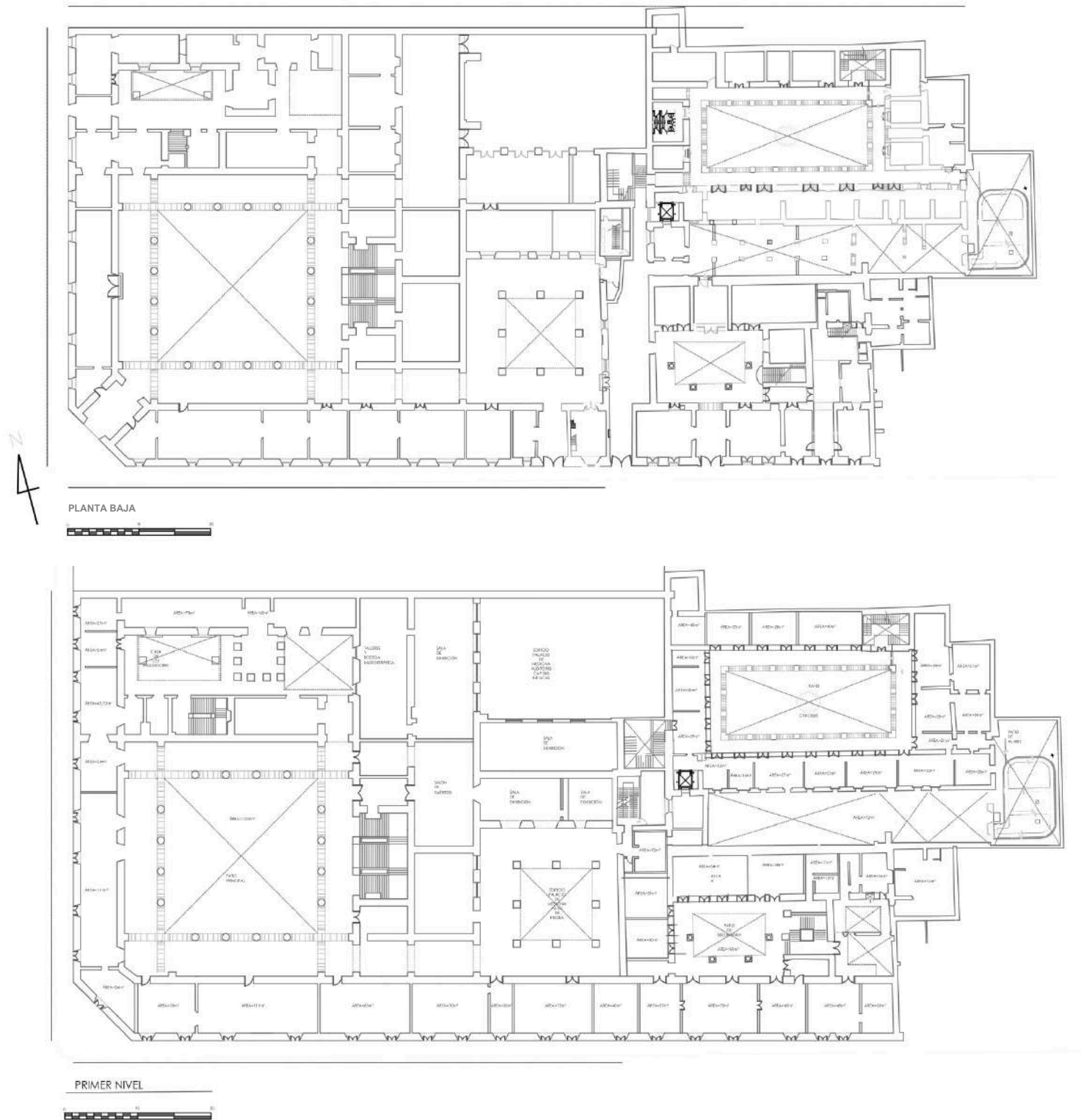
Las columnas de cantera presentaban hundimientos diferenciales que había sufrido el edificio y fueron restituidos a base de pedestal de sillares de cantera, además de recibir resanes y rejuntados con cemento y otros materiales poco afines a la cantera, aunque otras columnas si fueron trabajados con sillares de cantera chica.



Se realizó una importante reestructuración consistente en la sustitución de todas las azoteas originales por una losa de concreto reticulada con casetones de poliestireno. Así mismo el entrepiso del primer nivel de la crujía norte fue sustituido por una losa de concreto maciza, y el de la crujía poniente por otra reticulada de iguales características que la de la azotea.

[43] Corte CXF-2 por fachada La Restauración de los anexos en la Calle Perpetua Antiguo Palacio de Medicina, Facultad de Arquitectura de la UNAM, 25 de julio del 2016, pp.112.

Planos Arquitectónicos



[44] Planos dibujados en formato Auto Cad dwg en base a información proporcionada por el equipo de proyecto ejecutivo de la dirección arquitectónica de intervención.

Dibujo Planta Baja Imelda Hernández Aragón.

Dibujo Planta Alta Ximena Ruíz Carrasco.



Áreas: Predio ubicado en República de Brasil 33

Superficie total del terreno según SEDUVI Cd.Mx.	4811.00
Superficie Planta Baja:	3780.58
Superficie Planta Alta:	3554.61
Superficie total construida:	6728.80
Superficie Área Rentable:	1838.08
Superficie Área Auditorio:	406.37
Superficie para Eventos (Área de Patios):	1817.86
Superficie de Circulaciones y Servicios:	2666.51

Áreas calculadas mediante planos arquitectónicos realizados en formato Auto Cad dwg, considerando para nuestro estudio, solo el predio ubicado en República de Brasil 33. Superficies consideradas en metros cuadrados (m2).

[45] Cuadro de áreas calculadas en metros cuadrados (m2), mediante planos arquitectónicos dibujados en formato Auto Cad dwg en base a información proporcionada por el equipo de proyecto ejecutivo de la dirección arquitectónica de intervención.

CAPÍTULO 5. MÉTODO VALUATORIO

(Desarrollo del Avalúo)

Aplicación Valuatoria

Para el presente trabajo se pretende obtener la estimación de valor del inmueble mediante los tres enfoques aprendidos en la especialidad, sin embargo solo aplicaremos el enfoque de costos y el enfoque de ingresos. No será posible aplicar el enfoque de mercado debido a que no existe un mercado adecuado para el inmueble.

Para el enfoque físico o de costos del inmueble, se analizó por medio de la ingeniería de costos, un presupuesto del Costo de Reproducción Nuevo.

Para poder depreciar el inmueble en el momento de la valuación y por tratarse de un inmueble histórico, este proceso se realiza mediante el análisis de la inversión de mantenimiento ya sea preventivo y/o predictivo en términos de procedimientos en restauración arquitectónica.

Por otro lado, el enfoque de ingresos considerará las rentas brutas anuales, aplicando los ingresos por la renta de los patios, pasillos y auditorio del edificio principal y la renta potencial de las oficinas dentro del inmueble.



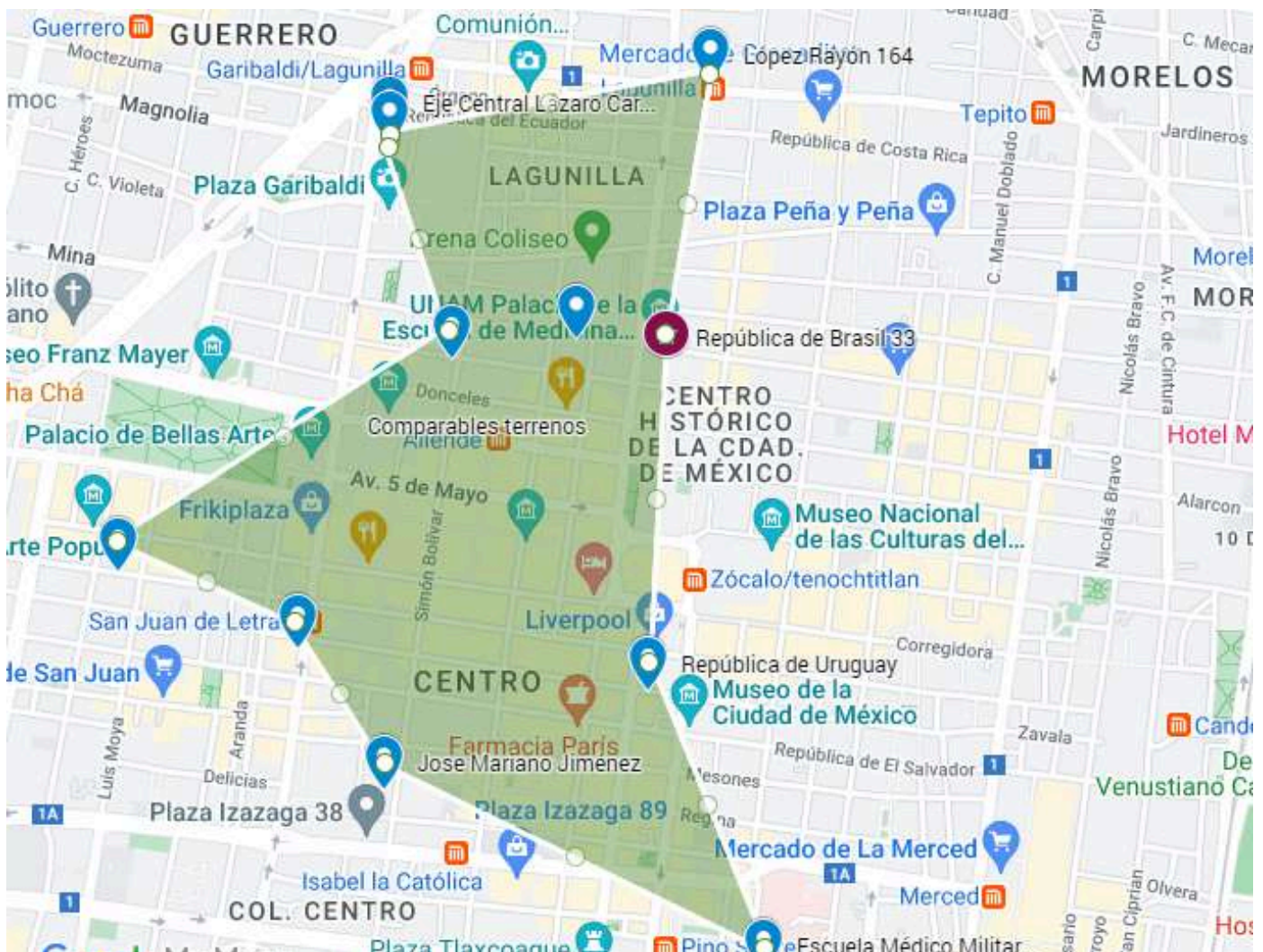
[46] Fotografía tomada del Brochure, información proporcionada por el Museo del montaje de Área de Pasillos en renta (importe de mobiliario no incluido en la renta del espacio).

Sitio: <https://pem.facmed.unam.mx>

5.1. Enfoque de Costos

Estimación de valor del suelo:

Con el objetivo de estimar el valor del suelo en el Centro Histórico de la Ciudad de México, se realizó una investigación de mercado de terrenos en venta. Posteriormente analizamos los resultados de los precios unitarios encontrados, a los cuales aplicamos factores pertinentes mediante el proceso de homologación, para así obtener un valor unitario homologado del suelo.



[47] Polígono de comparables de terrenos, elaboración propia, Google maps 2023



ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



Homologación de terrenos:

Se identificaron 10 comparables, a los cuales posteriormente aplicamos factores pertinentes, para obtener el valor homologado necesario [*] .

Consideraciones

Para la Aplicación de Valores Unitarios de Terreno:

Se analiza la oferta y demanda que se cotiza en la zona con datos de anuncios que se publican a través de periódicos o revistas especializadas, en páginas de internet específicas para la compra-venta- renta de inmuebles y los expuestos directamente en los inmuebles de la zona.

Para las construcciones, además de la investigación de los procesos constructivos del inmueble, sus características, historia y cronología, se trabajó un presupuesto a Costo de Reproducción Nuevo (CRN) como ingeniería de costos para obtener un valor unitario por metro cuadrado.

De igual forma, se obtuvo el factor de depreciación en función al Costo por Mantenimiento Preventivo y Predictivo del inmueble, basado en presupuestos de intervención, conservación y mantenimiento propio del edificio. Considerando también el valor del terreno mediante una estimación con base en un estudio de mercado y homologación de terrenos.

En cuanto al valor por ingresos, se consideró una tasa del inmueble en cuanto al mercado, basado en rentas, donde se obtuvieron valores unitarios de mercado de renta de oficinas y un valor unitario de mercado como indicador de negocio para ingresos brutos probables del inmueble.

Con la finalidad de apoyar en la transición para la aplicación de la Ley General de Contabilidad Gubernamental se emite a manera de recomendación la "Guía de vida útil estimada y porcentajes de depreciación", considerando un uso normal y adecuado a las características del bien.

Factores Aplicables

Homologación de Terrenos en Venta:

Por Zona

Considera un inmueble con frente a una avenida o calle con ancho mayor a la vialidad secundaria tiene mayores ventajas sobre el resto, así como la calidad de la colonia con mejores servicios, misma que se refleja en su precio y/o valor, se considera como Inmueble sujeto al lote sobre vialidad secundaria.

Para efectos del ejercicio se considera lo siguiente:

Al menos un Frente a Corredor de Valor	1.10
Al menos un Frente a calle superior a vialidad secundaria, o parque o plaza y ningún Corredor de Valor	1.05
Ningún Frente a calle superior a vialidad secundaria y al menos uno a vialidad secundaria.	1.02
Dos o más Frentes en vialidad secundaria y ningún Corredor de Valor.	1.00
Único Frente o todos los frentes a calle inferior a vialidad secundaria (privada o claustro).	0.95

A Kance fuera de la Colonia + Colonia conocida como problemática en la zona

	1.03
--	------

Por Ubicación

Considera que un inmueble, en relación a la manzana, con dos o más frentes tiene mayores ventajas sobre el resto, misma que se refleja en su precio y/o valor; se considera como inmueble sujeto al lote con un frente.

Sin Frente vía circulación	0.95
Con Frente una sola vía	0.99
Con Frente dos vías	1.00
Con Frente tres vías	1.05
Con Frente a cuatro o más vías	1.10

Por Superficie

Corresponde a la diferencia de área de terreno entre los comparables y el sujeto.
Se Aplica la siguiente fórmula:

$$12 \sqrt{\frac{\text{Área Comparable}}{\text{Área Sujeto}}}$$

Por Uso

Factor que considera la diferencia de uso de suelo de los comparables respecto al sujeto; En este caso, como nuestro sujeto es Equipamiento consideramos:

Factor ligado directamente al valor del suelo del Código Fiscal

Por Demolición

Factor que genera el costo adicional para la demolición de las construcciones existentes, es decir el costo por demolición en los comparables, para así obtener el valor del terreno a partir de los m2 construidos de cada referente implicados directamente al Precio de Venta.

Se consideró el Costo de Demolición, (según el TABULADOR GENERAL DE PRECIOS UNITARIOS FEBRERO 2023, de la Secretaría de Obras y Servicios de la Ciudad de México, CLAVE BL12CE pp.21. [] Ver Anexos. \$ 1,630.94

Por Comercialización o Negociación

Porcentaje respecto al predio de oferta en que se estima se pudiera comprar/vender el inmueble en cuestión.

Consideramos un 2% del importe publicado a todos los predios. 0.02

VII.-INVESTIGACIÓN DE MERCADO												
TERRENOS EN VENTA	LOTE TIPO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	COMPARABLE 9	COMPARABLE 10	
SUPERFICIE SUJETO:	4,811.00 m ²											
CALLE Y NÚMERO:		República de Brasil 33										
COLONIA:		Centro										
SUPERFICIE:		764.0										
USO DE SUELO:		Equipamiento										
COSTO:		\$ 8,191.11										
VALOR suelo código fiscal		200.00										
SUPERFICIE CONSTRUIDA:		200.00										
CARACTERÍSTICAS:		Terreno de forma regular, topografía plana con 1 frente										
VALOR DE OFERTA:		\$30,800,000.00										
VALOR UNITARIO:		\$40,314.14										
FUENTE:		https://www.inmuebles24.com/										
TELÉFONO:		5519118398										
CORREO ELECTRÓNICO:		5519118398										
VALOR UNITARIO:		\$40,314.14										
FACTORES:												
POR ZONA:		1.00										
POR UBICACIÓN:		1.00										
POR SUPERFICIE:		0.95										
POR NEGOCIACIÓN:		0.98										
POR USO (C.F.):		0.67										
POR DEMOLICIÓN:		1.00										
FACTORES RESULTANTE:		0.86										
VALOR AJUSTADO:		\$34,666.61										
PONDERACIÓN 100%:		10.00%										
VALOR DEL VALOR:		\$3,466.66										
VALOR PONDERADO:		\$38,133.27										
EN NÚMEROS REDONDOS:		\$38,200.00										
INMUEBLES EN VENTA:												
SUPERFICIE SUJETO:		4811.00 m ²										
Valor terreno		\$188,591,200.00										

Formato proporcionado por la Dra. SUSANA FERNÁNDEZ ÁGUILA.

[48] Homologación de Terrenos formato proporcionado por la Dra. Susana Fernández Águila.

[*] Ver la Homologación en formato amplio en Anexos.



Enfoque Físico:

Este método se basa en estimar el costo de la construcción, calculando el valor de reproducción del inmueble. Se compone de valor físico del terreno, valor de reproducción de las construcciones y valor de las Instalaciones Especiales, Obras Complementarias y Elementos Accesorios.

VIII. VALOR FÍSICO O DIRECTO

A) DEL TERRENO

VALOR UNITARIO=	\$39,200.00
-----------------	-------------

FRACCIÓN	SUPERFICIE M2	\$/M2	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
TOTAL	4811	\$39,200.00	1.00	FACTOR RESULTANTE	\$188,591,200.00

VALOR TOTAL DEL TERRENO:	\$188,591,200.00
--------------------------	------------------

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

FRACCIÓN	SUPERFICIE M2	\$/M2	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
TOTAL	6728.80	\$63,500.00	0.99	FACTOR RESULTANTE	\$423,724,339.76

*Precio por m2 Anexo Presupuesto a Costo de Reproducción Nuevo (CRN), Ingeniería de Costos.

*Coeficiente Factor de Depreciación en términos de Conservación del Inmueble en su tipo.

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES:	\$423,724,339.76
------------------------------------	------------------

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

CLAVE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	C.R.N	FACTOR DE DEMÉRITO	VALOR PARCIAL
IE	Elevador Reymac Panorámico de cabina de cristal 450kg, 6 personas velocidad 1.00 m/s, 2 paradas.	1.00	lote	\$1,701,958.86	0.86	\$1,458,821.88
IE	Equipo Unidad tipo Paquete UMAA 4TR	2.00	lote	\$611,676.44	0.86	\$1,048,588.17
EA	Butacas plegables con acojinamiento en Auditorio.	502.00	pza	5,874.44	0.80	\$2,359,173.10
OC	Cisterna de concreto amado cap.aprox.8m3. Sistema de Bombeo.	2.00	unidad	522,310.47	0.99	\$1,035,930.91
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIA S=						\$ 5,902,514.06

*Precio por m2 Anexo Presupuesto a Costo de Reproducción Nuevo (CRN), Ingeniería de Costos.

	\$91,876.42
VALOR FÍSICO O DIRECTO (a) + (b) + (c) =	\$618,218,053.83

[49] Enfoque Físico formato de avaluo elaboración propia en Excel.



Presupuesto a Costo de Reproducción Nuevo:

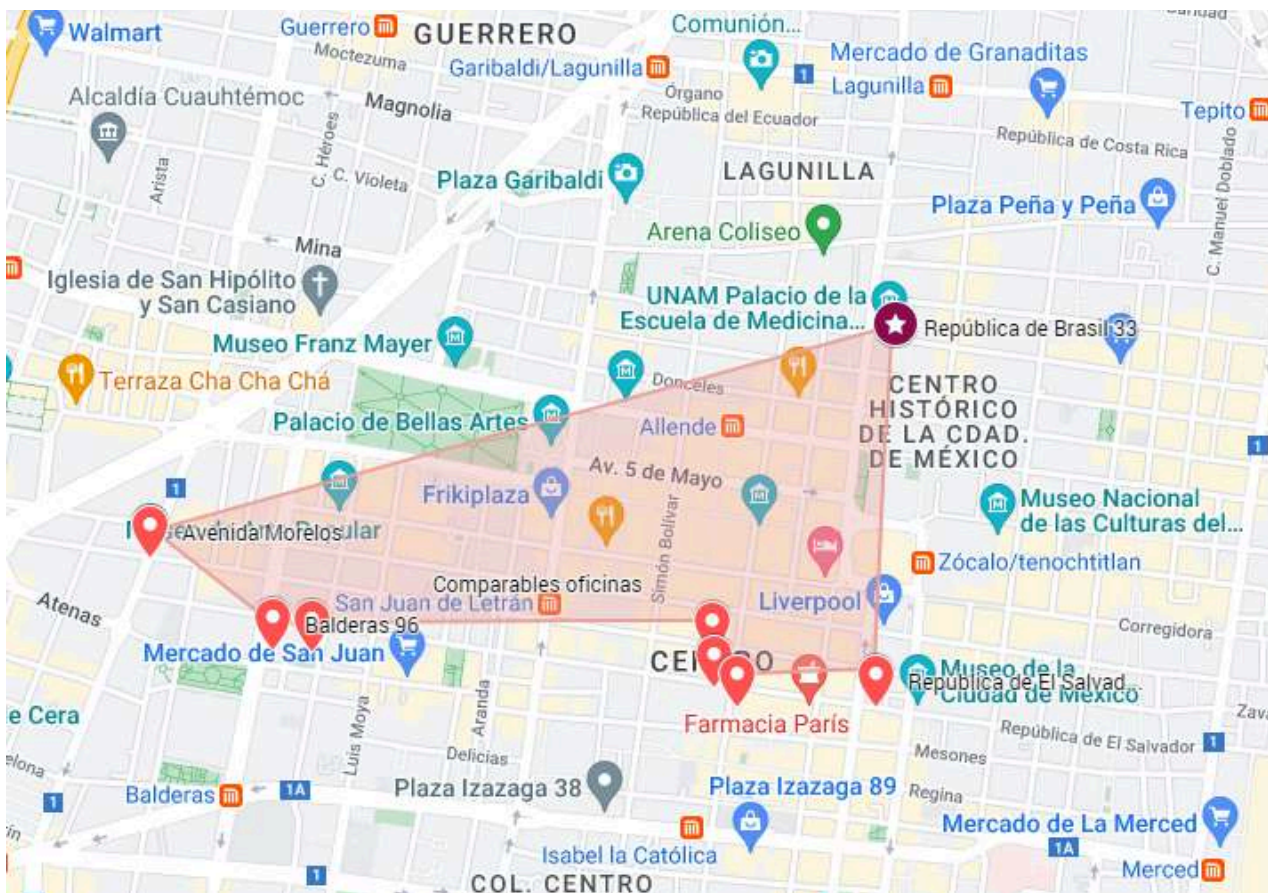
ANEXO.- PRESUPUESTO A COSTO DE REPRODUCCIÓN NUEVO						
Palacio de la Escuela de Medicina UNAM					\$ 427,290,921.58	100%
No.	Clave	Concepto	Unidad	Cantidad	P.U.	Importe
I.-		Preliminares				\$ 1,955,957.25 0.46%
II.-		Terracerías				\$ 5,998,462.39 1.40%
III.-		Cimentaciones				\$ 12,362,475.05 2.89%
IV.-		Estructura / Muros				\$ 161,461,083.97 37.79%
		Fachada Pancoupé				\$ 5,894,036.02
		Fachada Poniente República de Brasil				\$ 14,207,541.81
		Fachada Poniente República de Venezuela				\$ 15,902,839.03
V.-		Firmes / Pisos				\$ 12,787,805.24 2.99%
VI.-		Entrepisos				\$ 18,745,306.93 4.39%
VII.-		Azoteas				\$ 36,996,565.50 8.66%
VIII.-		Acabados				\$ 97,341,981.53 22.78%
IX.-		Puertas y Ventanas				\$ 16,139,385.14 3.78%
X.-		Herrerías				\$ 3,714,072.17 0.87%
XI.-		Instalaciones Mecánicas				\$ 3,756,148.23 0.88%
		Instalación Hidráulica				\$ 236,717.84
		Instalación Sanitaria y Pluvial				\$ 2,608,908.65
		Muebles y Accesorios				\$ 910,521.74
XII.-		Instalaciones Eléctricas				\$ 49,112,779.14 11.49%
XIII.-		Otras Instalaciones				\$ 6,918,899.04 1.62%
COSTO DE REPRODUCCIÓN NUEVO UNITARIO					\$ 63,500.00	

[50] Presupuesto basado en Ingeniería de Costos, elaboración propia en Opus-Excel.
[*] Ver Desglose de Presupuesto basado en Ingeniería de Costos, elaboración propia en Opus-Excel en Anexos.

5.2. Enfoque de Ingresos

Aplicación del valor:

Aplicaremos el enfoque de ingresos para estimar el indicador de valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estimar el valor mediante el proceso de capitalización, y para ello primero realizamos una investigación de mercado de oficinas en renta en la zona, posteriormente se realiza el proceso de homologación, para así obtener el valor unitario homologado de las oficinas en la zona, posteriormente, el valor unitario homologado de rentas se multiplicará por la superficie total rentable para oficinas del inmueble, y este monto a su vez se multiplica por 12 para de esta manera obtener un valor parcial del ingreso bruto anual del inmueble en cuestión. Posteriormente, se sumará el ingreso bruto anual obtenido de la renta de los espacios para eventos. Al sumar el primer valor parcial con el segundo, obtendremos el ingreso bruto anual total, al cual se le deben restar las deducciones, es así que obtendremos el ingreso neto anual del inmueble, dicho valor deberá dividirse entre la tasa de capitalización.



[51] Polígono de comparables de oficinas en renta, elaboración propia, Google maps 2023



ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



Tabulador de Cuotas Diarias por Evento

Espacio Rentable	Capacidad	Medidas (MTS)		Costos (M.N.)		
Patio Principal / Pasillos	500 personas	LARGO 21	ANCHO 21	\$	90,000.00	
Pasillos Patio Principal	150 personas	LARGO 21	ANCHO 4.05	\$	40,000.00	
Auditorio Dr. Gustavo Baz Prada	388 butacas 9 Presidium	LARGO 25.43	ANCHO 15.98	\$	65,000.00	
Salón Paraninfo	144 butacas (110 sillas y 52 sillones)	LARGO 20.94	ANCHO 6.30	\$	40,000.00	
Patio de Piedra	150 personas	LARGO 10.30	ANCHO 10.04	\$	35,000.00	
Patio de Cárceles	200 personas	LARGO 25.43	ANCHO 15.98	\$	65,000.00	
Patio de Columnas	100 personas	LARGO 22.83	ANCHO 6.77	\$	55,000.00	
Patio de Aljibes	35 personas	LARGO	ANCHO	\$	35,000.00	
Aula Magna Dr. Guillermo Soberón Acevedo	35 sillones ejecutivos Escritorio 2 ponentes	LARGO 10.20	ANCHO 7.20	\$	20,000.00	
Salón Profesores Eméritos	90 sillas tipo tiffany 60 sillas propias del espacio	LARGO 15.39	ANCHO 7.51	\$	40,000.00	
Aulas *Dato para referencia	18, 20, 48 personas			\$	10,000.00	
Montajes	Durante:	DIA	06:00 a 18:00 h	\$	15,000.00	
		NOCTURNO	18:00 a 06:00 h	\$	20,000.00	
Gastos de Operación			A partir de:	\$	10,000.00	por día

Renta bruta espacios considerados \$ 270,000.00

Renta mensual \$ 8,100,000.00

[52] <https://www.fundacionunam.org.mx/palacio-de-la-escuela-de-medicina/>

Consideraciones:

Precios en pesos más I.V.A.

Tipo de eventos: Aniversarios, cenas de gala, ceremonias de premiación, cocteles, conferencias, desfiles de moda, eventos corporativos, instituciones académicas, exposiciones, lanzamientos de productos, presentaciones de libros, simposios, congresos, entre otros.

No bodas, fiestas de XV años y bautizos.

Horario de renta: 07:00 am a 01:30 am.

Los Patios no cuentan con domo, por lo que se recomienda utilizar carpa.

No incluye mobiliario, audio, iluminación, alimentos, estacionamiento, entre otros.

Todos los gastos extras corren por cuenta del cliente.



Enfoque de Ingresos:

IX. VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

CONCEPTO	\$	%
Renta Bruta Total Mensual:	\$8,555,843.84	100.00%

CONCEPTO		
Vacios:	\$1,078,270.73	12.60%
Predial *	\$0.00	0.00%
Conservación	\$854,095.45	9.98%
Administración	\$342,233.75	4.00%
Agua	\$609.50	0.01%
Seguros	\$5,958.15	0.07%
Depreciación fiscal	\$0.00	
ISR	\$2,182,500.00	25.51%
Deducciones fiscales:	\$2,281,167.58	
TOTAL:	\$4,463,667.58	52.17%

Renta Neta Mensual (Efectiva):	\$4,092,176.26
Renta Neta Anual:	\$49,106,115.12

Renta bruta mensual de mercado promedio:	\$455,843.84	m2
Renta bruta anual de mercado promedio:	\$5,470,126.08	m2
Deducciones:	\$6,274,676.26	m2
Promedio de metro cuadrado por venta según mercado	No aplica	
Valor unitario de mercado:	\$455,843.84	
Capitalizando la Renta anual al: **	9.0%	
Valor capitalización rentas	\$545,623,501.33	

Tasa Bruta	0.23%
Tasa Neta	0.11%

Consideraciones para efectos de Capitalización de Rentas:

* Predial.- En base al Código Fiscal CDMX 2023, Art.130, Párrafo III: Tratándose de una reducción.- 3. Del 100% catalogados como inmuebles con valor patrimonial, en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable siempre y cuando se realicen trabajos de restauración a los mismos.

** Para Efectos didácticos se supondrá una tasa del 9%, lo anterior en virtud de que la misma no se ha podido construir al faltar información del mercado de bienes catalogados en venta.

[53] Enfoque de Ingresos formato de avaluo elaboración propia en Excel.



Resumen:

X. RESUMEN	
Valor Físico o Directo:	\$618,218,053.83
Valor de Capitalización de Rentas:	\$545,623,501.33
Valor de Mercado:	N/A

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION
Se concluye con el valor obtenido mediante el Enfoque Físico, debido a que por sus características como inmueble histórico, han acontecido distintas intervenciones a lo largo de su historia, para su restauración, reestructuración y mantenimiento. Por medio de este enfoque podrá verse reflejado el costo de las intervenciones, obteniendo así el valor del inmueble.

XII. CONCLUSIONES	
Valor Físico o Directo:	\$618,220,000.00
Seiscientos Dieciocho Millones Doscientos Veinte Mil Pesos 00/100	

XIII. VALOR REFERIDO

PARA LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR EL VALOR REFERIDO DEL INMUEBLE AL DÍA: 13 / 03 / 2023

FIRMA DEL PERITO VALUADOR

Lic. Ariel Aguilar Medina
Arq. Imelda Hernández Aragón
Arq. Carla Nahum Musalem
Arq. Ximena Ruiz Carrasco

[54] Resumen formato de avaluo elaboración propia en excel.



CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES

Conclusión de Valor

Concluimos con el Valor Comercial obtenido mediante el enfoque de costos, por ser en el momento del análisis el más confiable por el desarrollo realizado en el valor del terreno por medio de comparables y, en el valor de las construcciones por medio de análisis de reproducción e intervenciones (restauraciones).

Valor concluido del inmueble: \$618'220,000.00

Conclusiones

Logramos cumplir los objetivos establecidos en el presente trabajo respecto a la materia de Inmuebles Clasificados impartida por la Dra. Susana Fernández Águila:

- Identificamos la importancia y complejidad de los inmuebles catalogados.
- Entendimos la normatividad que involucra al Patrimonio Arquitectónico.
- Analizamos el inmueble desde una perspectiva histórica arquitectónica y valuatoria.
- Investigamos sobre los métodos valuatorios para inmuebles clasificados.
- Aplicamos los conocimientos adquiridos en la materia “Valuación de Inmuebles Clasificados”, impartida por la Dra. Susana Fernández Águila, para obtener el Valor Comercial del Inmueble.
- Justificamos la metodología de inmuebles clasificados aprendida y aplicada a la realización del avalúo correspondiente al inmueble histórico en cuestión.
- No se estimó el Enfoque de Mercado, por ser un inmueble atípico y especializado.

Conclusiones Particulares

- Los avalúos de Inmuebles Clasificados demandarán un proceso distinto para su evaluación y deberán plantear diferentes alternativas de solución, debido a que son inmuebles complejos, específicos y especializados.
- El enfoque físico en los Inmuebles Clasificados es la esencia del avalúo debido a sus características.
- No todos los Inmuebles Clasificados podrán ser solucionados con un solo enfoque, existirá siempre la opción del enfoque de ingresos o capitalización de rentas, o bien por negocio en marcha, cuando sea justificado.

[54] Conclusiones, elaboración propia.



BIBLIOGRAFÍA

- Palacio de la Escuela de Medicina UNAM, consultado en: <https://pem.facmed.unam.mx/index.php/2020/09/21/quienes-somos/>
- Consulta Pública del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles, Centro de Documentación, INAH, Catálogo Nacional, consultado en: https://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/consulta_publica/detalle/11370
- https://www.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/storage/app/media/GUIA_buenas_practicas_11_nov_v2.pdf
- Palacio de la Escuela de Medicina Unam, consultado en: <https://www.google.com/maps/place/UNAM+Palacio+de+la+Escuela+de+Medicina+Museo+de+la+Medicina/@19.437064,-99.1339666,18z/data=!4m6!3m5!1s0x85d1fec47ed8f23:0xb21e17cab12d4dc2!8m2!3d19.4379488!4d>
- <http://201.144.81.104:8080/tramitesSite/verCertificadoEnLinea.jsp?idoperacion=275253&c=v>
- Cartografías del Patrimonio, <http://cartografiasdelpatrimonio.org.mx/mapas/catalogos/#17/19.43771/-99.13423> Folleto: Palacio de la Escuela de Medicina | Sitio oficial del Palacio de la Escuela de Medicina (unam.mx) - [https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrOuqvMFQ5kcAwZb7jO8Qt.;_ylu=c2VjA2ZwLWF0dHJpYgRzbGsDcnVybA](https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrOuqvMFQ5kcAwZb7jO8Qt.;_ylu=c2VjA2ZwLWF0dHJpYgRzbGsDcnVybA-/RV=2/RE=1678673484/RO=11/RU=https%3a%2f%2fstudylib.es%2fdoc%2f6461213%2fsillar--sillarejo-y-plaqueta/RK=2/RS=fZcEPsge3vBLt_Kkalic4hsY3NM)
- -/RV=2/RE=1678673484/RO=11/RU=https%3a%2f%2fstudylib.es%2fdoc%2f6461213%2fsillar--sillarejo-y-plaqueta/RK=2/RS=fZcEPsge3vBLt_Kkalic4hsY3NM
- Arquitectura Panamericana, INAH, consultado en: <https://arquitecturapanamericana.com/rehabilitacion-de-las-carceles-de-la-perpetua-del-antiguo-palacio-de-medicina/> <https://arquitecturapanamericana.com/restauracion-de-los-anexos-de-la-calle-de-la-perpetua-antiguo-palacio-de-medicina/> <https://mediateca.inah.gob.mx/repositorio/islandora/object/guia%3A113>
- SHCP Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) Glosario de términos en materia de avalúos Dirección General de Avalúos y Obras en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/446970/Glosario_de_Terminos_20_03_2019.pdf



ANEXOS

Anexos

VII.-INVESTIGACIÓN DE MERCADO													
SUJETO A VALUAR		LOTE TIPO											
TERRENOS EN VENTA:		4,811.00 m ²											
SUPERFICIE SUJETO:				COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	COMPARABLE 9	COMPARABLE 10
													
República de Brasil 33		Eje Central Lázaro Cárdenas 51		José Mariano Jiménez 5		Belisario Domínguez 65		Calle Ignacio López Rayón 164		Eje Central Lázaro Cárdenas 91		República de Cuba 20	
Centro		Centro		Centro		Centro		Morales		Centro		Centro	
4811.00		764.0		580.00		780.00		1,000.00		716.00		660.00	
Equipamiento		HE/20		HC/20		HC/20		HC/20		E/20		HC/10/25	
\$ 8,191.11		6.40		2.40		2.40		2.40		6.40		7.50	
		Valor suelo código fiscal		\$6,191.11		\$4,336.00		\$6,061.32		\$6,191.11		\$6,191.11	
		200.00		0.00		1,200.00		0.00		0.00		0.00	
2 frentes		Terreno de forma regular topografía plana con 1 frente		Uso actual de estacionamiento, 1 frente		Terreno de forma regular, topografía plana con 1 frente		Terreno con uso actual estacionamiento, 1 frente		Terreno con uso de suelo HC/10/25, 1 frente		Terreno con uso actual de estacionamiento, 1 frente	
		\$30,800,000.00		\$24,000,000.00		\$35,000,000.00		\$53,000,000.00		\$29,000,000.00		\$25,000,000.00	
		\$40,314.14		\$41,379.31		\$44,877.79		\$53,000.00		\$43,939.39		\$41,254.13	
		https://propiedades.com/inmuebles24.com/		https://propiedades.com/inmuebles24.com/		https://propiedades.com/inmuebles24.com/		https://propiedades.com/inmuebles24.com/		https://propiedades.com/inmuebles24.com/		https://propiedades.com/inmuebles24.com/	
		552797322		552797322		551911336		552997850		5513286530		555467589	
		COMPARABLE 1		COMPARABLE 2		COMPARABLE 3		COMPARABLE 4		COMPARABLE 5		COMPARABLE 6	
		\$40,314.14		\$41,379.31		\$44,877.79		\$53,000.00		\$46,089.39		\$43,939.39	
		FACTORES:		1.00		1.00		1.02		1.00		1.00	
		POR UBICACION		1.00		1.00		1.00		1.00		1.00	
		POR SUPERFICIE		0.84		0.86		0.88		0.85		0.84	
		POR NEGOCIACION		0.98		0.98		0.98		0.98		0.98	
		POR USO (C/F)		1.00		1.00		1.00		1.00		1.00	
		POR CONDICION		0.98		1.26		0.99		0.94		0.93	
		FACTORES RESULTANTE											
		VALOR AJUSTADO		\$34,596.61		\$57,695.91		\$47,948.15		\$38,822.87		\$34,356.53	
		PONDERACION		100%		10.00%		10.00%		10.00%		10.00%	
		COMPONENTE DEL VALOR		\$3,459.66		\$5,769.59		\$4,794.81		\$3,882.29		\$3,435.65	
		VALOR PONDERADO		\$38,156.57									
		EN NÚMEROS REDONDOS		\$38,200.00									
		INMUEBLES EN VENTA:		4811.00 M ²									
		SUPERFICIE SUJETO:		\$188,591,200.00									
		Valor terreno											

Formato proporcionado por la DRA. SUSANA FERNÁNDEZ ÁGUILA.



ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



Presupuesto Desglosado a Costo de Reproducción Nuevo:

ANEXO.- PRESUPUESTO A COSTO DE REPRODUCCIÓN NUEVO

Palacio de la Escuela de Medicina UNAM					\$ 427,290,921.58	100%
No.	Clave	Concepto	Unidad	Cantidad	P.U.	Importe
I.-		Preliminares				\$ 1,955,957.25 0.46%
	PRE-01	Seguridad e Higiene, Estación COVID durante la ejecución de la obra. Incluye termómetro para toma de temperatura, gel anti-bacterial, control de ingreso de personal.	lote	1.00	\$ 124,212.98	\$ 124,212.98
	PRE-02	Cuadrilla de topografía para trazos de construcción / Laboratorio en campo, muestreo, prueba y reporte de compactaciones, concretos, block y estructura.	lote	1.00	\$ 562,982.21	\$ 562,982.21
	PRE-03	Demoliciones necesarias. Incluye la demolición de banquetta existente para ejecución de obra, demolición de muro para apertura de vano conexión con lote colindante, el retiro de escombros y material producto de demoliciones fuera de la obra al lugar indicado por Municipio.	lote	1.00	\$ 95,377.62	\$ 95,377.62
	PRE-04	Instalaciones provisionales, caseta oficina para supervisor de A.U. con Internet, baño, consumo eléctrico y consumo de agua, montaje y desmontaje.	lote	1.00	\$ 238,554.06	\$ 238,554.06
	PRE-05	Limpieza fina y durante la ejecución de la obra. P.U.O.T.	lote	1.00	\$ 616,084.98	\$ 616,084.98
	PRE-06	Habilitado de andamios tipo tunel a 14 mts de altura con tapial de triplay a 2.50 mts de altura para paso peatonal y malla sombra por posible caída de material y/o residuos. Incluye material, mano de obra, traslados, renta de andamios, armado, desarmado, equipo, herramienta y todo lo necesario para su correcto armado. P.U.O.T.	lote	1.00	\$ 318,745.41	\$ 318,745.41
II.-		Terracerías				\$ 5,998,462.39 1.40%
	TERR-01	Despalme de terreno de terreno considerando un espesor de 15 cms. Incluye mano de obra, herramienta, equipo, desalojo de material producto de despalme a tiradero municipal y limpieza del área.	m3	721.65	\$ 119.28	\$ 86,078.41
	TERR-02	Corte y carga de material tipo "B" en zona de media dificultad.	m3	9622.00	\$ 151.85	\$ 1,461,052.59
	TERR-03	Retiro de material sobrante producto de excavaciones y/o demoliciones al relleno sanitario.	m3	4329.00	\$ 173.13	\$ 749,479.77
	TERR-04	Compactación de la superficie descubierta en cama de los cortes por medios mecánicos (EP-140) para un noventa por ciento (90%). Incluye agua y equipo para obtener el grado de compactación Norma ASTM D-1557	m3	962.20	\$ 165.14	\$ 158,892.90
	TERR-05	Formación de Capa Rompedora de Capilaridad (matación) en fragmentos de roca de 1"-4", incluye: equipo para obtener el grado de material requerido, mano de obra, equipo y herramienta.	m3	3848.80	\$ 592.38	\$ 2,279,952.14
	TERR-06	Formación de Terraplén con material de Banco Homogenizado cribado tamaño Max.76mm (3"), en capas de 20cm, compactadas al 95% de su P.V.S.M. prueba ASTM D-1557. Límite Líquido Máximo de 30% e Índice de Plasticidad Máximo de 15%, compactado al 95% Proctor modificado. Incluye humectación, homogenización y tendido.	m3	962.20	\$ 592.38	\$ 569,968.04
	TERR-07	Formación de capa Sub Base de 15cm de espesor, con material de Banco cribado tamaño 2", V.R.S. min. 60%, Límite Líquido Máximo de 25% e Índice de Plasticidad Máximo de 8%, compactado al 95% Proctor modificado. Incluye humectación, homogenización y tendido.	m3	721.65	\$ 690.23	\$ 498,100.87
	TERR-08	Riego de Impregnación emulsión asfáltica tipo catiónica ECI-60 N-CMT-4-05-001/06 a razón de 1.5 a 1.8 lt/m²	m2	4811.00	\$ 40.52	\$ 194,917.67
III.-		Cimentaciones				\$ 12,362,475.05 2.89%
	CIM-01	Excavación mecánica en cepas en material tipo II, de 0.00 a 2.00m de profundidad.	m3	4934.67	\$ 168.71	\$ 832,503.50
	CIM-02	Excavación manual en cepas en material tipo II, de 0.00 a 2.00m de profundidad.	m3	962.20	\$ 614.67	\$ 591,435.47
	CIM-03	Compactación del terreno con material producto de los cortes, ejecución m3 manual con pisón de mano y agua en capas no mayores a 10 cms de espesor. Incluye: mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	m3	1034.01	\$ 291.14	\$ 301,036.50
	CIM-04	Cimentación de mampostería de piedra y tezontle. Incluye: mortero de cemento arena y cal, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	m3	1034.01	\$ 7,061.87	\$ 7,302,039.03
	CIM-05	Desplante de mampostería de piedra y tezontle. Incluye: mortero de cemento arena y cal, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	m3	465.30	\$ 6,299.54	\$ 2,931,173.64
	CIM-06	Compactación del terreno con material para desplante de pisos, ejecución manual con pisón de mano y agua en capas no mayores a 10 cms de espesor. Incluye: mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	m3	782.70	\$ 416.22	\$ 325,775.39
	CIM-07	Fosa de concreto armado para ascensor con las siguientes dimensiones en metros: ancho frente hueco 1.65, fondo hueco 1.60, fosa 1.20. Incluye: Piso de concreto de 15 cms de espesor, armado con varillas del #3 @ 20 CMS y #3 @ 40; Muros de concreto de 12 cms de espesor, armado con varillas del #3 @ 30 CMS y #3 @ 25. P.U.O.T.	lote	1.25	\$ 62,809.22	\$ 78,511.52
IV.-		Estructura / Muros				\$ 161,461,083.97 37.79%
	EST-M-01	Columna de cantera pareada de sección cilíndrica de orden dórico romano, moldurados finamente, con una discreta ménsula, sobre basamento cuadrado recto (en Patio Principal) a base de cantera (6.00 mt de altura x 1.00 mt de diám. c/u), y rematadas con capitales corintios. Incluye: material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	36.00	\$ 74,751.06	\$ 2,691,038.16
	EST-M-02	Columna de cantera pareada de sección cuadrada de orden dórico romano, sobre basamento cuadrado recto (en Patio de Piedra) a base de cantera (6.00 mt de altura x 1.00 mt de lado), y rematadas con capitales clásicos de cantera. Incluye: material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	16.00	\$ 74,751.06	\$ 1,196,016.96
	EST-M-03	Muro de mampostería de piedra tabique y tezontle con sillarejo de tezontle rojo (hasta 19mt de altura). Incluye: argamasa de arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	m3	6727.85	\$ 15,229.79	\$ 102,463,709.01



ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



EST-M-04	Escalera estructura de mampostería de piedra tabique y tezontle con sillarejo de tezontle rojo (hasta 6mt de altura). Incluye: argamasa de arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	m3	223.09	\$	14,109.26	\$	3,147,633.70
EST-M-05	Escalera Balustrada robusta de cantera rosa en escalera monumental a cada 0.60mts aproximadamente. Incluye: argamasa de arena-cal, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	25.85	\$	13,986.96	\$	361,562.92
EST-M-06	Arcos volados moldurados finamente en Patio Principal a base de cantera (0.90 mt de ancho). Incluye: material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	ml	70.00	\$	7,991.43	\$	559,400.10
EST-M-07	Vigas a base de tabloncillos de madera sobre vanos de puertas y/o ventanas de (4"x8"). Incluye: traslapes, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	364.65	\$	2,302.49	\$	835,601.16
EST-M-08	Muro de mampostería en pretil a base de piedra tabique y tezontle con sillarejo de tezontle rojo (hasta 1mt de altura x 0.50 mt de ancho). Incluye: argamasa de arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	ml	103.82	\$	9,600.32	\$	996,704.70
EST-M-09	Muro de tablaroca regular de 13 mm a dos caras sobre bastidor metálico a base de postes metálicos de 3 5/8" @ 61 cm en sentido vertical y canal de amarre en sentido horizontal tipo mampara. Incluye suministro y colocación, sello de juntas con cinta y redimix, asqueros metálicos, refuerzos en marcos de puertas, resanes, perfilado, desperdicios y limpieza. P.U.O.T.	m2	4320.47	\$	2,822.40	\$	12,194,094.53
EST-M-10	Pináculo de cantera rojo de 50x50x100 cms según diseño y molde de fachada (sobre pretil a 19mt de altura). Incluye: mortero de cemento arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	26.00	\$	14,655.65	\$	381,046.77
EST-M-11	Arco Mixtilíneo de cantera con clave decorado con volutas (0.60 mt de ancho en su ornamentación). Incluye: material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	ml	38.70	\$	16,172.07	\$	625,859.11
Fachada Pancoupé						\$	5,894,036.02
PNCOP-01	Rodapié cornisa boca de cantera rosa en fachada de 18x5 cm sobre nivel banqueta fijada con mortero de cemento-cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	8.31	\$	6,488.88	\$	53,922.59
PNCOP-02	Muro de mampostería de piedra tabique y tezontle con sillarejo de tezontle rojo (hasta 19mt de altura). Incluye: argamasa de arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	m3	191.29	\$	15,229.79	\$	2,913,305.57
PNCOP-03	Cornisa de cantera rosa en fachada a una altura de 5.92 mts sobre nivel banqueta fijada con mortero de cemento-cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	11.31	\$	13,959.09	\$	157,877.31
PNCOP-04	Cornisa de cantera rosa en fachada de 30x20 cms a una altura de 6.00 mts sobre nivel banqueta (división entre el primero y segundo nivel), fijada con mortero de cemento-cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	11.31	\$	8,630.42	\$	97,609.99
PNCOP-05	Muro de mampostería en pretil a base de piedra tabique y tezontle con sillarejo de tezontle rojo (hasta 1mt de altura x 0.50 mt de ancho). Incluye: argamasa de arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	ml	33.93	\$	9,600.32	\$	325,738.69
PNCOP-06	Enmarcamiento de cantera de columna pareada de sección cilíndrica con basamento alargado (enmarcado de acceso principal) a base de cantera (6.00 mt de altura x 2.20 mt de ancho). Incluye: material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	12.00	\$	24,227.40	\$	290,728.80
PNCOP-07	Pilastras de cantera de columna pareada de sección cilíndrica con basamento alargado (enmarcado de acceso principal) a base de cantera (6.00 mt de altura x 1.20 mt de ancho c/u) adosadas a muro y rematadas con capitales corintios. Incluye: material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	4.00	\$	109,187.28	\$	436,749.12
PNCOP-08	Arco Mixtilíneo de cantera con clave decorado con volutas (0.60 mt de ancho en su ornamentación). Incluye: material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	ml	26.30	\$	16,172.07	\$	425,325.44
PNCOP-09	Tablero rectangular que encierra con una cinta moldurada, un follaje rizado de cantera a detalle para enmarcado de balcón principal en planta alta (3.20 mt de ancho x 1.20 mt de alto). Incluye: material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	1.00	\$	68,816.60	\$	68,816.60
PNCOP-10	Tablero cuadrado que encierra con una cinta moldurada, un follaje rizado de cantera a detalle para enmarcado de balcón principal en planta alta (1.20 mt de ancho x 1.20 mt de alto). Incluye: material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	8.00	\$	34,703.36	\$	277,626.84
PNCOP-11	Escudo del Santo Oficio de cantera a detalle en fachada ochavada (2.20 mt de ancho x 5.35 mt de alto). Incluye: material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	1.00	\$	124,518.20	\$	124,518.20
PNCOP-12	Angeles de cantera a detalle en fachada ochavada (2.20 mt de ancho x 5.35 mt de alto). Incluye: material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	2.00	\$	106,569.99	\$	213,139.98
PNCOP-13	Motivos vegetales con una cinta moldurada, un follaje rizado de cantera a detalle para enmarcado de balcón principal en planta alta (2.20 mt diam.). Incluye: material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	2.00	\$	62,016.66	\$	124,033.32
PNCOP-14	Pináculo a media pieza de cantera de 30x30x100 mts según diseño y molde (sobre fachada ochavada a 19mt de altura). Incluye: mortero de cemento arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	6.00	\$	18,624.98	\$	111,749.85
PNCOP-15	Cornisa de cantera rosa en fachada de 30x20 cms a una altura de 6.00 mts sobre nivel banqueta (división entre el primero y segundo nivel), fijada con mortero de cemento-cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	31.62	\$	8,630.42	\$	272,893.72



ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



Fachada Poniente República de Brasil				\$ 14,207,541.81		
FPBRA-01	Muro de mampostería de piedra negra (no más de 1mt de altura). Incluye: argamasa de arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	m3	52.05	\$	9,311.88	\$ 484,683.35
FPBRA-02	Rodapie cornisa base de cantera rosa en fachada de 18x6 cm sobre nivel banquetta fijada con mortero de cemento cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	52.05	\$	6,488.88	\$ 337,745.20
FPBRA-03	Cornisa de cantera rosa en fachada de 10x5 cms a una altura de 0.90 mts sobre nivel banquetta fijada con mortero de cemento cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	52.05	\$	7,878.05	\$ 410,053.02
FPBRA-04	Muro de mampostería de piedra tabique y tezontle con sillarejo de tezontle rojo (hasta 19mt de altura). Incluye: argamasa de arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	m3	625.88	\$	15,229.79	\$ 9,532,017.84
FPBRA-05	Cornisa de cantera rosa en fachada a una altura de 5.92 mts sobre nivel banquetta fijada con mortero de cemento cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	53.55	\$	13,959.09	\$ 747,509.27
FPBRA-06	Cornisa de cantera rosa en fachada de 30x20 cms a una altura de 6.00 mts sobre nivel banquetta (división entre el primero y segundo nivel), fijada con mortero de cemento cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	53.55	\$	8,630.42	\$ 462,158.72
FPBRA-07	Jamba de cantera rosa en fachada de 45x5 cms fijada con mortero de cemento cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	23.70	\$	2,424.57	\$ 57,462.31
FPBRA-08	Frizo de cantera rosa en fachada de 35x5 cms (para enmarcar las H de los vanos) fijada con mortero de cemento cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	504.00	\$	2,703.60	\$ 1,362,614.40
FPBRA-09	Muro de mampostería en pretil a base de piedra tabique y tezontle con sillarejo de tezontle rojo (hasta 1mt de altura x 0.50 mt de ancho). Incluye: argamasa de arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	ml	32.13	\$	9,600.32	\$ 308,458.12
FPBRA-10	Ornamentado de pretil con ajaracas, ver diseño tipo hojas en rombos (1 mt de altura). Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	53.55	\$	5,048.52	\$ 270,348.25
FPBRA-11	Pináculo de cantera rojo de 50x50x100 cms según diseño y molde de fachada (sobre pretil a 19mt de altura). Incluye: mortero de cemento arena cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	15.00	\$	14,655.65	\$ 234,490.32
Fachada Poniente República de Venezuela				\$ 15,902,839.03		
FSVEN-01	Muro de mampostería de piedra negra (no más de 1mt de altura). Incluye: argamasa de arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	m3	59.50	\$	9,311.88	\$ 554,056.86
FSVEN-02	Rodapie cornisa base de cantera rosa en fachada de 18x6 cm sobre nivel banquetta fijada con mortero de cemento cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	59.50	\$	6,488.88	\$ 386,088.36
FSVEN-03	Cornisa de cantera rosa en fachada de 10x5 cms a una altura de 0.90 mts sobre nivel banquetta fijada con mortero de cemento cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	59.50	\$	7,878.05	\$ 468,744.57
FSVEN-04	Muro de mampostería de piedra tabique y tezontle con sillarejo de tezontle rojo (hasta 19mt de altura). Incluye: argamasa de arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	m3	684.28	\$	15,229.79	\$ 10,421,437.28
FSVEN-05	Cornisa de cantera rosa en fachada a una altura de 5.92 mts sobre nivel banquetta fijada con mortero de cemento cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	62.28	\$	13,959.09	\$ 869,372.13
FSVEN-06	Cornisa de cantera rosa en fachada de 30x20 cms a una altura de 6.00 mts sobre nivel banquetta (división entre el primero y segundo nivel), fijada con mortero de cemento cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	62.28	\$	8,630.42	\$ 537,502.25
FSVEN-07	Jamba de cantera rosa en fachada de 45x5 cms fijada con mortero de cemento cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	26.08	\$	2,424.57	\$ 63,232.79
FSVEN-08	Frizo de cantera rosa en fachada de 35x5 cms (para enmarcar las H de los vanos) fijada con mortero de cemento cal arena, resina epóxica. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	616.00	\$	2,703.60	\$ 1,665,417.60
FSVEN-09	Muro de mampostería en pretil a base de piedra tabique y tezontle con sillarejo de tezontle rojo (hasta 1mt de altura x 0.50 mt de ancho). Incluye: argamasa de arena-cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	ml	37.37	\$	9,600.32	\$ 358,763.77
FSVEN-10	Ornamentado de pretil con ajaracas, ver diseño tipo hojas en rombos (1 mt de altura). Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	62.28	\$	5,048.52	\$ 314,421.83
FSVEN-11	Pináculo de cantera rojo de 50x50x100 cms según diseño y molde de fachada (sobre pretil a 19mt de altura). Incluye: mortero de cemento arena cal, material, mano de obra, acarreo, elevaciones, herramienta y todo lo necesario para su correcta elaboración. P.U.O.T.	pza	18.00	\$	14,655.65	\$ 263,801.61
V.-	Firmes / Pisos			\$	12,787,805.24	2.99%
FIR-01	Firme en planta baja del inmueble adosado sobre capa de arena compactada y lechada fluida de arena-cal para solidez de cantera. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	3913.47	\$	2,914.46	\$ 11,405,632.21
FIR-02	Escalón huella y peralte de cantera rosa adosado en escalera monumental (35 x 20 x 2 cms espesor, respectivamente). Incluye: argamasa de arena-cal, boleado en peralte, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	340.43	\$	4,060.08	\$ 1,382,173.03



ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



VI.-		Entrepisos		\$ 18,745,306.93		4.39%
ENTRE-01		Entrepiso a base de vigas de madera 2"x6" distribuidas @6" a ejes aprox distancia entre ellas en el sentido corto del claro y triplay de madera 3/4". Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	3554.61 \$	5,273.52 \$	18,745,306.93
VII.-		Azoteas		\$ 36,996,565.50		8.66%
AZO-01		Azotea estructurada a base de vigas de madera 2"x6" distribuidas @4" a ejes aprox distancia entre ellas en el sentido corto del claro; triplay de madera 3/4"; enladrillado a base de tabique rojo y lechada fluida de arena-cal acabado pulido. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	4232.07 \$	7,601.28 \$	32,169,149.05
AZO-02		Aplicación de sistema impermeable prefabricado en losa de azotea, elaborado con asfalto modificado SBS 4.00MM, reforzado internamente con una membrana de poliéster 180 gr/m2 acabado aparente con gravilla base de reolita pigmentada y esmaltada a fuego con resina silicon, color terracota, flexibilidad a baja temperatura -18C, resistencia a la tensión 311.4N, estabilidad a temperaturas elevadas SBS>110°C intemperismo acelerado menor al 10%. Incluye: preparación de la superficie, imprimación compuesto asfáltico baja viscosidad sin diluir, resane de fisuras con cemento asfáltico libre de asbestos, aplicación de manto prefabricado adherido por termofusión, refuerzo de puntos críticos con manto prefabricado tipo liso, detallado en bajadas pluviales, chiflones, tuberías; acabado homogéneo sin presentar espejos, elevaciones, equipo y gas butano, mano de obra especializada, acarreo dentro y fuera de obra, limpieza del área de trabajo, acopio y retiro de escombros a tiro autorizado, garantía a 10 años por fabricante en material y mano de obra. P.U.O.T.	m2	4232.07 \$	1,140.68 \$	4,827,416.45
VIII.-		Acabados		\$ 97,341,981.53		22.78%
ACA-01		Aplanado de hasta 3.0 cms de espesor acabado fino en muros con mortero aplicado bajo la siguiente proporción: mortero a la cal proporción 1:3 para capa gruesa y mortero a la cal proporción 1:1 para integración de capa fina. Incluye: preparación de la superficie, emboquillados, mano de obra, herramienta, andamiaje a diversas alturas, encostillado, acarreo, limpieza y todo lo necesario para su correcta ejecución. P.U.O.T.	m2	16030.19 \$	798.75 \$	12,804,114.26
ACA-02		Suministro y aplicación de pintura a la cal en muros, código según muestra. Incluye: material, sellador, mano de obra, equipo, herramienta, limpieza de la superficie y del área de trabajo, acarreo, andamios a diversas alturas y todo lo necesario para su correcta ejecución. P.U.O.T.	m2	16080.19 \$	297.42 \$	4,767,699.11
ACA-03		Suministro y aplicación de pintura vinílica en muros y/o plafones, código según muestra. Incluye: material, sellador, mano de obra, equipo, herramienta, limpieza de la superficie y del área de trabajo, acarreo, andamios a diversas alturas y todo lo necesario para su correcta ejecución. P.U.O.T.	m2	4520.47 \$	191.45 \$	865,421.38
ACA-04		Suministro y aplicación de pintura a la cal en techos o plafones, código según muestra. Incluye: material, sellador, mano de obra, equipo, herramienta, limpieza de la superficie y del área de trabajo, acarreo, andamios a diversas alturas y todo lo necesario para su correcta ejecución. P.U.O.T.	m2	571.30 \$	856.95 \$	489,575.54
ACA-05		Piso de cantera rosa en planta baja del inmueble (40x40cms aprox) adosado sobre capa de arena compactada y lechada fluida de arena-cal para solidez de cantera. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	2129.30 \$	3,131.51 \$	6,667,913.60
ACA-06		Piso cerámico antiderrapante en formato 40x40cms según muestra. Incluye: lechada de mortero cemento arena cal para nivelación, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	203.61 \$	872.40 \$	177,629.36
ACA-07		Piso dual de madera de encino de 5" x 6" x 3/4". Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	2410.11 \$	6,061.88 \$	14,609,785.56
ACA-08		Piso de mármol (40x40cms aprox) adosado a firme por medio de lechada fluida de arena-cal. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	1615.06 \$	6,350.73 \$	10,256,809.59
ACA-09		Piso de concreto F'c=250kg/cm2, 12 cms de espesor para formación de escalones en área de Auditorio, reforzado con malla de acero 6x6-10-10, acabado pulido con juntas frías selladas a base de Sikaflex 1A y Sikarod o similar en calidad, distribuidas según plano. Incluye: acabado con volteador, cimbra aparente, nivelación, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución. P.U.O.T.	m2	445.98 \$	1,041.98 \$	464,700.01
ACA-10		Zoclo cornisa de cantera rosa de 18 cms con detalle moldeado. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	1523.77 \$	7,446.48 \$	11,346,722.83
ACA-11		Plafón a base de grillería de madera de encino de 3" x 6" x 8" @ 6" de separación entre ellas. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	5975.79 \$	5,662.59 \$	33,838,448.70
ACA-12		Plafón cerrado a base de panel de yeso de 13 mm. verde, montado sobre canal listón galvanizado cal. 25 a cada 0.61 mts. y canaleta de carga cal. 22 a cada 1.22 mts., sellado a base de junta de perla y compuesto redimix. Incluye: suministro de materiales, mano de obra, herramienta, equipo, desperdicios, acarreo, elevaciones y todo lo necesario para su correcta ejecución. P.U.O.T.	m2	571.30 \$	1,511.51 \$	863,522.81
ACA-13		Plafón modulado cuadrado a base de yeso con armado de molduras. Incluye: suministro de materiales, mano de obra, herramienta, equipo, desperdicios, acarreo, elevaciones y todo lo necesario para su correcta ejecución. P.U.O.T.	m2	82.52 \$	2,298.09 \$	189,638.39
IX.-		Puertas y Ventanas		\$ 16,139,385.14		3.78%
PV-01		Puerta principal labrada de madera sólida de cedro de 5" en fachada parricoupé, abatimiento izquierdo-derecho, diseño a cuadros. Incluye: marco de madera sólida del mismo material, cerradura, bisagras, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	17.10 \$	293,585.09 \$	5,020,304.95
PV-02		Puerta labrada de madera sólida de cedro de 2 1/2", abatimiento izquierdo-derecho, diseño a cuadros combinados con vidrio claro de 6mm de espesor. Incluye: marco de madera sólida del mismo material, cerradura, bisagras, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	65.21 \$	14,016.86 \$	914,039.11



ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



PV-03	Puerta labrada de madera sólida de cedro de 2 1/2", doble abatimiento, diseño a cuadros combinados con vidrio claro de 6mm de espesor. Incluye: marco de madera sólida del mismo material, cerradura, bisagras, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	202.51	\$	15,770.75	\$	3,193,733.57
PV-04	Puerta de aluminio doble abatimiento en Auditorio, diseño simple con vidrio claro de 6mm de espesor. Incluye: perfiles de aluminio, cerradura, bisagras, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	8.15	\$	9,181.88	\$	74,832.28
PV-05	Ventana labrada de madera sólida de cedro de 2 1/2", diseño a cuadros combinados con vidrio claro de 6mm de espesor. Incluye: marco de madera sólida del mismo material, cerradura, bisagras, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	90.50	\$	13,238.72	\$	1,198,103.71
PV-06	Ventana labrada de madera sólida de cedro de 2 1/2", doble abatimiento, diseño a cuadros combinados con vidrio claro de 6mm de espesor. Incluye: marco de madera sólida del mismo material, cerradura, bisagras, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	275.64	\$	13,769.88	\$	3,795,529.72
PV-07	Ventana de cristal templado soportado mediante costillas del mismo material en Auditorio, considerando arco en la parte superior con viga de madera sólida de cedro según diseño. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	m2	79.80	\$	14,978.67	\$	1,195,297.87
PV-08	Espejo en Sanitarios flotado en muro, diseño simple. Incluye: perfiles de aluminio, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	M2	12.20	\$	4,693.47	\$	57,260.33
PV-09	Forrado de Elevador tipo caja de cristal templado soportado mediante sistema de arañas según diseño. Incluye: material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	lote	1.00	\$	690,283.59	\$	690,283.59
X.-	Herrerías				\$	3,714,072.17	0.87%
HERR-01	Suministro, fabricación y colocación de barandal de herrería forjado con 1.00 mts de altura, acabado pintura esmalte anticorrosiva según diseño. Incluye: anclaje a firme o piso de concreto con placa base, gastos de taller, soldadura, acarreo, elevaciones y todo lo necesario para su correcta colocación y buen funcionamiento. P.U.O.T.	m1	326.42	\$	7,711.05	\$	2,517,040.94
HERR-02	Suministro, fabricación y colocación de puertas de herrería forjado entre patios, acabado pintura esmalte anticorrosiva según diseño. Incluye: anclaje a muro con placa base, gastos de taller, bisagras tubulares, cerradura tipo antigua a candado, soldadura, acarreo, elevaciones y todo lo necesario para su correcta colocación y buen funcionamiento. P.U.O.T.	m2	40.50	\$	9,279.59	\$	375,823.19
HERR-03	Fabricación de Escalera en Auditorio a base de estructura de IPR 10"x4"x23.3 kg/m, PTC de 1-1/2" en peldaños, PTR de 2x2" blanco en barandal, acabado de esmalte anticorrosivo color gris institucional. Incluye: lechada de concreto en escalones, pasamanos de madera, materiales, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución. Un desarrollo de 4.48 m de longitud diagonal para una altura de 3.05 m, según croquis.	pza	1.00	\$	62,064.87	\$	62,064.87
HERR-04	Fabricación de Estructura Mezzanine en Auditorio Proyección a base de estructura de IPR 10"x4"x23.3 kg/m, acabado de esmalte anticorrosivo color gris institucional. Incluye: materiales, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución. Mezzanine volado de 4.48 m x 20.32 m de longitud con una altura de 3.05 m, según croquis.	pza	1.00	\$	351,058.38	\$	351,058.38
HERR-05	Fabricación de Entrepió a base de Firme de concreto premezclado f'c= 250 kg/cm2 de 12 cm de espesor, acabado PULIDO, sobre lámina deck 36/15 Cal 24 y reforzada con malla electrosoldada 6-6/8-8, incluye materiales, mano de obra, herramienta, cimbra aparente en los verticales, colado, curado, vibrado, equipo y todo lo necesario para su correcta y total ejecución. P.U.O.T.	m2	65.67	\$	2,298.11	\$	150,916.56
HERR-06	Fabricación de Estructura de acero a base de IPR 10"x4"x23.3 kg/m, acabado de esmalte anticorrosivo color gris institucional, para instalación de Ascensor Reymar Panorámico, con las siguientes dimensiones en metros: ancho 1.00, fondo 1.20, ancho frente hueco 1.55, fondo hueco 1.60, fosa 1.20 y sobre paso 4.20. Incluye: material, maniobras, traslados, armado, soldaduras, fondo anticorrosivo, acabado pintura automotriz, equipo, y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	lote	1.00	\$	257,168.24	\$	257,168.24
XI.-	Instalaciones Mecánicas				\$	3,756,148.23	0.88%
	Instalación Hidráulica				\$	236,717.84	
IH-01	Sondeo para ubicación de línea eléctrica, hidráulica y/o sanitaria. Incluye: demolición, excavación, rellenos, concreto f'c=150kg/cm2 para restauración de demolición, retiro de material fuera de la obra, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución. P.U.O.T.	sondeo	4.00	\$	7,366.31	\$	29,465.22
IH-02	Conexión hidráulica de red general con tubería de cobre tipo M 3/4", incluye ramaleo, conexiones, excavaciones, cama de arena, rellenos, válvulas de control general, pruebas de presión, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	140.21	\$	742.68	\$	104,131.16
IH-03	Salida hidráulica con tubería de cobre tipo M 1/2" diámetro (lavabo agua fría-caliente), incluye ramaleo, conexiones, excavaciones, rellenos, válvulas de control general, pruebas de presión, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	sal	24.00	\$	2,839.65	\$	68,151.60
IH-04	Salida hidráulica con tubería de cobre tipo M 1/2" diámetro (torja agua fría-caliente), incluye ramaleo, conexiones, excavaciones, rellenos, válvulas de control general, pruebas de presión, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	sal	2.00	\$	2,839.65	\$	5,679.30
IH-05	Salida hidráulica con tubería de cobre tipo M 1/2" diámetro (inodoro / mingitorio agua fría), incluye ramaleo, conexiones, excavaciones, rellenos, válvulas de control general, pruebas de presión, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	sal	16.00	\$	1,830.66	\$	29,290.56
	Instalación Sanitaria y Pluvial				\$	2,608,908.65	
IS-01	Sondeo para ubicación de línea eléctrica, hidráulica y/o sanitaria. Incluye: demolición, excavación, rellenos, concreto f'c=150kg/cm2 para restauración de demolición, retiro de material fuera de la obra, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución. P.U.O.T.	sondeo	4.00	\$	7,366.31	\$	29,465.22



ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



IS-02	Conexión de descarga sanitaria a red general con tubería de PVC Ced.40 DWV 6" diámetro, incluye ramaleo, conexiones, excavaciones, cama de arena, rellenos, válvulas de control general, pruebas de presión, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	316.99 \$	1,795.68 \$	569,212.60
IS-03	Descarga sanitaria con tubería de PVC Ced.40 DWV 4" diámetro, incluye ventilación con tubería de PVC Ced.40 DWV 2", ramaleo, conexiones, excavaciones, rellenos, válvulas de control general, pruebas de presión, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	sal	30.00 \$	6,512.73 \$	195,381.90
IS-04	Bajado de agua pluvial con tubería de PVC Ced.40 DWV 6" diámetro, incluye ramaleo, conexiones, rejilla, pruebas, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	sal	48.00 \$	26,649.30 \$	1,279,165.40
IS-05	Registros Pluviales en Patios a base de concreto armado tipo canaleta con un ancho a paños exteriores de 40cms x altura variable. Incluye: concreto f'c=150 kg/cm2 de 12 cms de espesor y media canaleta de 4" armado con alamborón @ 15 cms, tapa de canaleta de 16"x24" según diseño, marco de 1"x1"x3/16" y contra marco a base de ángulo de 1-1/4"x1-1/4"x3/16" acabado con pintura esmalte a dos manos, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución. P.U.O.T.	ml	173.04 \$	3,095.72 \$	535,682.52
Muebles y Accesorios				\$	910,521.74
MACC-01	Suministro e instalación de lavabo ovalin calidad nacional para empotrar bajo cubierta de mármol, con llave mezcladora ahorradora de agua Helvex TV-105. Incluye: material, conexiones, trampa cromada, válvulas de control general, pruebas de presión, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	pza	12.00 \$	10,492.43 \$	125,909.10
MACC-02	Suministro e instalación de sanitario con fluxometro Helvex TZZF NAO17. Trampa expuesta 3.5L-4.5L color blanco calidad nacional. Incluye: material, conexiones, fluxometro, asientos, pijas, cuello de cera, llave de retención, válvulas de control general, pruebas de presión, fijación, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	pza	11.00 \$	17,187.99 \$	189,067.89
MACC-03	Suministro e instalación de mingitorio de flujo tipo cascada color blanco calidad nacional. Incluye: material, conexiones, fluxometro, cuello de cera, llave de retención, válvulas de control general, pruebas de presión, fijación, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	pza	5.00 \$	22,488.03 \$	112,440.15
MACC-04	Suministro e instalación de coladera Helvex No.25 en piso incluye: material, conexiones, pruebas de presión, fijación, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	pza	8.00 \$	2,406.02 \$	19,248.12
MACC-05	Suministro y colocación de barras de apoyo y gancho para muletas modelo clásico para personas con capacidades diferentes en baños a base de tubo de acero inoxidable. Incluye fijado con taquete plástico 3/8" y pijas de 1/4"x2", material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta colocación. P.U.O.T.	jgo	4.00 \$	3,919.64 \$	15,678.54
MACC-06	Suministro y colocación de despachador de papel sanitario. Incluye fijado con taquete plástico 3/8" y pijas de 1/4"x2", material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta colocación. P.U.O.T.	pza	11.00 \$	1,600.89 \$	17,609.79
MACC-07	Suministro y colocación de dosificador de jabón espuma Helvex MB-1103 de acero pulido alto brillo. Incluye fijado con taquete plástico 3/8" y pijas de 1/4"x2", material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta colocación. P.U.O.T.	pza	6.00 \$	2,525.67 \$	15,154.02
MACC-08	Suministro e instalación de cubierta de mármol de carrara de 24" de ancho, con nariz boleada y faldón de 8" para lavabos sobre diseño. Incluye: bastidor metálico de PTR y frente metálico de perfil "C", primer pintura automotiva gris onix fijada a muro con taquete expansivo, material, mano de obra, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	ml	10.02 \$	11,699.61 \$	117,230.09
MACC-09	Mamparas en sanitarios tipo Sanilock en lámina cal 24, acabado esmaltado. Incluye: división 58"x58", puerta 30"x58", 2 frentes de 6x79" o 1 frente de 12", herrajes, gancho interior en puerta, tornillos, pernos, ángulos de montaje e instalación. P.U.O.T.	pza	12.00 \$	24,848.67 \$	298,184.04
XII-	Instalaciones Eléctricas			\$	49,112,779.14 11.49%
ELEC-01	Sondeo para ubicación de línea eléctrica, hidráulica y/o sanitaria. Incluye: demolición, excavación, rellenos, concreto f'c=150kg/cm2 para restauración de demolición, retiro de material fuera de la obra, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución. P.U.O.T.	sondeo	1.00 \$	7,366.31 \$	7,366.31
ELEC-02	Conexión de instalación eléctrica a base de 51.21 mts de tubería conduit PVC tipo pesado R-1 DE 32mm, Incluye: trazo, excavación, cama de arena, conexión, relleno, cableado (Cal.#10, Cal.#12 y cable de cobre desnudo THW Cal.#12), Varilla Cooperweld de 16x3050 mm con conector y bentonita, material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	lote	1.00 \$	38,802.68 \$	38,802.68
ELEC-03	Suministro y colocación de Tablero de Control 24Circuitos, 3F, 4H, 60HZ con interruptor general de 3x100A con Barras de 125A en Gabinete Nema1 instalado según Normas de SEMIP.	pza	12.00 \$	65,813.03 \$	789,756.30
ELEC-04	Salida de Alumbrado a base de tubería conduit metálica galvanizada pdd diámetros indicados en instalaciones ocultas. Incluye: soportería, conductor desnudo en toda la tubería sistema de tierras, cableado, conductores THWLS-75" en calibres indicados, tubo flexible para la conexión de cada lámpara, cajas galvanizadas, tapas galvanizadas, codos, coples, conectores, contras, monitores, accesorios y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	sal	866.00 \$	2,826.69 \$	2,447,913.54
ELEC-05	Salida de Alumbrado en piso a base de tubería PVC Conduit diámetros indicados en instalaciones ocultas. Incluye: excavación, cama de arena, relleno, compactación, conductor desnudo en toda la tubería sistema de tierras, cableado, conductores THWLS-75" en calibres indicados, cable de uso rudo para la conexión de cada lámpara, caja FSS de suelo empotrable redonda Hubb, codos, coples, conectores, contras, monitores, accesorios y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	sal	46.00 \$	5,180.00 \$	238,279.77
ELEC-06	Salida de Contactos a base de tubería conduit metálica galvanizada pdd diámetros indicados en instalaciones ocultas. Incluye: soportería, conductor desnudo en toda la tubería sistema de tierras, cableado, conductores THWLS-75" en calibres indicados, tubería conduit metálica tipo roscado por piso, cajas galvanizadas, tapas galvanizadas, codos, coples, conectores, contras, monitores, accesorios y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	sal	540.00 \$	2,248.94 \$	1,214,424.90



ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



ELEC-07	Salida de Contacto en piso a base de tubería PVC Conduit diámetros indicados en instalaciones ocultas. Incluye: excavación, cama de arena, relleno, compactación, conductor desnudo en toda la tubería sistema de tierras, cableado, conductores THWLS-75' en calibres indicados, tubería conduit metálica tipo roscado por piso, caja F55 16mm, codos, coples, conectores, contras, monitores, accesorios y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	sal	12.00	\$	2,651.43	\$	31,817.16
ELEC-08	Suministro e instalación de apagador 1P-1T, 15 AMP, 127 V, con placas del número de ventanas requeridas según sea el caso, de buena calidad con NOM vigente. Incluye: materiales, mano de obra, herramienta, equipo, acarreo, limpieza, desperdicios, elevaciones y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	pza	270.00	\$	658.64	\$	177,831.45
ELEC-09	Suministro e instalación de contacto monofásico duplex en mesa de trabajo y/o muro, NEMA 5-15R 15A 125V, con voltaje regulado, del tipo puesta a tierra aislada, instalado de ser necesario en caja F55 16MM (1/2"), de buena calidad con NOM vigente. Incluye: fijación, cajas, tapas, materiales, mano de obra, herramienta, equipo, acarreo, limpieza, desperdicios, elevaciones y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	pza	540.00	\$	699.63	\$	377,800.20
ELEC-10	Suministro e instalación de contacto monofásico duplex en piso NEMA 5-15R 15A 125V, con voltaje regulado, del tipo puesta a tierra aislada, instalado de ser necesario en caja F55 16MM (1/2"), de buena calidad con NOM vigente. Incluye: fijación, cajas, tapas, materiales, mano de obra, herramienta, equipo, acarreo, limpieza, desperdicios, elevaciones y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	pza	12.00	\$	6,161.27	\$	73,935.18
ELEC-11	Suministro e instalación de luminaria arbotante exterior tipo farol de herrería en fachada República de Brasil, (0.45x0.91) 100W, 120/227V, Incluye: materiales, mano de obra, herramienta, elevaciones, equipo, pruebas y todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento. P.U.O.T.	pza	4.00	\$	45,603.18	\$	182,412.72
ELEC-12	Suministro e instalación de luminaria arbotante exterior tipo farol de herrería en pasillos del patio principal, (0.35x0.60) 100W, 120/227V, Incluye: materiales, mano de obra, herramienta, elevaciones, equipo, pruebas y todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento. P.U.O.T.	pza	12.00	\$	38,595.50	\$	463,145.94
ELEC-13	Suministro e instalación de luminaria cogante exterior tipo farol de herrería en pasillos de patios (0.35x0.60) 100W, 120/227V, Incluye: materiales, mano de obra, herramienta, elevaciones, equipo, pruebas y todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento. P.U.O.T.	pza	812.00	\$	37,672.01	\$	30,589,668.06
ELEC-14	Suministro e instalación de luminaria empotrar en piso Luminor Led LU-BTR-12WRGB 12W, 120/227V, Incluye: materiales, mano de obra, herramienta, equipo, pruebas y todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento. P.U.O.T.	pza	46.00	\$	9,693.36	\$	445,894.56
ELEC-15	Suministro e instalación de luminaria dirigible Rise Ecosense Mod.F080 Single 12WRGB 12W, 120/227V, Incluye: materiales, mano de obra, herramienta, equipo, pruebas y todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento. P.U.O.T.	pza	812.00	\$	14,819.87	\$	12,033,730.38
XIII.-	Otras Instalaciones				\$	6,918,899.04	1.62%
IESP-01	Suministro e instalación de Ascensor Keymac Panorámico de cabina de cristal 450kg, 6 personas velocidad 1.00 m/s, 2 paradas, 120 arranque/hr, sin cuarto de máquinas, trifásico 220V/60Hz con las siguientes dimensiones en metros: ancho 1.00, fondo 1.20, ancho frente hueco 1.65, fondo hueco 1.60, fosa 1.20 y sobre paso 4.20. Incluye: maniobras, traslados, armado, instalación del equipo e instalaciones eléctricas, puesta en marcha. P.U.O.T.	lote	1.00	\$	1,701,958.86	\$	1,701,958.86
	Suministro e instalación de butacas plegables con acojinamiento tapizado en tela calidad automotriz en color rojo para Auditorio y Salón Paraninfo. Incluye: material, mano de obra, fletes, acarreo, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	pza	502.00	\$	5,874.44	\$	2,948,966.37
	Cisterna de concreto F'c=150 kg/cm2 capacidad aproximada de 8m3. Incluye:Piso de concreto de 15 cms de espesor, armado con varillas del #3 @ 20 cms y #3 @ 40; Muros de concreto de 12 cms de espesor, armado con varillas del #3 @ 30 cms y #3 @ 25; Losa de concreto de 12 cms de espesor, armado con varillas del #3 @ 30 CMS en ambos sentidos, según plano y especificaciones, colado, vibrado; Tapa registro de 0.83 x 0.84 mts a base de ángulo de 50x3mm, Tee de 25x3mm con anclas No 2 soldadas @40 cms; bisagras, lámina #14 antideslizante; escalón a base de varilla del #8 @30cms.; y aplicación de recubrimiento impermeabilizante a base de mortero impermeable SikaTop121 y recubrimiento acrílico cemento SikaTop144 a dos manos, por el lado interior de los muros de la cisterna, así como en piso; materiales, mano de obra, desperdicios, pruebas de hermeticidad y todo lo necesario para su correcta ejecución y buen funcionamiento.	pza	2.00	\$	186,385.68	\$	372,771.36
	Suministro e instalación de equipo hidroneumático con tanque de presión 90Gal. Incluye: 2 moto-bombas centrífugas con motor eléctrico trifásico SHP 220/440V 1 1/2" diámetro de succión y 1 1/4" de descarga, interruptor electromagnético de presión a tensión plena para motores de 3/4 HP mínimo, tubería de succión de 64mm, pichancha, electrodos, conexiones a bombas, cárcamo según plano y todo lo necesario para su correcta instalación.	pza	2.00	\$	335,924.79	\$	671,849.58
	Suministro e instalación de unidad tipo paquete con capacidad de 4 TR., para Auditorio. Incluye: interconexión eléctrica, termostato Honeywell modelo PRO5000 c/guarda, del ducto, instalación de tubería de gas hasta cada unidad paquete de 3/4"Ø, regulador secundario de baja presión para gas, arranque, pruebas de funcionamiento, material, mano de obra, herramienta, equipo, grúas, maniobras y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	pza	2.00	\$	273,437.13	\$	546,874.26
	Fabricación de base metálica para equipo de unidad de clima fabricada con PTR 4" acabado de esmalte anticorrosivo color gris Institucional, con las siguientes dimensiones en metros: ancho 2.44, fondo 3.06, alto 0.61. Incluye: material, maniobras, traslados, armado, soldaduras, fondo anticorrosivo, acabado pintura automotriz, equipo, y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	pza	2.00	\$	59,137.59	\$	118,275.18
	Fabricación e instalación de Ducto en lámina galvanizada de primera calidad según estándares de SIMACNA Cal.24. Incluye: recubrimiento exterior a base de fibra de vidrio en 1.5" de espesor, membrana de refuerzo e impermeabilizante tipo acrílico, aislamiento acústico interior para ductos de retorno unidades en exzoteas con duct liner de 1" de espesor, material, mano de obra, herramienta, equipo y todo lo necesario para su correcta instalación. P.U.O.T.	lote	2.00	\$	279,101.72	\$	558,203.43
COSTO DE REPRODUCCIÓN NUEVO UNITARIO					\$	63,500.00	

[50] Presupuesto Desglosado basado en Ingeniería de Costos, elaboración propia en Opus-Excel.

PRECIOS UNITARIOS PARA REALIZAR LOS ESTUDIOS DE AJUSTE DE COSTOS DEL MES DE FEBRERO DE 2023
RESPECTO DEL TABULADOR 2022, SEGÚN LOS ARTÍCULOS 54 DE LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS DEL DISTRITO
FEDERAL Y EL ARTÍCULO 65 DE SU REGLAMENTO (INDIRECTO INTEGRADO PARA ESTE MES ES DEL 26.53 %)

Clave	Concepto de Obra	Unidad	P. U.
BL12BB	Demolición por medios manuales de mampostería común.	m3	628.43
BL12BC	Demolición por medios manuales de mampostería seca.	m3	157.10
BL12CC	Demolición por medios manuales de cimentaciones de concreto reforzado.	m3	1,139.05
BL12CD	Demolición por medios manuales de guarniciones y banquetas de concreto reforzado.	m3	557.61
BL12CE	Demolición por medios manuales de elementos estructurales de concreto reforzado en cualquier nivel.	m3	1,630.94

[48] TABULADOR GENERAL DE PRECIOS UNITARIOS FEBRERO 2023, DE LA SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CLAVE BL12CCE pp.21.



DEFINICIONES

COSTO

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

COSTO DE REPRODUCCIÓN

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

COSTO HISTÓRICO

Es el costo inicialmente capitalizado (registrado en libros), de un bien, en la fecha en que fue puesto en servicio por primera vez.

COSTO NETO DE REPOSICIÓN

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

COSTOS DIRECTOS

Son los costos asociados directamente con la producción física de un bien, tales como materiales o de mano de obra.

COSTOS INDIRECTOS

Son los costos asociados con la construcción o la fabricación de un bien que no se pueden identificar físicamente. Algunos ejemplos son el seguro, los costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del constructor o el promotor, los costos administrativos y los gastos legales.

DEPRECIACIÓN

Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionado por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa).

DEPRECIACIÓN FÍSICA

Es la pérdida de utilidad en un activo fijo, atribuible estrictamente a causas físicas; tales como uso y desgaste.

DETERIORO FÍSICO

Es la forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas, como son el uso, desgaste o exposición a los elementos.

EDAD CRONOLÓGICA

Es el número de años que han transcurrido desde la construcción o puesta en marcha original de un bien.



EDAD EFECTIVA A LA RECONSTRUCCIÓN

Es la edad efectiva del bien al momento de realizar una reconstrucción significativa del mismo, en comparación con un bien nuevo similar.

ELEMENTOS ACCESORIOS Son los bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en un inmueble de uso especializado y que terminan siendo parte del mismo. Ejemplos son: pantalla de proyección en un cine, bóveda de seguridad en un banco, sistema de seguridad en un condominio, calderas, depósito de combustible, planta de emergencia, entre otros.

ENFOQUE BASADO EN LOS ACTIVOS

Método para estimar el valor del capital de un negocio en el que se examina el Balance General que muestra todos los activos tangibles e intangibles y todos los pasivos, a su valor de mercado, o a su valor en libros. Cuando se utiliza este enfoque en valuaciones que comprenden negocios en operación, el estimado de valor obtenido debe compararse junto con los estimados de valor obtenidos por otros enfoques, como el de mercado o el de ingresos.

ENFOQUE DE COSTOS

Proporciona una indicación del valor usando el principio económico de sustitución que señala, que un comprador no pagará más por un activo que el costo de obtener otro de igual utilidad, ya sea comprándolo, construyéndolo o fabricándolo.

Este enfoque se basa en que un comprador en el mercado no pagaría por el bien sujeto del estudio más que el costo de adquirir, construir o fabricar un equivalente, salvo que se involucren factores como tiempo excesivo, inconveniencias, riesgo u otros.

En la práctica, este enfoque tiene que ver con la estimación de factores de demérito, por antigüedad, estado de conservación y obsolescencia, aplicables al estimado de costo de reposición nuevo.

Tratándose de un bien inmueble, el estimado del valor se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno obtenido del mercado, a los que se agrega comúnmente un estimado del proyecto ejecutivo, costos financieros durante la construcción, utilidad empresarial, administración, y en su caso los gastos de escrituración del terreno.

ENFOQUE DE INGRESOS

Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización.

La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un periodo proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

ENFOQUE DE MERCADO

Cualquier enfoque para valorar basado en el uso información que refleje las transacciones del mercado y el razonamiento de los participantes del mercado. Ver Método Comparativo de Mercado.



EQUIPAMIENTO URBANO

El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.

EQUIPO AUXILIAR

Es un accesorio o mejora que forma parte de una unidad principal, pero que pueden ser adquiridos o instalados por separado; por ejemplo, el motor de una máquina.

EQUIPO

Es el término genérico con el que se definen todos los bienes muebles requeridos para la producción, incluyendo la instalación y servicios auxiliares que en su conjunto se diseñan y fabrican para propósitos generalmente industriales, sin importar el método de instalación y sin excluir aquellos rubros de mobiliarios y dispositivos necesarios para la administración y operación de la empresa.

FACTOR DE DEMÉRITO

Es el índice que refleja las acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

FACTOR DE DEPRECIACIÓN

Ver factor de demérito.

FACTOR DE DESCUENTO

Es un multiplicador necesario para reducir los flujos de efectivo que genera un bien a valor presente.

FACTOR DE EFICIENCIA EN INMUEBLES DE PRODUCTOS

Es el factor resultante de la relación área rentable entre área construida en un inmueble de productos, nos da idea de la eficiencia económica del bien.

FACTOR DE HOMOLOGACIÓN

Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

FACTOR DE OBSOLESCENCIA

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

FACTOR RESULTANTE

Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien al compararlo con el valor de un bien nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.

FACTORES DE LA PRODUCCIÓN

Son los elementos básicos que intervienen en el proceso de producción y son la causa o condición del cambio, o transformación de los recursos productivos. Se identifican cuatro factores de la producción: trabajo, capital, tierra y organización; como contraprestación les corresponden salarios, intereses, renta y beneficios, respectivamente.



GASTOS DE OPERACIÓN

Son los gastos en que se incurre al generar un ingreso. En bienes raíces, estos gastos incluyen, pero no necesariamente se limitan al impuesto predial, seguros, reparaciones, mantenimiento y a los honorarios administrativos.

HOMOLOGACIÓN

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

IMPUESTO PREDIAL

Es una contribución monetaria que los ciudadanos propietarios y poseedores de bienes inmuebles, pagan a la federación, estados o municipios por el uso del suelo.

INFLACIÓN Este fenómeno económico se da como un proceso sostenido y generalizado de aumento de precios, provocado generalmente por un exceso de dinero circulante en relación con las necesidades de la producción.

INGRESO BRUTO

Es el ingreso o renta que genera un bien en un período, antes de deducir ningún gasto o pago.

INGRESO NETO DE OPERACIÓN

Ingreso que genera una propiedad o comercio de productos, después de deducir los gastos de operación, pero antes deducir impuestos a la renta y gastos de financiamiento (pagos de intereses y amortización).

INGRESO NETO

Es el ingreso que queda después de deducir los gastos de operación y mantenimiento. Puede ser estimado antes o después de gastos financieros y / o impuestos.

INMUEBLE

Ver Bien Inmueble o Bien Raíz.

INMUEBLES CATALOGADOS

Son todos aquellos inmuebles clasificados por Instituciones como el INAH o el INBA, ubicados en centros históricos o zonas de valor cultural o artístico que, por sus características propias como edad, género y relevancia dentro del marco histórico, cultural o estético, forman parte de la identidad de un país, ciudad, población o barrio.

INSTALACIONES ESPECIALES

Son aquellas instalaciones electromecánicas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Ejemplos: Elevadores y montacargas, escaleras electromecánicas, equipos de aire acondicionado o aire lavado, sistemas hidroneumáticos, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipos contra incendio, cisternas, fosas sépticas, plantas de tratamiento, entre otras.



INSTITUCIONES PÚBLICAS

Son el conjunto de órganos de los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación, de la Ciudad de México y de los Estados; las dependencias y entidades de las administraciones públicas Federal, del Gobierno de la Ciudad de México, estatales y municipales; la Procuraduría General de la República; las unidades administrativas de la Presidencia de la República, y las instituciones de carácter federal o local con autonomía otorgada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o por las Constituciones de los Estados.

JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA COMO NEGOCIO EN MARCHA

Es la determinación de lo que vale un contrato de arrendamiento de una unidad productiva, a través de un modelo económico y financiero, que considera la capacidad de pago de renta en función de los ingresos y de los egresos de la unidad productiva, el monto de la inversión en activos, el capital de trabajo y la rentabilidad de mercado sobre este tipo de negocios.

JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA

Es el resultado del proceso de estimar el monto más probable para la renta de un activo, expresado en términos monetarios, a pagar o cobrar por dicho arrendamiento.

JUSTIPRECIACIÓN DE RENTAS POR EL MÉTODO DE FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO

Es el resultado del proceso de estimar el monto más probable para la renta de un activo, a través de un modelo económico y financiero, que considera la capacidad de pago en función de los ingresos y de los egresos, el monto de la inversión, el capital de trabajo y la rentabilidad de mercado sobre el tipo de activo, expresado en términos monetarios, a pagar o cobrar por dicho arrendamiento.

LOTE

Es un grupo de bienes o servicios que representen una sola transacción; si el grupo está compuesto de un número conocido de partidas similares, se obtiene el precio o el costo de cada una mediante una simple división; si las partidas son disímiles y el valor total es independiente de los precios unitarios, el costo de cada partida es usualmente indeterminable excepto que se haga por algún método de distribución de costo.

MAQUINARIA

Es un implemento mecánico genérico que se usa en procesos de fabricación y que implica la transformación de un material o producto. Toda maquinaria es parte de lo que se conoce como equipo, pero no todo equipo es maquinaria.

MARCO JURÍDICO

Conjunto de disposiciones, leyes, reglamentos y acuerdos a los que deben apegarse una dependencia o entidad en el ejercicio de las funciones que tienen encomendadas.

MARGEN DE UTILIDAD

Es un componente de rentabilidad respecto al rendimiento sobre los activos (sobre la inversión). Se obtiene dividiendo la utilidad neta entre el ingreso por ventas.

MAYOR Y MEJOR USO

El uso más probable para un bien, que es físicamente posible, permitido legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.



MEJORAS A LOS TERRENOS

Son obras de construcción inherentes al acondicionamiento de un terreno, como: desmonte, nivelación, pavimentación y aceras, alcantarillado y ductos de agua potable y de gas, cercado, ramales o escapes de ferrocarril y otras adiciones que habitualmente paga el propietario de un predio o bien lo hace el gobierno local tratándose de servicios públicos.

MERCADO

Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. Ver enfoque de Mercado.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

MÉTODO FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN

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

MONTO

Es la cantidad en dinero o en especie que se pide, ofrece o paga por un bien o servicio.

MONUMENTOS ARQUEOLÓGICOS

Son los bienes muebles e inmuebles, producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas. Artículo 28 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.



MONUMENTO ARTÍSTICO

Bienes muebles e inmuebles contruidos en los siglos XX y XXI que revisten valor estético relevante. Para determinar el valor estético relevante de algún bien se atenderá a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas y otras análogas.

Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano.

MONUMENTO HISTÓRICO

Son los inmuebles contruidos en los siglos XVI al XIX, destinados a oficinas públicas, casas particulares, templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas cúrales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares, incluyendo los bienes muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y cualesquier otras obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive. (Artículo 36 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos).

MULTIPLICADOR DE LA RENTA BRUTA

Es la relación que resulta del precio de venta o el valor de una propiedad entre el ingreso bruto (sin descuento alguno) anual promedio o la expectativa de ingreso anual bruto de una propiedad inmueble.

MULTIPLICADOR DE LA RENTA

Es una relación entre el precio de venta o el valor de una propiedad, y el ingreso anual promedio o la expectativa de ingreso; se puede basar en el ingreso bruto o neto. Se aplica al ingreso que se estima generará un bien para obtener su valor comercial.

NEGOCIO EN MARCHA

Es la entidad comercial que continúa en operación en el futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la empresa genera utilidades y que no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o de reducir materialmente la escala de sus operaciones. Los negocios en marcha pueden valuarse mediante el enfoque basado en los costos, el enfoque de ingreso, o mediante el enfoque de comparativo de mercado.

NEGOCIO

La definición de lo que constituye un negocio difiere dependiendo del propósito de la valuación. Sin embargo, generalmente un negocio tiene actividades comerciales, industriales, de servicios o actividades de inversión. Los negocios pueden estar expresados de muchas formas, tales como: corporaciones, sociedades, alianzas estratégicas o un negocio con un solo propietario. La valuación de un negocio puede diferir del valor de los activos y de los pasivos que lo conforman. Cuando el valor del negocio es mayor que la suma de los activos y los pasivos que lo integran, el exceso de valor se conoce como valor de negocio en marcha. El negocio también puede ser valuado como unidad instalada, como valor de realización ordenada o como valor de liquidación.

Es importante establecer si la valuación de un negocio es de toda la unidad, de las acciones, de participación accionaria de una persona física o moral en un negocio o una actividad específica del negocio, o de los intangibles. Es especialmente crítico definir claramente el negocio o los intereses a valorar.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Son bienes que sin ser indispensables, amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble, como pueden ser rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, terrazas y balcones, entre otras.



OBRAS DE ARTE

Son todas aquellas creaciones que por su proceso de realización o por quien fueron realizadas se consideran arte (puede ser obras físicas, intelectuales o literarias).

OBSOLESCENCIA

Es la contribución a la pérdida del valor que tiene un bien o propiedad, por motivos intrínsecos (tecnológicos o funcionales), o externos (económicos), distintos al uso y deterioro físico.

OBSOLESCENCIA CURABLE

Es aquella cuyo costo por corregirla es menor que el beneficio económico que recibe el bien por la curación.

OBSOLESCENCIA ECONÓMICA

Es la pérdida en valor o utilidad de un bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo.

OBSOLESCENCIA EXTERNA

Ver Obsolescencia Económica.

OBSOLESCENCIA INCURABLE

Es aquella cuyo costo por corregirla es mayor que el beneficio económico que recibe el bien. Generalmente no conviene curarla.

OFERTA EN EL MERCADO DE PROPIEDADES

Es la cantidad de derechos sobre propiedades que están disponibles para venta o en renta, a diferentes precios en un mercado dentro de cierto período de tiempo.

Ver también Demanda y Mercado.

OPINIÓN DE VALOR

Es el proceso de estimar un valor, ya sea por un valuador o por cualquier persona capacitada, no necesariamente cumpliendo con las normas aplicables al caso.

PATRIMONIO

Es el conjunto de bienes, derechos y deberes apreciables en dinero que tiene una persona, siendo susceptibles de estimación económica.

PATRIMONIO CULTURAL

Es el conjunto de manifestaciones de cultura que permanecen sobre el territorio transformado por las comunidades humanas y dentro de la memoria colectiva de esas mismas comunidades. Todo lo que ha sido transformado por el ser humano es potencialmente patrimonio cultural.

PLANTA

Es el conjunto de activos que puede incluir edificios, maquinaria y equipo no permanente especializado.

PRECIO DE OFERTA

Es aquel precio al cual el propietario de un bien lo ofrece formalmente para su venta en el mercado.

PRECIO NETO DE VENTA

Es la cantidad que se obtiene de la venta de un activo en una transacción prudente entre partes dispuestas y con conocimiento, menos todos los costos y descuentos en que se incurrió para concluir su venta.



PRECIO

Es la cantidad que se pide, se ofrece o se paga por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y se le denomina costo. El precio que se paga representa la intersección de la oferta y la demanda. El precio también equivale al valor establecido en un avalúo.

PREDIO

Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

PREMISAS DE VALOR

Es el término para identificar la definición y los parámetros bajo los cuales se está estimando un determinado valor.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN

El valor presente de los beneficios futuros o ingresos futuros derivados de un activo, entendiendo que cualquier persona está dispuesta a pagar por un activo un monto equivalente a los beneficios futuros que recibirá de dicho activo.

PRINCIPIO DE CAMBIO

Según este principio el valor de un activo nunca es constante. Está sujeto tanto al efecto de las fuerzas externas al activo, como a las fuerzas internas. Las primeras son las fuerzas económicas, sociales, ambientales y políticas, mientras que las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, tamaño, forma, diseño y obsolescencias, entre otras.

PRINCIPIO DE CONTRIBUCIÓN

Plantea que el valor de un componente determinado se mide en términos de su contribución o aportación al valor de todo el activo.

PROPÓSITO DEL AVALÚO

Es el tipo de valor por determinar, correspondiente al tipo de trabajo valuatorio de que se trate. Cualesquiera que sean las circunstancias, los conceptos y montos asociados con un determinado tipo del valor siempre serán los mismos.

RENTA DE CONTRATO

Es un monto de la renta especificada por cierto acuerdo de arrendamiento; aunque una renta por contrato puede ser igual a la renta del mercado, en la práctica puede diferir de manera importante, particularmente en arrendamientos más antiguos con condiciones de renta fija.

RENTA DE MERCADO

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



SUPOSICIONES

Las suposiciones contemplan hechos, condiciones o situaciones que afectan al sujeto del enfoque de una valuación, pero que, en principio, no son susceptibles de verificarse. Estos son aspectos que, una vez declarados, deben aceptarse para entender la valuación. Todas las suposiciones que respaldan una valuación deben ser razonables.

SUPUESTO

Es aquello que se toma para ser cierto. Ref. Definiciones USPAP.

SUPUESTO EXTRAORDINARIO

Es un supuesto, relacionada directamente con una asignación específica, a partir de la fecha efectiva de los resultados de la asignación, los cuales, en caso de ser falsos, podrían alterar las opiniones o conclusiones del valuador. Es un supuesto en el que cualquiera supone hechos que difieren de los hechos reales existentes en la fecha de valuación, o que no serían hechos por un mercado típico participante en una transacción a la fecha de valuación. Ref. Definiciones USPAP y SVP e IVSC.

TASA DE CAPITALIZACIÓN

Es un índice que representa la relación entre el ingreso neto anual que produce un inmueble y el valor del mismo. Se considera que incluye el retorno “de” y “sobre” el capital invertido en el inmueble.

Así, la tasa es un divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir un ingreso en valor.

TASA DE DEPRECIACIÓN

Es el porcentaje que se utiliza para calcular la depreciación en un determinado período.

TASA DE DESCUENTO

1. Es un índice usado para convertir una cantidad de dinero pagadero o cobrable en el futuro a valor presente.
2. Es un ajuste utilizado para convertir una cantidad de dinero pagadero o cobrable en el futuro a valor presente.

TASA DE INTERÉS ACTIVA

Es la que cobran las instituciones de crédito por los préstamos que otorgan bajo distintas condiciones.

TASA DE INTERÉS EFECTIVA

Es aquella que toma en cuenta la capitalización de los intereses.

TASA DE INTERÉS INTERBANCARIA DE EQUILIBRIO (TIIE)

Es una tasa de interés a distintos plazos calculada por el Banco de México con base en cotizaciones presentadas por las instituciones de banca múltiple mediante un mecanismo diseñado para reflejar las condiciones del mercado de dinero en moneda nacional.

TERRENO

Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra y hasta el cielo. La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país en particular. En México, en primer lugar, al Art. 27 de la Constitución y a otras Leyes.



TERRENOS URBANOS

Son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos como drenaje y alcantarillado, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas, así como los que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar, urbanizable programable o urbanizable no programado.

USO DEL AVALÚO

Es la forma en que el cliente o usuario emplea la información contenida en el informe del avalúo. Dado que el avalúo proporciona una base para la toma de decisiones, el uso del avalúo depende de la decisión que el usuario desea tomar, es decir de sus necesidades.

Normalmente un avalúo debe ser aplicado solo para aquellas operaciones señaladas expresamente en la definición de su uso que aparece en el dictamen.

UTILIDAD

Es una forma en que se puede medir el valor, pues representa la capacidad de un bien o servicio para satisfacer una determinada necesidad. Por otra parte, es un término genérico aplicado al excedente de ingresos o precio de venta, sobre los costos correspondientes.

UTILIDAD BRUTA

Es el ingreso generado por una venta, menos el costo de los bienes vendidos.

UTILIDAD NETA

Es la Cantidad que resulta de restar a un ingreso generado por una venta u otro tipo de operación todos los costos, derechos e impuestos asociados. En los estados financieros se muestra como un cambio en el capital contable de la entidad, producido durante un período. Este cambio proviene de transacciones y de otros acontecimientos y circunstancias, con excepción de aquellos que resultan de las inversiones realizadas por los propietarios y el pago de dividendos hechos a los dueños del negocio.

UTILIDAD PÚBLICA

Que es para beneficio de toda la población. Este concepto reside en la premisa de que el beneficio público predomina sobre el beneficio particular.

VALOR COMERCIAL

Es el precio más probable por el cual un activo se intercambiaría en una fecha determinada y se dé la transferencia del título del vendedor al comprador, actuando por voluntad propia, debidamente informados y motivados, en una transacción sin intermediarios, con condiciones de una venta justa, donde el pago sea hecho en términos de contado en moneda nacional o en términos de un arreglo comparable a este, sin ser afectado por un financiamiento especial o creativo o concesiones de venta otorgadas por cualquiera que esté asociado con dicha venta; considerando un plazo adecuado de exposición en un mercado competitivo y abierto, en el que ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia, sin compulsión y sin un estímulo indebido.

VALOR COMO NEGOCIO EN MARCHA

El valor de una empresa que continuará en operación en el futuro como un todo, sujeto a la utilidad o servicio potencial adecuado de la empresa, con todos sus activos y pasivos, plusvalía y potencialidades. Si la empresa es propietaria de las instalaciones que utiliza, éstas forman parte del valor como negocio en marcha. El concepto implica la valuación de la empresa en operación continua.



VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

Es el valor de un bien obtenido como resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

VALOR DE MERCADO PARA USO CONTINUADO

Es la cantidad estimada por la que debe intercambiarse un activo, con posesión de vacante en la fecha de la valuación, con base en su uso existente continuo, entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción prudente, después de una comercialización adecuada en donde las partes actuaron con conocimiento, de manera prudente y sin compulsión. Aunque el concepto de posesión de vacante se aplica, se supone que la empresa o persona que ocupa la propiedad continuará la operación del uso existente del activo.

VALOR DE OPORTUNIDAD

Es el máximo precio aceptable de un bien, expresado en términos monetarios, en función del beneficio que se espera generará.

VALOR DISTINTO AL DEL MERCADO

También llamado valor de no mercado. Es aquel valor específico para condiciones particulares que no atienden a las de mercado abierto y observable, como pueden ser, entre otros: valor catastral, valor asegurable (en su caso), valor de rescate, valor de uso y valor de remate. Ref. Definiciones Norma Mexicana.

VALOR INTANGIBLE

Es el valor de aquella parte de un negocio en marcha distinto al valor de los activos tangibles. Depende de activos intangibles tales como: marcas, prestigio, patentes y derechos, entre otros.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN

Ver Costo Neto de Reposición.

El Costo Neto de Reposición se considera un “Valor” en tanto aparece registrado en los libros contables de una entidad.

VALOR PRESENTE

Es un valor monetario actual de los flujos de efectivo futuros.

VALOR PRESENTE NETO (VPN)

Es un método que se emplea en el análisis de flujo de efectivo descontado para encontrar la suma de dinero que representa la diferencia entre el valor presente de todos los flujos de entrada y de salida de efectivo asociados con el proyecto, descontando cada uno una tasa de rendimiento específico.

VALOR RESIDUAL

En la valuación inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el capital, la mano de obra y la organización, el residuo equivale al valor del terreno.

VENTA

Transferencia de bienes o servicios por medio de la cual el vendedor otorga la propiedad de dichos bienes o servicios al comprador, a cambio del pago del precio convenido.



VIDA ÚTIL REMANENTE

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

VIDA ÚTIL TOTAL

Ver vida útil física

ZONA ARQUEOLÓGICA

Lugar donde ha preservado evidencia de actividades pasadas, ya sean prehistóricas, históricas o casi contemporáneas, y que han sido investigadas utilizando la disciplina de la arqueología, significando que el sitio representa parte del registro arqueológico.