



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO



TEMA: VALUACIÓN DE MONUMENTOS HISTORICOS

Análisis de la conveniencia de la preservación
de los monumentos y edificios históricos

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

ARQ. ARTURO FELIPE TRONCOSO ESPINOSA

CIUDAD UNIVERSITARIA 2012

**DIRECTOR: DR. ARQ. DANIEL J. SILVA TROOP
SINODAL PROPIETARIO 1: MTRO. LORENZO F. BARRAGÁN ESTRADA
SINODAL PROPIETARIO 2: LIC. EVARISTO ROMERO SALGADO
SINODAL SUPLENTE 1: E.V.I. ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOBA
SINODAL SUPLENTE 2: DRA. ESTHER MAYA PÉREZ**





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.

DEDICATORIA:

**A Dios, a mi esposa a mis hijos
Por su paciencia y comprensión
Ante mis ausencias,
Por su amor y apoyo incondicional.**

**A mis maestros y asesores de
tesina por su guía y
contribución a la realización
del presente trabajo.**

**A los amigos y compañeros que
compartieron sus conocimientos
conmigo día a día.**

INDICE	Pagina
I.- INTRODUCCIÓN	5
I.1 LIMITACIÓN DEL TEMA	
I.2 OBJETIVO GENERAL	6
I.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	6
I.4 HIPÓTESIS	6
I.5 METODOLOGÍA	6
I.6 JUSTIFICACIÓN	7
II.- EL ORIGEN HISTÓRICO DE LAS EDIFICACIONES	8
III.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO	11
III.1 Marco de referencia de los monumentos y edificios de interés patrimonial en el Estado de Morelos	12
IV.- MARCO TEÓRICO JURIDICO Y LEGAL	16
IV.1 Concepto de inmueble catalogado como monumento histórico.	
IV.1.1 Ficha técnica	17
IV.2 Leyes Nacionales sobre Conservación de Monumentos.	18
IV.3 Ley Federal sobre Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos.	18
IV.4 Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.	21
IV.5 Declaratorias de Zonas de Monumentos Artísticos e Históricos	23
IV.6 Leyes Patrimoniales Estatales.	24
IV.7 Normas Internacionales de Restauración de Monumentos Históricos.	24
Carta de Atenas. Conferencia internacional de Atenas 1931.	24
Carta de VENECIA-ICOMOS	26
CONCEPTO DE INMUEBLE CATALOGADOS.	29
ANTECEDENTES HISTORICOS ACERCA DE LA CATALOGACIÓN DE MONUMENTOS HISTÓRICOS	34
V.- EL ESTADO DE MORELOS AMBITO DEL ESTUDIO, SITIO DE APLICACIÓN VALUATORIA	
 Localización límites y superficies	36
 Aspectos socio-económicos relevantes	36
 El turismo nacional e internacional	37
 Monumentos y edificios históricos del estado del mórelos	38
 Desarrollo de la investigación análisis de la situación actual.	40

**VI.-LOS MÉTODOS VALUATORIOS DE EDIFICIOS Y MONUMENTOS
HISTÓRICOS**

a) INDAABIN	43
b) SILVA	50
c) PROPUESTA	53

VII.-CONCLUSIONES:	64
---------------------------	-----------

VIII.- BIBLIOGRAFÍA.	65
-----------------------------	-----------

I.- INTRODUCCIÓN

Los sabios calculan que han pasado unos 600,000 años desde que el hombre apareció sobre la tierra. Se tiene noticia que las civilizaciones sedentarias, esto es asentadas en un hábitat o territorio y albergadas en precarias construcciones; se remontan a un poco más de 15,000 años de existencia.

Así, se puede afirmar, que si el largo peregrinar de la especie humana hacia el progreso, pudiera compararse con el día de veinticuatro horas, se podría decir, que el hombre con su cultura constructiva, solo la ha tenido en las últimas dos horas de su existencia, muy poco tiempo realmente.

“Desde la edificación de Jericó, cuyo origen se remonta a hace unos 10,000 años, hasta las más recientes manifestaciones constructivas, urbanas, todo pueblo en época y espacio, ha forjado ciudades. Esto lo ha hecho con las ideas prevalecientes sobre cómo debe de ser su entorno constructivo, bajo la guía de los principios filosóficos y éticos, en los que subyacen los conceptos de hombre y sociedad, proyectados en formas de organización económica-social, materializada y objetivada en determinadas técnicas de construcción y ordenación del espacio.”(1)

Es esta la génesis del presente documento de investigación, introducirse con las herramientas de la valuación inmobiliaria, en la intrincada selva de la memoria mexicana y, desde ella, visualizar un futuro de mayor valoración. Bajo un procedimiento metodológico, que analice el gran acervo de monumentos o edificaciones históricas, sembrado a lo largo y a lo ancho de este país.

Lo anterior, en la búsqueda de aportar una sencilla idea dentro del marco de la valuación de inmuebles de características históricas que defina su valor bajo criterios comunes, por lo que se aquilate y preserve su existencia, ya que en la actualidad existen diversas alternativas valoradoras muy poco afines.

El abordar una temática de estas proporciones, constituye querer penetrar un gran horizonte, razón por la cual, el análisis realizado, se proyectó únicamente a la valuación de monumentos históricos, teniendo como referencia los considerados en la ley que les es propia en nuestro país. Es decir, el estudio dentro de la conceptualización general, se sitúa en los monumentos históricos edificados entre los siglos XVI al XIX.

(1) EVARISTO A. SALGADO “Apuntes de principios de economía” Posgrado de la Facultad de Arquitectura U.N.A.M. a 2010

Igualmente, los espacios físicos que abarca este tema, pudiera ser muy amplia, inclusive llegar a cubrir todo el país, más esto es un reto muy grande; motivo por el que se acotará su marco de estudio, mismo que se orienta a los edificios y monumentos del Estado de Morelos, particularizándose con la valuación aplicada como un ejemplo práctico, en monumentos históricos del Estado de Morelos, ubicados en la ciudad de Cuernavaca y Cuautla.

OBJETIVO GENERAL

Desarrollar una metodología valuatoria, que permita el conocimiento de criterios uniformes, en la valoración y preservación de los monumentos y edificaciones históricas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Conocer los criterios que norma la legislación federal de protección a este tipo de bienes.

Conocer las obligaciones y atribuciones de las instituciones que amparan estos inmuebles, como son: INAH, INBA, UNESCO y otros.

Instrumentar técnicas de análisis valuatorio, que permitan una mejor estimación del valor, abarcando los conceptos de otros especialistas en monumentos históricos.

Difundir los glosarios de términos que tenga como compromiso la unificación de criterios y profesionales el conocimiento a los que trabajan, en este tema, a fin de hablar el mismo idioma en la materia.

Dar a conocer algunos conceptos y criterios que se utilizan en la valuación de monumentos y edificios históricos.

Mostrar el procedimiento valuatorio propuesto en esta investigación, por conducto de un ejemplo práctico, presentado como punto operativo.

HIPÓTESIS

“El desarrollo y aplicación de una metodología valuatoria, contribuirá a la concientización social e institucional, sobre la necesidad de la protección y preservación del patrimonio de los monumentos históricos”.

METODOLOGÍA

En el argot académico de las grandes universidades, se dice, que el método es el modo de decir o hacer con orden una cosa. Con el objeto de poder actuar con éxito, el cual debe definirse previamente antes de iniciar el trabajo, incluyendo en él, el procedimiento para ejecutarlo.

Hay diferentes maneras de definir el método, de acuerdo a diversas corrientes del pensamiento. Estas corrientes del pensamiento dividen a los conocimientos en ciencias exactas: como la física, la química, la medicina, las matemáticas, entre otras, y, las ciencias sociales: la sociología, el derecho, la política, la economía, etc., etc.

Esta situación obliga al estudioso a situar su marco de estudio y, ya que es el relativo al valor, podemos encontrar su origen y fundamento en las doctrinas de la economía, por ende ciencia social. Así que la metodología a aplicarse será la definida por las ciencias sociales.

Esta partirá de la obtención de conocimientos histórico generales en una fase indagadora y observadora, descriptiva de entornos constructivos descubiertos por la investigación; otra demostrativa, de conexión racional con el sitio de estudio, para, con los resultados adquiridos y sistematizados, llegar a una tercera, fase expositiva y demostrativa, donde se compararan los métodos actuales existentes con el que parte del resultado obtenido a través del análisis sistemático cognitivo y que toma forma como propuesta del trabajo.

JUSTIFICACIÓN

Es de todos conocidos el hecho, de que nuestro país, en su gran mayoría, es un mosaico de vestigios arqueológicos e históricos, de entre los cuales se destacan las edificaciones y monumentos coloniales. Por su singular importancia

Estos, en una gran mayoría, están localizados en diversas ciudades del país, como: Cuernavaca y Cautla. Situación, que en el campo de la valuación inmobiliaria a la vez que para el valuator es un nicho de mercado; representa también la oportunidad, de apuntar con su actividad, una idea de valor en cuanto a la protección, conservación y preservación de los monumentos históricos, que nos legaron nuestros antepasados, aspiración de este modesto estudio.

II.- EL ORIGEN HISTORICO DE LAS EDIFICACIONES

Desde que el hombre vivía en los árboles y con sus semejantes formaba manadas, desarrolló muy variadas actividades con las escasas capacidades de su cuerpo, y las muy diversas abstracciones que a través de sus sentidos configuraba su cerebro.

Así, su mente le llevó a la comprensión de que debía buscar mejores espacios donde tuviera mayor seguridad y a la vez pudiese guarecerse de las inclemencias del tiempo. Por lo que ésa búsqueda fructificó con el correr de los años, con su presencia en las cuevas o cavernas, que sin ser una edificación humana le albergó; a fin de que contara, con un espacio para la reproducción de la vida social y económica de su género, constituyendo su hábitat permanente y representando la parte más importante de sus vivencias.

Este trascendental hecho, lo narró en las propias paredes de las agrestes cavernas, mediante pinturas rupestres, vehículo de una incipiente comunicación que trascendió en la gesta de la evolución humana, como acto histórico de incuestionable valor, constituyéndose en un monumento a la humanidad.

Con este cuestionamiento, puede entenderse, cómo la ingeniería y la arquitectura, como respuesta a una necesidad económica vital del hombre, han ido configurando la faz de la tierra, proporcionando forma a la vida y el pensamiento humano. Con lo que se observa que estas dos actividades se hallan íntimamente ligadas a la vida interna de la humanidad, produciendo con su inercia de trabajo, materializaciones u objetivaciones de efectos constructivos.

Pero el hombre no solo realiza hechos concretos o tangibles, es también místico y un pensador, para este ser, fundamentalmente en épocas primitivas, todo trabajo debió de constituir algo más que un en trabajo; fue una creación encubierta. Ya que sus obras o edificaciones al serle útiles tomaban forma y absorbiendo de manera consecutiva, un pensamiento y un misterio.

La ciencia de la economía ⁽¹⁾ al investigar y analizar los orígenes de la fuerza inicial que promovió este adelanto en las artes constructivas, descubrió pronto dos factores; la existencia por una parte de las necesidades físicas del ser humano y por el otro, la aspiración espiritual. Es decir, se estableció por esta ciencia el conocimiento de que el hombre es un sujeto fisiopsicológico, que se mueve en el ámbito de la economía y del hacer individual o social, bajo dos banderas:

- 1.- La concepción objetiva: material, concreta, corpórea, tangible del valor, así como,
- 2.- La concepción subjetiva: inmaterial, inconcreta o ideal, incorpórea o intangible del valor.

Interpretándose en esta concepción, el que las primeras obras de ingeniería o arquitectónicas, edificadas por los hombres primitivos, no fueron más, que una respuesta de la mente o cerebro a la necesidad de encontrar resguardo y protección, para el alma, quizá tanto como o al par, de contar donde albergarse de las inclemencias que les presentaba la naturaleza.

En esta forma, en esta respuesta a las necesidades primigenias del hombre primitivo, se observa, que hubo algo espiritual, algo más allá de las escuetas satisfacciones materiales de sus cuerpos. Asimismo, se contempla en esta nebulosa visión del pasado, al hombre esforzarse por copiar las formas de la naturaleza y vincular relaciones más afines con el universo, a lo cual le indujo su instinto espiritual a la sana imitación, a los pensamientos de la estructura, de la proporción, a fincar su pasión por lo bello e ignoto y a esforzarse en hallar la perfección.

Estas aspiraciones, las ha manifestado el hombre desde sus orígenes, cristalizándose en diversas formas de manera muy expresiva en sus construcciones. Esta situación se denota, cuando contemplamos las

edificaciones erigidas en todas las épocas o sociedades ya sea en una caverna troglodita escarpada en un acantilado, o en las inescrutables rocas de un desfiladero, o en una mísera cabaña; una pirámide egipcia o precolombina, una ciudad de la Mesopotamia o una muralla china, un Partenón griego, un camino o acueducto romano, una ciudad barroca, o colonial o simplemente un panteón perdido en algún pueblo, en el cuales parece que leemos e interpretamos su alma.

Tal vez, sin lugar a dudas, su constructor haya desaparecido hace ya muchos siglos, mas percibimos, que en esas edificaciones, se legó a las generaciones futuras, algo o mucho de si mismo, de sus esperanzas, sus miedos, angustias o terrones, así como, de sus ideas, aspiraciones y ensueños.

Esto lo podemos encontrar en los lugares más recónditos del globo, como en la entramada cordillera andina, donde la naturaleza se presenta en su aspecto más agreste; en las dunas del desierto egipcio, en las planicies o selvas mexicanas, entre otros vestigios que nos muestran un pasado histórico, que esgrime los restos de poderosas civilizaciones hoy desaparecidas, en las que el arte u las ciencias tuvieron su desarrollo.

Insospechados vestigios, que asombrados observamos plasmados en grandiosos monumentos o edificaciones, con un singular pasado y de una trascendente historia.

Particularizando la investigación hecha para la conformación de este tema, se tiene que los españoles al llegar a América, encontraron tres grandes civilizaciones a principios del siglo XVI. Los aztecas en nuestro país, con su sede en la ciudad de Tenochtitlán, hoy la ciudad de México; los mayas, situados hacia el sureste del país, abarcando gran parte de los territorios de Guatemala y Belice; y los incas, que ubicados en su capital, la ciudad de Cuzco, extendían su dominio por las actuales repúblicas de Ecuador, Perú, Bolivia y el noroeste y centro de Argentina. Estas tres grandes culturas legaron a la humanidad grandiosas edificaciones que constituyen un legítimo orgullo para los pueblos en que se enclavaron y, aunque muchas de ellas se encuentran derruidas por el comer de los años son construcciones de un incuestionable valor histórico..

Igualmente, durante la colonización española, se hicieron edificaciones destinadas al culto religioso, catedrales, templos o conventos, - en las que Europa en la que se manifestaba la versión renacentista del románico, con predominio de los arcos adintelados y de medio punto. Aparentemente, solo la catedral de Lima (Perú), fue construida aprovechando piedras de templos, incas, mientras que en los otros dos virreinos, el de la nueva España (México) y el de la Nueva Granada (Colombia y Venezuela), dedico al arrasamiento de todo lo precolombino, las edificaciones coloniales hubieron de ser necesariamente nuevas.

En el siglo XVII, las catedrales americanas empezaron a decorarse con profusión de oro y metales preciosos, ya que, habiéndose afianzando la dominación española, abundaron las edificaciones dedicadas exclusivamente al culto, siguiendo los moldes renacentistas, las iglesias tenían planta en cruz latina, con torres cuadradas y cúpula. El plateresco, primero, y luego el churrigueresco, introducido en hispanoamérica a finales del siglo XVIII dieron a muchos artistas y artesanos indígenas, mestizos, criollos y españoles, la oportunidad de desplegar su fantasía y destreza en recargadas ornamentaciones de piedra y madera labradas, policromadas y doradas. Aunque es necesario señalar, que en general subsisten poco de lo edificado en aquellos siglos, con excepción de los ejemplos más notables de la arquitectura religiosa, se conserva algo de la construcción civil de la época, especialmente en los cascos históricos centrales.

Posteriormente, desde principios del siglo XIX, siguiendo siempre las modas imperantes en España, se empezó a imponerse el neoclasicismo cultivado por los borbones. Mas casi enseguida comenzaron las guerras de independencia cuyo estallido fue prácticamente simultaneo en nuestro país, Caracas y Buenos Aires. Ante estos acontecimientos en varios años no se registraron ninguna construcción religiosa de importancia. Pero curiosamente, en la edificación de los palacios de gobierno,

parlamentos y mansiones particulares, se siguió el estilo neoclásico, si bien abandonaron muchas veces los recargados capiteles corintios, por el sobrio modelo dórico.

Con el decurso del tiempo, en la segunda mitad del siglo XIX se produjo un cambio. Rotos definitivamente los vínculos políticos con España, empezó el dominio económico de Londres y Washington; así como la dominación cultural de París. Aunque cabe señalar que la presencia de estos estilos en México fue leve, dado que el siglo XIX e inicios del siglo XX estuvieron convulsionados por diferentes luchas, entre ellas la llamada "Revolución Mexicana". Por lo que en realidad hasta después de la segunda guerra mundial surgirían algunos estilos arquitectónicos genuinamente de origen latinoamericano.

Un ejemplo de ello en nuestro país, es el complejo de edificaciones que conforman a la Universidad Nacional Autónoma de México, donde el conjunto arquitectónico actualiza, en las plantas de sus construcciones, y también en su factura, los antiguos modelos del imperio azteca y de otras civilizaciones precolombinas anteriores a él. Además, es digno de citar en esta modesta investigación, que intervinieron en su decoración los grandes muralistas José Clemente Orozco, Diego Rivera y David Alfaro Siqueiros.

En sus trabajos aplicaron procedimientos modernos; (Siqueiros por ejemplo, empezó a usar las pinturas sintéticas, en lugar de las antiguas técnicas del fresco,) lograron dar al grupo urbanístico una fisonomía típica mexicana, que realza la obra, igualmente autentica de los arquitectos.

En conclusión de esta vista panorámica de las construcciones, su valor y transcendencia, puede decirse que en casi todas nuestras ciudades, se encuentran los principales monumentos, iglesias, edificaciones privadas y palacios de otros tiempos. En algunos casos este núcleo urbano se halla rodeado de zonas modernas, con una densidad de habitantes muy superior.

La ubicación de las edificaciones históricas, regularmente centrada, resulta accesible para quienes vienen de otros rumbos, ya que en sus inmediaciones se dan actividades muy importantes de la ciudad, con sitios de servicios o comercio también notorios y con muy pocos espacios de vivienda.

Como las oficinas ahí inscritas, son frecuentadas durante el día por un gran número de personas, el tránsito en los centros históricos, aumenta de manera desproporcionada retando a la capacidad de las calles, que se originaron muchos siglos antes con fines muy distintos.

Las obras y sitios de arte de las ciudades, sus plazas, sus callejones y callejuelas; así como sus edificaciones de otras épocas, son un legado inestimable que ha de ser protegido.

El problema de proteger o valorar defendiendo esta herencia citada, se presenta en todas las poblaciones que crecen, por lo que deben establecerse medidas para su preservación, restauración o su prudente reforma. Así, si se han de eliminar las partes derruidas o que amenacen en ruinas, se han de conservar los espacios originales y los elementos interiores y exteriores que se hallen intactos (columnas, escudos, patrios, fachadas).

Se debe de tener presente que los sitios en que el tiempo histórico, ha acumulado monumentos o edificaciones pretéritas, representa no solo documentos insustituibles, de tan singular significado, como un libro o un cuadro valioso, sino son también motivo de inspiración para arquitectos, urbanistas, intelectuales, poetas, artistas, hombres cultos y en general son el patrimonio edificado por un pueblo.

III.-ANTECEDENTES.- *"La Ciudad de México"*



Antecedentes históricos de la Ciudad de México

Para comprender las causas, por las cuales la población demuestra desinterés por los monumentos y edificaciones de interés patrimonial se hará un enfoque urbanístico, sociológico, psicológico y económico basándose en revisar la historia de México desde sus inicios. A fin de entender, el poco interés que se demuestra por los mismos y a los que hemos visto desaparecer con el correr del tiempo. Para entender el proceso de deterioro de dichos inmuebles, es importante analizar los diversos enfoques con que se construyeron. La destruida Tenochtitlán, una vez consumada la conquista, los nuevos propietarios, utilizaban en sus construcciones sistemas conocidos por ellos, de diferentes características, empleados en su país de origen adaptándolos en un nuevo entorno, con muy pocos conocimientos técnicos del medio. Ya que el suelo era altamente comprensible, inundable, salitroso, encontrándose, en una zona sísmica.

México guarda un acervo importante en materia de patrimonio cultural de bienes inmuebles artísticos y culturales. En relación a los bienes inmuebles, este trabajo se refiere a los monumentos históricos catalogados los cuales son una importante herencia de sus antepasados. Los monumentos históricos son expresiones del gusto de una época, región o localidad, que han sido útiles para el desarrollo de una comunidad. Los monumentos son algunos de los edificios más característicos de los centros históricos los cuales, junto con las calles, plazas y otros elementos le dan un carácter propio y notable.

- **Marco de referencia de los monumentos y edificios de interés patrimonial en el Estado de Morelos**

Un monumento histórico de acuerdo con la ley, es todo objeto o edificio relacionado con la historia del país, desde el establecimiento de la cultura hispánica en el siglo XVI hasta finales del siglo XIX, aunque actualmente se han catalogado y considerado algunos inmuebles de principios del siglo XX, entre estos edificios se encuentran: Edificios religiosos, edificios de servicios públicos, monumentos conmemorativos, edificios civiles, edificios militares y edificios para habitación.

La época colonial dejó en esta región un rastro bello y austero, fundamentalmente en sus conventos e iglesias. Los más antiguos conventos provienen del siglo XVI y entre ellos, sin duda, el más importante es el de Nuestra Señora de la Asunción, edificado en el año 1525; venerable monumento franciscano que actualmente ha devenido en la Catedral de Cuernavaca. Así como el edificado en el año 1640 El Ex Convento Franciscano San Diego de Alcalá en (H.H.Cuautla) Estado de Morelos, México. Iglesia y Ex Convento de San Diego. Foto 1



Los avalúos o valuaciones son una parte importante del entorno social, legal, de negocios, y del gobierno de nuestra sociedad.

Se puede definir la valuación o avalúo de manera general como una estimación de valor notificada o informada, lo más común es que las preguntas que conciernen al valor de los bienes inmuebles involucren la estimación de su valor de mercado, el cual está definido simplemente como el precio más probable de venta.

La ley mexicana considera monumentos históricos aquellos construidos entre los siglos XVI y XIX, es decir, desde la llegada de los españoles hasta el siglo XIX. Tanto las zonas arqueológicas como los monumentos históricos son considerados como patrimonio de la nación mexicana, y son custodiados por el I.N.A.H. y el Instituto Nacional de Bellas Artes (I.N.B.A.). Forman parte del complejo de monumentos históricos los núcleos originales de varias poblaciones importantes del país. Muchas de ellas reconocidas además como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Unesco. Además de estos grandes conglomerados, existen numerosas construcciones dispersas por todo el país que forman parte del catálogo del I.N.A.H.

La presente investigación plantea una metodología de valuación que proporcione un adecuado valor a los inmuebles considerados monumentos históricos, construidos entre los siglos XVI al XIX, que se encuentran ubicados en las ciudades y poblados del estado de Morelos. Lo anterior debido a que no existe un método en particular para valorar este tipo de inmuebles.

Edificaciones de interés patrimonial:

En las diferentes culturas han existido tres tipos de ciudades:

a. Espontánea: Regularmente un pequeño grupo se establece en el mejor lugar, generalmente en un cruce, o cerca de un río y posteriormente más se establecen junto a este algunos más.

b. Por mandato u ordenamiento: Ciudades de MÉXICO, ROMA etc....

México: Según la leyenda, Huitzilopochtli les indicó donde fundar la nueva capital, México-Tenochtitlán donde se encontrara un águila sujetando una serpiente.

Roma: Según la tradición romana, los hermanos gemelos **Rómulo** y **Remo** fueron los encargados de fundar Roma.

c. Por autor: Diseño preconcebido. Ciudad de Brasilia

d. En todas las ciudades los primeros pobladores se localizan en el mejor lugar (centro), los segundos pobladores van disminuyendo su categoría (periferia), de ahí proviene el término coloquial de familias acomodadas refiriéndose a las primeras familias que tienen la posibilidad de ubicarse en el centro de las ciudades.

e. La investigación y su procedimiento se enfoca a indagar las causas del desconocimiento de valores que pasan desapercibidos para la mayoría de la gente y, al uso de estos valores a favor del inmueble, mediante la propuesta de un método valuatorio. Para obtener un mejor conocimiento, que permita comprender el valor cultural e histórico de este tipo de construcciones y además encontrar los medios adecuados para su preservación, el trabajo de investigación incluye información concerniente a monumentos históricos y patrimonio cultural, información sobre las instituciones dedicadas a la investigación, protección y difusión de monumentos y zonas históricas. El análisis de la investigación se enfoca como ya se citó a conocer las causas del desconocimiento de valores que pasan desapercibidos para la mayoría de la gente y al uso de estos valores a favor del inmueble mediante la propuesta de un método

valuatorio, para obtener un mejor estudio, que permita comprender el valor cultural e histórico de este tipo de construcciones y además encontrar los medios adecuados para su preservación. El trabajo de investigación incluye información concerniente a monumentos históricos y patrimonio cultural, información sobre las instituciones dedicadas a la investigación, protección y difusión de monumentos y zonas históricas. Se presenta un apartado sobre catalogación de monumentos históricos en el centro histórico de la ciudad de Cuautla, Mor., los géneros, materiales, sistemas y elementos constructivos de los edificios, además se mencionan dos conceptos muy importantes que tiene una incidencia básica en el valor de monumentos históricos, como son los procedimientos de restauración y conservación. Existen algunos estudios realizados con anterioridad en materia de valuación de monumentos históricos que se han tomado en cuenta para la realización de la presente metodología, los cuales consideran notablemente el valor de las construcciones. Con la información obtenida en este trabajo se aportan recomendaciones y una propuesta metodológica de valuación, que permite concebir un valor justo a los inmuebles catalogados como monumentos históricos y no tratarlos como simples construcciones viejas y sin valor.

f. Para el desarrollo de la presente tesina se consultaron diferentes fuentes de información: libros en materia de restauración y conservación de bienes inmuebles, legislaciones, reglamentaciones y normativas relacionadas con el patrimonio cultural e histórico, apuntes, exposiciones y trabajos derivados de la especialidad en valuación inmobiliaria y diversas páginas de Internet.

g. El núcleo de casi todas las ciudades actuales del mundo, está constituido por el centro histórico.

La experiencia nos indica que no es muy común valorar inmuebles históricos como normalmente sería valorar una casa, un departamento, una nave industrial o cualquier otro inmueble que valuamos en la vida cotidiana, pero puede darse el caso de valorar un inmueble de este tipo ya que México como se ha visto, es un país con un amplio legado cultural e histórico.

Los avalúos requeridos en las diferentes operaciones en las que se involucran inmuebles considerados históricos son realizados con frecuencia tomando valores físicos bajos o comparativos de mercado basados en costos de construcción y venta de inmuebles contemporáneos, debido tal vez a que los valuadores no siempre contamos con la experiencia y el conocimiento para realizar este tipo de avalúos, en algunos casos se considera poco importante el estudiar y determinar los sistemas constructivos utilizados, dejando de lado el hecho de que estos pueden por sí mismos dar valor al edificio, lo anterior implica un desconocimiento de los procesos constructivos utilizados en el pasado, así como los cambios jurídicos y culturales generados en nuestro país; es por eso que considero importante conocer cuál sería el proceso y/o metodología a seguir para la valuación de inmuebles históricos catalogados, o con qué información debemos contar para la **Valuación en los monumentos históricos**. Por lo menos, que nos sirvieran de guía para llegar a estimar el valor de este tipo de inmuebles. Lógicamente, como en todo avalúo, implica elementos que se deben integrar para la estimación del valor, como son la edad, el material, el sistema constructivo, el estado de conservación, etc., pero en este caso aunque si son variables a utilizar, no se aplican de manera convencional ya que estamos hablando de bienes que han adquirido un valor artístico é

histórico, lo cual lo convierte en un inmueble especial poco estudiado en el ámbito de la valuación y en algunos casos existe desconocimiento o falta de definición de criterios para su proceso evaluatorio. Por tal motivo el presente trabajo presenta el planteamiento de la metodología que permita al valuador el conocimiento de algunos criterios que le sirvan a manera de guía para el análisis de la conveniencia de la preservación de los monumentos y edificios históricos. Por considerar que son inmuebles atípicos no comúnmente valuados en el ámbito de la valuación.

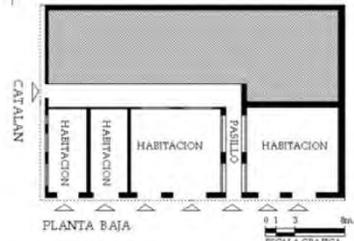
IV.- MARCOTEÓRICO, JURÍDICO Y LEGAL

IV.1.- CONCEPTO DE INMUEBLE CATALOGADO COMO MONUMENTO HISTÓRICO. (Figura 2)



Fue proyectada como casa habitación y actualmente son locales comerciales, es un edificio del siglo(XIX). En la parte superior cuenta con una cornisa y unos balcones con herrería original. Está ubicado en esquina, presenta seis vanos de los cuales cinco son de ventana y el tercero, de izquierda a derecha, es un acceso de cerramiento en arco, todo esto en su fachada orientada al sur. En la fachada este todos los vanos son de acceso y de origen reciente, en planta alta cuenta con balcones que conservan su herrería, rematando las fachadas con una sola cornisa, la planta arquitectónica de forma rectangular es formada por cinco crujías subdivididas; los pisos son de loseta vinílica, los muros aplanados y la cubierta es de bóveda catalana.

Ficha técnica:

Coordinación Nacional de Monumentos Históricos Ficha Nacional de Catálogo de Monumento Histórico Inmueble		Instituto Nacional de Antropología e Historia	Consejo Nacional para la Cultura y las Artes
1. LOCALIZACIÓN		Número de Clave: 170060010031 Folio SICNMHI: 0	
Estado : Morelos Municipio : Cuautla Localidad : H. H. Cuautla Colonia ó barrio : Centro (ZMH) Calle y núm. : Galeana no. 37 Otra localización : Esquina Teniente Coronel Nicolás Catalán no. 26	Región : 001 Manzana : 013 Lote : 026 C.P. :		
2. IDENTIFICACION		Estado de Conservación	
Nombre del conjunto: Nombre del edificio : Uso original : Casa-habitación Uso actual : Comercio		B B B B	
3.- CARACTERÍSTICAS		Estado de Conservación	
Epoca de construcción: <input type="radio"/> XVI <input type="radio"/> XVII <input type="radio"/> XVIII <input checked="" type="radio"/> XIX <input type="radio"/> XX		B B B B	
Fachada : Aplanado Muros : Piedra Ancho de muros : 1.20 mts. Entrepisos : Vigüeta, petatillo Forma entrepisos : Bóveda catalana Cubierta : Vigüeta, petatillo, enladrillado Forma cubierta : Abovedada, catalana Niveles : 2 Otros elementos : Cornisa, balcones de herrería		B B B B	
4.- ASPECTOS LEGALES		Régimen de propiedad : Privado	
7.OBSERVACIONES En la parte superior cuenta con una cornisa y unos balcones con herrería original. Está ubicado en esquina, presenta seis vanos de los cuales cinco son de ventana y el tercero, de izquierda a derecha, es un acceso de cerramiento en arco, todo ésto en su fachada orientada al sur. En la fachada este todos los vanos son de acceso y de origen reciente, en planta alta cuenta con balcones que conservan su herrería, rematando las fachadas con una sola cornisa, la planta arquitectónica de forma rectangular es formada por cinco crujiás subdivididas; los pisos son de loseta vinílica, los muros aplanados y la cubierta es de bóveda catalana. Includo en el proyecto de Declaratoria de Zona de Monumentos Históricos.			
		PLANTA BAJA	
		Escala gráfica: 0 1 2 mts.	
		Croquis de planta	
			
		Detalle de interior o de fachada	
			
		Croquis de localización	
Realizó : A. Rivera	F. Campos A.	Fecha : 00/00/00	

Elaborado en la Subdirección de Catálogo y Zonas y procesado en la Unidad de Informática de la C.N.M.H. Correo Mayor no. 11, Col. Centro 06060, Cusurubén México D.F. catalogo.cnmh@inah.gob.mx, informatica.cnmh@inah.gob.mx

IV.2.-Leyes Nacionales sobre Conservación de Monumentos.

IV.3 Ley Federal sobre Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos.

Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972: Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.

Presidencia de la República. LUIS ECHEVARRÍA ÁLVAREZ, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed: Que el H. Congreso de la Unión se ha servido dirigirme el siguiente DECRETO: El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta: LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICAS É HISTÓRICAS.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 2o. Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos. La Secretaría de Educación Pública, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura 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.

El Instituto Nacional de Antropología é Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de acuerdo con lo que establezca el reglamento de esta ley, organizarán 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.

Artículo 5º. Son monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y zonas de monumentos los determinados expresamente en esta ley y los que sean declarados como tales, de oficio ó a petición de parte. El Presidente de la República ó en su caso el Secretario de Educación Pública, expedirá o revocará la declaratoria correspondiente que se será publicada en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo 6º. Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos ó artísticos, deberán conservarlos y en su caso restaurarlos en los términos del artículo siguiente, previa autorización del Instituto correspondiente. Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos ó artísticos, deberán obtener el permiso del Instituto correspondiente que se expedirá una vez satisfechos los requisitos que se exijan en el reglamento. (1)

1.-LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS, de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos y la declaratoria de zonas respectivas

Artículo 7º. Las autoridades de los estados y municipios cuando decidan restaurar y conservar los monumentos arqueológicos e históricos lo harán siempre, previo permiso y bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Asimismo dichas autoridades cuando resuelvan construir o acondicionar edificios para que el Instituto Nacional de Antropología e Historia exhiba los monumentos arqueológicos e históricos de esa región, podrán solicitarle el permiso correspondiente, siendo requisito el que estas construcciones tengan las seguridades y los dispositivos de control que fija el reglamento.

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

Artículo 12º. Las obras de restauración y conservación de bienes inmuebles declarados monumentos que se ejecuten sin la autorización o permiso correspondiente, o que violen los otorgados, serán suspendidas por disposición del Instituto competente y en su caso, se procederá a su demolición por el interesado o por el Instituto, así como a su restauración o reconstrucción. La autoridad municipal respectiva podrá actuar en casos urgentes en auxilio del Instituto correspondiente, para ordenar la suspensión provisional de las obras. Lo anterior será aplicable a las obras que se refiere el párrafo segundo del artículo 6º.

Las obras de demolición, restauración o reconstrucción del bien, serán por cuenta del interesado. En su caso se procederá en los términos del artículo 10.

En estos casos serán solidariamente responsables con el propietario, el que haya ordenado la obra y el que dirija su ejecución.

Capítulo II. Del registro

Artículo 21. Se crea el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, dependientes del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dependientes del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para la inscripción

Artículo 22. Los institutos respectivos harán el registro de los monumentos pertenecientes a la Federación, Estados y Municipios, y los organismos descentralizados, empresas de participación estatal y las personas físicas o morales privadas, deberán inscribir ante el registro que corresponda los monumentos de su propiedad. La declaratoria de que un bien inmueble es monumento, deberá inscribirse, además en el Registro Público de la Propiedad de su jurisdicción.

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

Artículo 25. Los actos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos deberán constar en escritura pública. Quien transmita el dominio, deberá manifestar, bajo protesta de decir la verdad, si el bien en materia de la operación es monumento. Los notarios públicos mencionarán la declaratoria de monumentos si la hubiere y darán aviso al Instituto competente de la operación celebrada en un plazo de treinta días.

Capítulo III. De los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos

Artículo 33. Son monumentos artísticos los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante. Para determinar el valor estético relevante de algún bien se atenderá a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación material y técnicas utilizadas y otras análogas.

Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano. Las obras de artistas vivos que tengan la naturaleza de bienes muebles no podrán declararse monumentos artísticos. Podrán ser declarados monumentos las obras de artistas mexicanos, cualquiera que sea el lugar donde sean producidas. Cuando se trate de artistas extranjeros, sólo podrán ser declarados monumentos las obras producidas en territorio nacional. La declaratoria de monumentos podrá comprender toda la obra de un artista o sólo parte de ella. Igualmente podrán ser declarados monumentos artísticos, obras de autores cuya identidad se desconozca. La obra mural de valor estético relevante será conservada y restaurada por el estado.

Artículo 34 bis. Cuando exista el riesgo de que se realicen actos de efectos irreparables sobre bienes muebles o inmuebles con valor estético relevante, conforme al artículo 33 de esta ley, la Secretaría de Educación Pública por conducto del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, sin necesidad de la opinión a que se refiere el artículo 34, podrá dictar una declaratoria provisional de monumentos artísticos o de zonas de monumentos artísticos, debidamente fundada y motivada de acuerdo con la misma ley que tendrá efectos por un plazo de noventa días naturales a partir de la notificación de la declaratoria que se harán del conocimiento de la Comisión de Zonas y Monumentos Artísticos y de la Secretaría de Educación Pública para que esta resuelva, dentro del plazo de noventa días que se prevé en este artículo, se expidirá y publicará, en su caso, en el Diario Oficial de la Federación, la declaratoria definitiva de monumento o de zona de monumentos artísticos. En caso contrario, la suspensión quedará automáticamente sin efecto.

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

Artículo 36. Por determinación de esta ley son monumentos históricos;

I.- Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templo y sus anexos, arzobispados, obispados y casas curales, seminarios, conventos o cualquier otro dedicado 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 público y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas en los siglos XVI al XIX inclusive.

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

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

Capítulo IV. De las zonas de monumentos

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

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

Artículo 42. En la zona de monumentos y en el interior y exterior de estos, todo anuncio, aviso, carteles; las cocheras, sitios de vehículos, expendios de gasolina o lubricantes; los postes e hilos telegráficos y telefónicos, transformadores y conductores de energía eléctrica, e instalaciones de alumbrado; así como los kioscos, templetas, puestos o cualquier otra construcción permanente o provisional, se sujetarán a las disposiciones que al respecto fije una ley y su reglamento.

Capítulo V. De la competencia

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

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

Artículo 46. En caso de duda sobre la competencia de los institutos para conocer un asunto determinado, el Secretario de Educación Pública resolverá a cual corresponde el despacho del

mismo. Para los efectos de competencia, el carácter arqueológico de un bien tiene prioridad sobre el carácter histórico, y este a su vez sobre el carácter artístico.

Capítulo VI. De las sanciones.

Artículo 52. Al que por medio de incendio, inundación o explosión dañe o destruya un monumento arqueológico, artístico o histórico, se le impondrá prisión de dos a diez años y multa hasta por el valor del daño causado. Al que por cualquier otro medio dañe o destruya un monumento arqueológico, artístico o histórico, se le impondrá prisión de uno a diez años y multa hasta por el valor del daño causado.

Artículos principales del Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. (En caso de tener interés sobre el reglamento completo ver en el anexo bibliográfico).

Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Capítulo I Disposiciones Generales.

Artículo 9º. Las declaratorias de monumentos artísticos e históricos pertenecientes a la Federación, Distrito Federal, Estados y Municipios, así como las declaratorias de zonas arqueológicas, artísticas e históricas serán expedidas o revocadas por el Presidente de la República. En los demás casos la expedición o revocación se hará por el Secretario de Educación Pública. Las declaratorias de zonas arqueológicas, artísticas e históricas determinarán, específicamente, las características de estas y en su caso, las condiciones a que deberán sujetarse las construcciones que se hagan en dichas zonas.

Las declaratorias de zonas arqueológicas, artísticas e históricas determinarán, específicamente, las características de estas y en su caso las condiciones a que deberán sujetarse las construcciones que se hagan en dichas zonas.

Las declaratorias de zonas arqueológicas e históricas determinarán, específicamente, las características de estas y, en su caso, las condiciones a que deberán sujetarse las construcciones que se hagan en dichas zonas.

Las declaratorias o revocaciones a que se refiere este artículo se publicarán en el Diario Oficial de la Federación. Cuando se trate de monumentos se notificarán personalmente a los interesados y en caso de inmuebles también a los colindantes. Cuando se ignore su domicilio, surtirá efectos de notificación personal una segunda publicación de la declaratoria o revocación en el Diario Oficial de la Federación. Además se dará aviso al Registro Público de la Propiedad de la localidad y al Registro Público de Monumentos y Zonas competente, para su inscripción.

Del Registro.

Artículo 18. En las inscripciones que de monumentos inmuebles o declaratorias respectivas se hagan en los Registros Públicos de los Institutos competentes, se anotarán.

I.- La procedencia de los monumentos;

- II.- La naturaleza del inmueble y, en su caso, el nombre con el que se conozca;
- III.- La superficie, ubicación, linderos y descripción del monumento;
- IV.- El nombre y domicilio del propietario o poseedor;
- V.- Los actos traslativos de dominio, cuando estos sean procedentes conforme a la ley y;
- VI.- El cambio de destino del inmueble, cuando se trate de propiedad federal.

Artículo 43. El Instituto competente otorgará o denegará la autorización a que se refiere el artículo anterior, en un plazo no mayor de treinta días hábiles, a partir de la fecha de recepción de la solicitud; en el caso de otorgarse, se le notificará al interesado para que previamente pague los derechos correspondientes. Cualquier obra que se realice en predios colindantes a un monumento arqueológico, artístico o histórico, deberá contar previamente con el permiso del Instituto competente y para tal efecto:

- I.- El solicitante deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 42 de este reglamento;
- II.- A la solicitud se acompañará dictamen de perito autorizado por el Instituto competente en el que se indicarán las obras que deberán realizarse para mantener la estabilidad y las características del monumento. Dichas obras serán costeadas en su totalidad por el propietario del predio colindante; y
- III.- El Instituto competente otorgará o denegará el permiso en un plazo no mayor de treinta días hábiles, a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

Artículo 45. En el dictamen técnico a que se refiere el artículo 11 de la ley deberá constar;

- I. Que el uso del inmueble es el congruente con sus antecedentes y sus características de monumento histórico;
- II. Que los elementos arquitectónicos se encuentran en buen estado de conservación
- III. Que el funcionamiento de instalaciones y servicios no altera ni deforma los valores del monumento. El dictamen se emitirá en su caso, previo el pago de los derechos correspondientes.

Artículo 46. Toda obra que se realice en monumentos arqueológicos, artísticos o históricos contraviniendo las disposiciones de la ley o de este reglamento será suspendida por el Instituto competente mediante la imposición de sellos oficiales que impidan su continuación. A quien viole los sellos impuestos, se le aplicará la sanción prevista en el artículo 55 de la ley.

Artículo 47. El Instituto competente promoverá ante las autoridades correspondientes la revocación de la exención del pago del impuesto predial concedida al propietario de un monumento, cuando el inmueble deje de satisfacer algunos de los requisitos que sirvieron de base al dictamen emitido.

Declaratorias de Zonas de Monumentos Artísticos e Históricos

Instrumento que reconoce la importancia de los acontecimientos históricos dados en un centro urbano, poblado, conjunto arquitectónico o inmueble específico. Mediante este decreto se hace una relación de los hechos históricos sucedidos, mismos que dan razón de ser a la

declaratoria. Se trata de un instrumento legal que establece la importancia de la preservación del legado histórico que tiene la zona declarada, sin lesionar su armonía urbana.

Leyes Patrimoniales Estatales.-

Además de la legislación federal, es importante considerar que algunas entidades federativas cuentan con leyes específicas para la salvaguarda de su patrimonio histórico y artístico.

IV.7 Normas Internacionales de Restauración de Monumentos Históricos.

Documentos importantes de carácter internacional han sido promulgados para la conservación mundial del patrimonio histórico y artístico siendo las más importantes en el rubro que nos compete las dos cartas o declaratorias que a continuación se incluyen, las cuales han sido la base del establecimiento de leyes y normas que en cada país, se aplican buscando un lineamiento general de preservación y protección de su patrimonio. Estos documentos continúan vigentes en sus principios son la base de documentos posteriores en la materia.

Carta de Atenas. Conferencia internacional de Atenas 1931.

Resoluciones:

1. Convencida de que la seriación del patrimonio artístico y arqueológico de la humanidad interesa a todos los estados que tutelan la civilización, la Conferencia propone que los estados se presten recíprocamente una colaboración cada vez más amplia y concreta para favorecer la conservación de los monumentos de arte y de historia. Se considera que es altamente deseable que las instituciones y los grupos calificados, sin interferir en lo más mínimo con el derecho público internacional, pueda manifestar su interés por la salvaguarda de las obras en las cuales la civilización ha encontrado su mayor expresión y que se muestran amenazadas. Se emite el voto de que las solicitudes a este respecto subordinadas a la organización de la cooperación intelectual tras las encuestas hechas por la Oficina Internacional de los museos, corresponden a la preocupación activa de cada uno de los estados. Competerá a la Comisión Internacional de la Cooperación Intelectual, a solicitud de la Oficina Internacional y de sus órganos locales, pronunciarse sobre las medidas que sea oportuno adoptar y el procedimiento que se debe seguir en cada caso particular.

2. La Conferencia ha recogido la exposición de los principales generales y de las doctrinas que se refieren a la protección de los monumentos. Se comprueba que apesar de la variedad de los casos especiales a los cuales pueden corresponder soluciones Particulares en los diversos estados representados, domina una tendencia general hacia el abandono de las restituciones integrales y se trata de evitar riesgos instituyendo un mantenimiento regular y permanente que permita asegurar la conservación de los edificios. En el caso en que la restauración sea indispensable, debido a degradaciones o destrucciones, se respetará la obra histórica. La Conferencia recomienda mantener, cuando sea posible, la ocupación de los monumentos asegurando así su continuidad vital, con tal de que el destino moderno respete el carácter histórico y artístico de la obra.

3. La Conferencia ha estudiado la exposición de las legislaciones que han tenido como objetivo, en las diferentes naciones, la protección de los monumentos de interés histórico, artístico y científico. Unánimemente se ha aprobado la tendencia general que en esta materia consagra un

derecho de la colectividad frente al interés privado. Se ha comprobado que la diferencia entre las legislaciones procede con el derecho de los particulares en consecuencia aún aprobando la tendencia general se estima que las legislaciones deben ser apropiadas a las circunstancias locales y al estado de la opinión pública, con objeto de encontrar las menores oposiciones posibles y tener en cuenta los sacrificios que los propietarios pueden sufrir frente al interés general. Se emite el voto de que en cada estado, la autoridad pública cuente con el poder de tomar las medidas de conservación en estos casos de urgencia. Se desea finalmente que la Oficina Internacional de los Museos Públicos tenga a la vez una recopilación y una lista comparada de las legislaciones vigentes en los diferentes estados sobre esta materia.

4. La Conferencia comprueba con satisfacción que los principios y técnicas expuestos en las diferentes comunicaciones particulares están inspirados en una tendencia común cuando se trata de ruinas, se impone una conservación escrupulosa y cuando las condiciones lo permiten es conveniente colocar en su lugar los elementos originales que se encuentre (anastilosis): los materiales nuevos necesarios para ésta operación deberán ser siempre reconocibles. Cuando al contrario la conservación de ruinas sacadas a la luz en una excavación se reconociera como imposible, es aconsejable, antes que puedan ser destruidas, volverlas a cubrir, después de haber tomado, naturalmente, levantamientos precisos. Es evidente que la técnica de la excavación y la conservación de los restos impone la estrecha colaboración entre el arqueólogo y el arquitecto. En lo que se refiere a otros monumentos, reconociendo que cada caso se presenta con carácter especial, los expertos han manifestado su acuerdo al aconsejar, antes de cualquier obra de consolidación o de restauración parcial llevar a cabo un estudio metódico de las enfermedades que es necesario remediar.

5. Los expertos han recogido diversas comunicaciones relativas al uso de materiales modernos para la consolidación de los edificios antiguos; se aprueba el uso juicioso de todos los recursos de la técnica moderna y muy especialmente el del cemento armado. Se expresa la opinión de que normalmente éstos medios de refuerzo deban disimularse para no alterar el aspecto y el carácter del edificio por restaurar; se recomienda especialmente su uso en los casos en que se logra conservar los elementos "in situ" evitando los riesgos del desmontaje y la reconstrucción.

6. La Conferencia comprueba que en las condiciones de la vida moderna los monumentos del mundo entero se encuentran cada vez más amenazados por agentes externos; aún no pudiendo formular reglas generales que se adapten a la complejidad de cada caso, se recomienda:

a) La colaboración de todos los países de los conservadores de monumentos y de los arquitectos con los representantes de las ciencias físicas, químicas y naturales para alcanzar resultados seguros de aplicaciones siempre mayores;

b) La difusión por parte de la Oficina Internacional de Los Museos, de éstos resultados mediante noticias y publicaciones regulares sobre los trabajos emprendidos en los diversos países. En lo que respecta a la conservación de la escultura monumental, la Conferencia considera que el desplazamiento de las obras del marco en el cual fueron creadas debe considerarse inoportuna: como principio se recomienda a título de precaución la conservación de las piezas originales cuando todavía existen, y la ejecución de las copias cuando estas faltan.

7. La Conferencia recomienda respetar en la construcción de los edificios, el carácter y la fisonomía de la ciudad, especialmente en la proximidad de los monumentos antiguos en donde el ambiente debe ser objeto de atenciones particulares, igual respeto debe tenerse para ciertas

perspectivas especialmente pintorescas. También puede ser objeto de estudio las plantaciones y ornamentos vegetales cercanos a ciertos monumentos con el fin de conservar el carácter antiguo. Se recomienda sobre todo la supresión de toda publicidad, de toda superposición abusiva de postes o hilos telegráficos y de la industria ruidosa e invasora en la proximidad de los monumentos de arte e historia.

8. La Conferencia emite los siguientes votos:

- a) Que los diversos estados, allí donde las instituciones están creadas o se reconozcan competentes en esta materia, publiquen inventario de los monumentos históricos nacionales, acompañado de fotografías y de informaciones;
- b) Que cada estado cree un archivo en el que se conserven los documentos relativos a los propios monumentos históricos;
- c) Que la Oficina Internacional de los Museos dedique en sus publicaciones algunos artículos a los procedimientos y métodos de conservación de los monumentos históricos;
- d) Que la misma oficina estudie la mejor difusión y utilización de los datos arquitectónicos, históricos y técnicos así centralizados.

9. Los miembros de la Conferencia después de haber visitado en el transcurso de sus trabajos y durante el crucero de estudio realizado, algunas de las excavaciones y monumentos antiguos de Grecia, rindan unánimemente homenaje al gobierno helénico, que desde hace largo tiempo, mientras el mismo realizaba trabajos considerables, ha aceptado la colaboración de los arquitectos y de los especialistas de todos los países. Estos han encontrado así un ejemplo que contribuye a la realización de los objetivos de cooperación intelectual cuya necesidad se hizo tan evidente en el transcurso de sus trabajos.

10. La Conferencia, profundamente convencida de que la mejor garantía de conservación de los monumentos y de las obras de arte proviene del afecto y respeto del pueblo, y considerando que estos sentimientos pueden ser notablemente favorecidos por una acción adecuada de poderes públicos, emite el voto de que los educadores dediquen todo su cuidado para habituar a que la infancia y la juventud se abstengan de todo acto que pueda degradar a los monumentos y los guíen para que entiendan su significado y se interesen en forma más general, por la protección de los testimonios de toda civilización. El otro documento básico en los estudios del patrimonio histórico y artístico de los países lo constituye aquel que más de 30 años después se divulgó como la Carta de Venecia en 1964 aprobada en 1965 como un seguimiento y adecuación a los principios establecidos en la Carta de Atenas de 1931. En esta nueva Carta se expresa preocupación por los conjuntos monumentales y se plantea la restauración como una actividad interdisciplinaria bajo el establecimiento del valor de la autenticidad como el elemento fundamental de la restauración.

CARTA DE VENECIA-ICOMOS

Carta Internacional Sobre la Conservación y La Restauración de Monumentos y Conjuntos Históricos y Artísticos.

II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, Venecia 1964. Aprobada por ICOMOS en 1965.

“Cargadas de un mensaje espiritual del pasado, las obras monumentales de los pueblos continúan siendo en la vida presente el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. La humanidad que cada día toma conciencia de la unidad de los valores humanos, los considera como un patrimonio común, y de cara a las generaciones futuras, se reconoce solidariamente responsable de su salvaguarda, debe transmitirlos en toda la riqueza de su autenticidad.

Por lo tanto, es esencial que los principios que deben presidir la conservación y la restauración de los monumentos sean establecidos de común y formulados en un plan internacional dejando que cada nación cuide de asegurar su aplicación en el marco de su propia cultura y de sus tradiciones. Dando una primera forma a éstos principios fundamentales, la Carta de Atenas de 1931 ha contribuido al desarrollo de un vasto movimiento internacional, que se ha traducido principalmente en los documentos nacionales, en la actividad del ICOM y de la UNESCO y en la creación, por esta última de un Centro Internacional de Estudios para la conservación de los bienes culturales. La sensibilidad y el espíritu crítico se han vertido sobre problemas cada vez más complejos y más sutiles; también ha llegado el momento de volver a examinar los principios de la Carta a fin de profundizar en ellos y de ensanchar su contenido en un nuevo documento. En consecuencia el II Congreso Internacional de Arquitectos y de Técnicos de Monumentos Históricos, reunido en Venecia del 25 al 31 de mayo de 1964, ha aprobado el siguiente texto:

DEFINICIONES.

Artículo 1º.-La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa o de un acontecimiento histórico. Se refieren sólo a las grandes creaciones, sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural.

Artículo 2º -La conservación y restauración de monumentos constituye una disciplina que abarca todas las ciencias y todas las técnicas que pueden contribuir al estudio y la salvaguarda del patrimonio monumental.

Artículo 3º.- La conservación y restauración de monumentos tiende a salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico.

CONSERVACIÓN

Artículo 4º.-La conservación de monumentos implica primeramente la constancia en su mantenimiento.

Artículo 5º.- La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad, tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres.

Artículo 6º.-La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala. Cuando el marco tradicional subsiste, este será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y

cualquier arreglo que pudiera alterar las relaciones entre los volúmenes y colores será desechada.

Artículo 7º.-El monumento es inseparable de la historia de que es testigo y del lugar en el que está ubicado. En consecuencia, el desplazamiento de todo o parte de un monumento no puede ser consentido nada más que cuando la salvaguarda del monumento lo exija o cuando razones de un gran interés nacional o internacional lo justifiquen.

Artículo 8º.- Los elementos de escultura, pintura o decoración que son parte integrante de un monumento sólo pueden ser separados cuando esta medida sea la única viable para asegurar su conservación.

RESTAURACIÓN

Artículo 9º.- La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos. Su límite está allí donde comienza la hipótesis; en el plano de las reconstituciones basadas en conjeturas, todo trabajo de complemento reconocido como indispensable por razones estéticas o técnicas aflora de la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestro tiempo. La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento.

Artículo 10º.- Cuando las técnicas tradicionales se muestran inadecuadas, la consolidación de un monumento puede ser asegurada valiéndose de todas las técnicas modernas de conservación y de construcción cuya eficacia haya sido demostrada con bases científicas y garantizada por la experiencia.

Artículo 11º.- Las valiosas aportaciones de todas las épocas en la edificación de un monumento deben ser respetadas, puesto que la unidad de estilo no es un fin a conseguir en una obra de restauración. Cuando un edificio presenta varios estilos superpuestos, la desaparición de un estadio subyacente no se justifica más que excepcionalmente y bajo la condición de que los elementos eliminados no tengan apenas interés, que el conjunto puesto al descubierto constituya un testimonio de alto valor histórico, arqueológico o estético, y que su estado de conservación se juzgue suficiente. El juicio sobre el valor de los elementos en cuestión y la decisión de las eliminaciones a efectuar no pueden depender únicamente del autor del proyecto.

Artículo 12º.- Los elementos destinados a reemplazar las partes inexistentes deben integrarse armoniosamente en el conjunto, distinguiéndose claramente de las originales a fin de que la restauración no falsifique el documento artístico ó histórico.

Artículo 13º.- Los añadidos no deben ser tolerados en tanto que no respeten todas las partes interesantes del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente.

LUGARES MONUMENTALES (CONJUNTOS HISTÓRICOS - ARTÍSTICOS)

Artículo 14º.- Los lugares monumentales deben ser objeto de atenciones especiales afin de salvaguardar su integridad y de asegurar su saneamiento, su tratamiento y surealce. Los trabajos de conservación y de restauración que en ellos sean ejecutados deben inspirarse en los principios enunciados en los artículos precedentes.

EXCAVACIONES

Artículo 15º.- Los trabajos de excavaciones deben llevarse a cabo de acuerdo con las normas científicas y con la "Recomendación que define los principios internacionales a aplicar en materia de excavaciones arqueológicas" adoptada por la UNESCO en 1956. El mantenimiento de las ruinas y las medidas necesarias para la conservación y protección permanente de los elementos arquitectónicos y de los objetos descubiertos deben estar garantizados. Además, se emplearán todos los medios que faciliten la comprensión del monumento descubierto sin desnaturalizar su significado.

Cualquier trabajo de reconstrucción deberá, sin embargo excluirse a priori; sólo la anastilosis puede ser tenida en cuenta, es decir la recomposición de las partes existentes pero desmembradas. Los elementos de integración serán siempre reconocibles y constituirán el mínimo necesario para asegurar las condiciones de conservación del monumento y restablecer la continuidad de sus formas.

DOCUMENTACIÓN Y PUBLICACIÓN

Artículo 16º.- Los trabajos de conservación, restauración y excavación irán siempre acompañados de la elaboración de una documentación precisa en forma de informes analíticos y críticos, ilustrados con dibujos y fotografías. Todas las fases del trabajo de desmontaje, consolidación, recomposición e integración, así como los elementos técnicos y formales identificados a lo largo de los trabajos serán allí consignados. Esta documentación será depositada en los archivos de un organismo público y puesta a la disposición de los investigadores; se recomienda su publicación.

CONCEPTO DE INMUEBLE CATALOGADOS.

Definiciones:

- 1.- Edificio Histórico**
- 2.- Monumento Histórico**
- 3.- Monumento Artístico**
- 4.- Edificio Catalogado**
- 5.- Valor, Costo y Precio**

1.- Edificio Histórico:

Creación arquitectónica aislada, representativa de la evolución o progreso del sitio urbano o rural en el que se asienta y que ofrece el testimonio de una civilización particular, refiriéndose no solo a las grandes creaciones.

2.- Definición de Monumento Histórico.

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

Carta de Venecia, 1964, artículo 1º.

Son considerados monumentos históricos los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la ley la cual señala que son monumentos históricos los inmuebles construidos entre los siglos XVI al siglo XIX, destinados a templos y sus anexos, de los cuales se pueden mencionar los conventos, arzobispados y obispados, las casas sacerdotales o cúrales y los seminarios, así como los edificios que administran, divulgan y enseñan un culto religioso; los edificios dedicados a la educación y a la enseñanza, los edificios asistenciales o benéficos; los dedicados al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares.

Los monumentos históricos se clasifican y adquieren un valor conforme a sus características arquitectónicas, históricas, artísticas, culturales e imagen urbana.

3.-Monumento Artístico:

Bien mueble o inmueble que revista un valor estético relevante. Para determinar el valor estético relevante de algún bien se atenderá a cualquiera de sus características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas y otras análogas, en el caso de bienes inmuebles podrá considerarse también su significación en el contexto urbano.

4.-Edificio Catalogado:

Son aquellos que han sido registrados por el Instituto Nacional de Antropología é Historia con base a la Ley Federal sobre Monumentos Arqueológicos Artísticos é Históricos.

Para conocer si un edificio está catalogado se puede solicitar al INAH la Ficha Nacional de Catálogo de Monumento Histórico Inmueble, el cual es un documento que contiene información como localización, identificación, características constructivas, reseña histórica entre otros datos relevantes.

El INAH ha extendido hasta el año 1930 su proceso de catalogación, por lo que el valuador puede acudir a consultar los catálogos del inmueble a valuar en Coordinación Nacional de Monumentos Históricos INAH/CONACULTA.

Los inmuebles del siglo XX, de 1901 a la fecha son catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y se pueden consultar en la Dirección de Arquitectura y Patrimonio Artístico Inmueble INBA/CONACULTA.

En el caso de inmuebles ubicados en el interior del país deben acudir a las oficinas estatales de las entidades antes referidas.

Asimismo es importante el conocimiento de la legislación vigente en materia de Monumentos Históricos ó Catalogados cualquiera que sea el propósito del avalúo, ya sea en el ámbito federal ó estatal, así como lo referente a las normas internacionales en la materia de preservación de monumentos, lo cual se debe tener en cuenta a fin de contar con elementos que fundamenten el valor del inmueble en estudio.

En el presente capítulo se incluyen algunos artículos generales que a mi juicio considero importantes para ser tomados en consideración por el valuador.

(*Para ver el reglamento completo consultar bibliografía).

5.- **Valor:** es el más alto precio que se puede obtener, por enajenación de un bien cuando el comprador y el vendedor están verídicamente, informados de las capacidades de uso que tiene el bien

Costo.: la suma de erogaciones necesarias para la creación de un bien

Precio: costo más utilidad

ESTUDIO DE DIFERENTES VALORES Y CLASIFICACIONES

Clasificación de los edificios

Tabla I: Clasificación de los edificios
Los edificios conforme a su valor se dividen en:
GV: inmuebles de gran valor (notables catalogados)
V: inmuebles de valor (valor arquitectónico e histórico catalogados)
VC: inmuebles de valor contextual o ambiental (no catalogados)
Inmuebles contemporáneos
Obra nueva
Espacios público, plazas y vialidades

Inmuebles de gran valor. Son considerados así los edificios que de acuerdo a su valor histórico y/o artístico, tienen un carácter notable y trascendente dentro de la ciudad y se indican con la clave **G.V.**

Inmuebles de valor. Edificios que desde el punto de vista arquitectónico o de imagen urbana tienen un carácter relevante dentro del desarrollo histórico urbano de la ciudad y son los indicados en el decreto federal del 13 de agosto de 1982 y se indican con la clave **V.**

Inmuebles de valor contextual. Son edificios que por sí mismos no tienen gran valor, pero que en conjunto resultan armónicos e integran una imagen urbana con carácter propio y representativo, que resulta digno de ser preservado y se indican con la clave **VC.**

Obra contemporánea y edificios discordantes. Se considera a toda construcción realizada a partir del siglo XX, mediante sistemas constructivos contemporáneos o diferentes al adobe, piedra, los

cuales no presenten valor histórico o artístico, así como toda ampliación efectuada en edificios históricos durante este mismo siglo.

Obra nueva. Se refiere a toda construcción que esté por edificarse dentro de la zona de monumentos.

Espacios públicos, plazas y vialidades.

Definición de Patrimonio Cultural.

Se define patrimonio como el conjunto de relaciones jurídicas pertenecientes a una persona, que tienen una utilidad económica y por ello son susceptibles de estimación monetaria, y cuya relaciones jurídicas están constituidas por deberes y derechos (activos y pasivos). Según la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO por sus siglas en inglés) el patrimonio cultural abarca monumentos, grupos de edificios y sitios que tienen valor histórico, estético, arqueológico, científico, etnológico o antropológico.

El concepto de patrimonio cultural, comúnmente referido sólo a bienes materiales con un significado o valor particular de tipo arqueológico, histórico o artístico, se ha ampliado para referirse también a las lenguas, música, costumbres, expresiones de las culturas populares, tradiciones, prácticas artesanales, acervo intelectual, fílmico y fotográfico, entre otras manifestaciones de la cultura de un pueblo. Se habla, así, del patrimonio cultural tangible e intangible de una nación. El patrimonio cultural de una nación no se restringe a los testimonios materiales del pasado, que dan cuenta de un rico proceso histórico de formación de valores, sino que comprende también las formas vivas en que esos valores encarnan en la actualidad, como el gran acervo de obras, testimonios, valores y tradiciones que habrán de ser enriquecidas con la creatividad del presente para que a su vez se forme en un legado para las generaciones futuras.

“Todos los pueblos tienen cultura, es decir poseen y manejan un acervo de maneras de entender y hacer las cosas según un esquema que les otorga un sentido y un significado particulares, los cuales son compartidos por los actores sociales. La producción de la cultura es un proceso incesante, que obedece a factores internos y (o) externos y que se traduce en la creación o la apropiación de bienes culturales de diversa naturaleza (materiales, de organización, de conocimiento, simbólicos, emotivos) que se añaden a los preexistentes o los sustituyen, según las circunstancias concretas de cada caso. Así se constituye el patrimonio cultural de cada pueblo, integrado por objetos culturales que mantienen vigentes, bien sea con su sentido y significado originales, o bien como parte de su memoria histórica”.

Instituciones dedicadas a la investigación, protección y difusión de monumentos y zonas históricas.

INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia)

Una de las de las mayores hazañas del Estado que surgió de la Revolución Mexicana fue haber creado una noción de identidad nacional y de patrimonio cultural aceptada por vastos sectores de la población. El movimiento revolucionario de 1910 reconoció en el pasado prehispánico y en las tradiciones de los grupos indígenas y de las masas campesinas y populares, valores y símbolos que se identificaron como lo genuino del alma nacional. Y a partir de este reconocimiento se creó una legislación protectora de esos bienes y se fundaron instituciones dedicadas a rescatar, conservar, estudiar y difundir ese patrimonio. El Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional Indigenista y el Instituto Nacional de Bellas Artes, mediante una serie de atribuciones

legales para rescatar, conservar y difundir ese patrimonio, con sus impresionantes conjuntos de museos, talleres, laboratorios, archivos, bibliotecas, fototecas, escuelas y centros de investigación, con sus numerosos planteles de científicos, técnicos, conservadores y administradores, son una culminación de ese movimiento nacionalista y revolucionario que transformo al país y le dio una identidad cultural excepcional en el panorama mundial de los nuevos Estados Nacionales.

El Instituto Nacional de Antropología e Historia es el organismo del gobierno federal fundado en 1939 para garantizar la investigación, conservación, protección y difusión del patrimonio prehistórico, arqueológico, antropológico, histórico y paleontológico de México para el fortalecimiento de la identidad y memoria de la sociedad que lo detenta. Su creación ha sido fundamental para preservar el patrimonio cultural mexicano. Es responsable de más de 110 mil monumentos históricos construidos entre los siglos XVI y XIX, y 29 mil zonas arqueológicas registradas en todo el país. Asimismo, tiene a su cargo más de un centenar de museos en el territorio nacional. El INAH es una Institución con plena facultad normativa y rectora en materia de protección y conservación del patrimonio cultural tangible e intangible. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS por sus siglas en inglés) El ICOMOS es una organización internacional dedicada a la protección del patrimonio cultural mundial. Ofrece información sobre políticas y técnicas de conservación, trabaja por la adopción e implementación de convenios internacionales sobre conservación y así enaltecer el patrimonio arquitectónico, coopera con las autoridades nacionales e internacionales.

El ICOMOS Mexicano, A.C., es el Comité Nacional Mexicano del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, organismo "A" de UNESCO de carácter no gubernamental y fines no lucrativos, que reúne actualmente a más de 200 países, agrupando personas e instituciones que trabajan en la conservación de monumentos, conjuntos y sitios, de interés arqueológico, histórico o artístico. México es miembro del mismo desde su inicio en 1965 y fue uno de los países que firmaron la "CARTA DE VENECIA", documento elaborado para la protección del patrimonio. Sus objetivos son promover y favorecer la conservación de los monumentos, de los sitios de interés cultural y natural, y las expresiones de cultura e identidad de las diversas comunidades que forman la República Mexicana; despertar y promover el interés de las autoridades y de la población por su patrimonio cultural, y coadyuvar en la protección de los bienes culturales de la humanidad.

El ICOMOS está facultado así mismo para crear comisiones para el estudio de problemas de conservación; promover campañas de sensibilización que acrecienten el interés por la salvaguarda del patrimonio cultural; asesorar y colaborar con diversas instituciones, así como contratar estudios, proyectos y peritajes con instituciones oficiales y organismos regionales e internacionales relativos a la preservación de los bienes culturales.

La participación civil en la conservación de monumentos tiene una larga tradición en México. Esta fue recogida por la Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas de 1972, cuyo artículo 2do., establece que el INAH y el INBA organizarán o autorizarán la creación de asociaciones civiles, juntas vecinales y uniones de campesinos, como órganos auxiliares para preservar el patrimonio cultural de la nación. Estas instituciones se fundamentan por documentos internacionales de restauración y conservación tales como, la Carta de Atenas (1933), la Carta de Venecia (1965), la Carta Italiana de Restauración (1972), las normas de Quito (1967) y en documentos nacionales como la Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas (1972) cuyo artículo 2º establece que el INAH y el INBA organizaran o autorizaran la creación de asociaciones civiles, juntas vecinales, como órganos auxiliares para preservar el

patrimonio cultural de la nación, existen también los reglamentos estatales y municipales de los centros históricos de cada estado.

ANTECEDENTES HISTORICOS ACERCA DE LA CATALOGACIÓN DE MONUMENTOS HISTÓRICOS.

Proyecto Nacional de Catálogo.

A raíz de la promulgación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972, el Instituto Nacional de Antropología e Historia realiza el inventario, registro y catálogo de los bienes culturales, del cual se tuvo como antecedente los estudios sobre las construcciones religiosas que realizó, entre la tercera y cuarta década de este siglo, la Dirección de Bienes Nacionales de la Secretaría de Hacienda, que en aquella época era la instancia que velaba por la salvaguarda del Patrimonio Federal. ¹⁹ Entre los años de 1984 y 1992, la entonces Dirección de Monumentos Históricos del INAH, realiza los catálogos de algunos estados de la Frontera Norte; del Estado de México, y algunos otros del sur del país. A partir de 1993 se realizan de forma global los del resto de los estados del país.

Los catálogos de monumentos no solo identifican inmuebles y conjuntos en el momento de su levantamiento; proponen un seguimiento de los cambios que pudiera tener el edificio, capturando la información que se obtiene de las investigaciones históricas, de esta manera se convierte en un instrumento flexible y dinámico que se enriquece constantemente y para poder realizar el manejo de esta información cambiante y creciente, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos a través de los centros INAH en los estados, está realizando la sistematización de las fichas que serán publicadas en internet, de manera que las autoridades locales puedan disponer de información ordenada electrónicamente para la mejor gestión y salvaguarda del patrimonio que custodia; además de ser usado como instrumento del conocimiento para los especialistas y sociedad en general.

Monumentos catalogados en el País.

La Coordinación Nacional de Monumentos Históricos creó en 1993 la Unidad de Informática, con el propósito de utilizar las herramientas actuales que permitan de una manera más sencilla, la sistematización de una gran cantidad de información procedente del Proyecto Nacional de Catálogo de Monumentos Históricos Inmuebles, orientada a la conservación del patrimonio arquitectónico del país.

La Unidad de Informática tiene como labor principal la sistematización de la ficha nacional de catálogo de monumentos históricos inmuebles, el formato de ficha de catálogo incluye la captura de información del texto, la digitalización de imágenes y el dibujo de croquis (planos arquitectónicos y de localización), así como los nombres de los responsables de la investigación. Estos procesos se basan en el manual de captura y dibujo, que se actualiza y adecua constantemente en función de las necesidades del trabajo y de los avances tecnológicos. Una vez procesada, la información se somete a revisión para su validación.

AVANCE DEL CATÁLOGO DE MONUMENTOS HISTÓRICOS INMUEBLES

CLAVE	ENTIDADES	UNIVERSO ESTIMADO	TOTAL DE MONUMENTOS HISTÓRICOS CATALOGADOS
01	Aguascalientes	1,450	1,190
02	Baja California Norte	300	281
03	Baja California Sur	300	297
04	Campeche	3,300	3,266
05	Coahuila	1,200	1,129
06	Colima	1,071	1,071
07	Chiapas	2,069	2,021
08	Chihuahua	1200	1190
09	Distrito Federal	7,000	3,950
10	Durango	2,000	1,932
11	Guanajuato	6,413	4,184
12	Guerrero	2,500	330
13	Hidalgo	4,300	2,300
14	Jalisco	8,500	3,388
15	Estado de México	3,500	782
16	Michoacán	6,000	2,790
17	Morelos *	4,614	4,289
18	Nayarit	1,500	1,500
19	Nuevo León	1000	971
20	Oaxaca	7,500	5,459
21	Puebla	11,500	5,541
22	Querétaro	5,000	4,747
23	Quintana Roo	149	149
24	San Luís Potosí	6,000	2,505
25	Sinaloa	4,000	1571
26	Sonora	1,636	1280
27	Tabasco	910	88
28	Tamaulipas	720	715
29	Tlaxcala	1,357	1,245
30	Veracruz	5,000	1,886
31	Yucatán	6,000	2,407
32	Zacatecas	4,500	2,590
Actualizado Octubre de 2008	TOTAL DE FICHAS	125,489	69,053

*H.H. CUAUTLA, MORELOS ver página 40

V.- EL ESTADO DE MORELOS AMBITO DEL ESTUDIO, SITIO DE APLICACIÓN

Localización

El estado de Morelos se localiza en la parte central del país, en la vertiente del sur de la serranía del Ajusco y dentro de la cuenca del río Balsas. Está situado geográficamente entre los paralelos 18°22'5" y 19°07'10" de latitud norte y 93°37'08" y 99°30'08" de longitud oeste del meridiano de Greenwich.

Variadas son las alturas en el estado, desde 5,432 metros sobre el nivel del mar, en la cima del volcán Popocatepetl, hasta los 720 metros en la parte sur, cerca del poblado de Huaxtla. Colinda al norte con el Distrito Federal y el estado de México; al sur con Guerrero; al este con Puebla; y al oeste con el estado de México y Guerrero.

Morelos es uno de los 31 estados que junto con el Distrito Federal conforman las 32 entidades federativas de México.

Se localiza al centro del territorio nacional. Colinda al norte con el Distrito Federal, al noreste y noroeste con el estado de México, al sur con el estado de Guerrero y al oriente con el estado de Puebla.

Cuando el Emperador Maximiliano I tomó posesión de la corona de México, el Presidente Benito Juárez tuvo que trasladar la capital de la república a diferentes regiones. Para ese propósito dividió el territorio original del estado de México en tres distritos militares: el actual estado de México y los territorios que ahora comprenden el estado de Hidalgo y Morelos. Después del triunfo de los republicanos el presidente Juárez vio conveniente el desmembramiento del estado de México, para restarle poder, ya que se le veía como una amenaza para la federación. Uno de ellos, Morelos, rinde honor al sacerdote insurgente José María Morelos y Pavón. Se decretó como estado el 17 de abril de 1869, siendo el primer gobernador del estado el general Francisco Leyva.

Previamente, durante la época prehispánica, el territorio de Morelos había sido habitado por los tlahuicas y durante la Revolución mexicana se distinguió por ser la sede del ejército comandado por Emiliano Zapata.

Al norte de la entidad, bordeando y sirviendo de frontera natural con el Distrito Federal se localiza una porción del Eje Neo volcánico, de la cual se desprenden las sierras de Zempoala, Tres Marías, Tepoztlán, Tlayacapan y Tlalnepantla, la mayor parte del territorio del estado se encuentra comprendido en la Depresión del Balsas. En el noreste se encuentra la sierra Nevada, cuya principal elevación es el volcán Popocatepetl, de la que parten las sierras de Chalma y Ocuilan, que se enlazan con las montañas del estado de Guerrero. Los principales ríos son el río Grande, el río Tepalcingo (ambos afluentes del Atoyac que fluye por el estado de Puebla) y el río Amacuzac que baña los campos de Tehuixtla. Entre las principales lagunas

sobresalen la laguna El Rodeo, lagunas de Zempoala, la laguna Coatetelco y la laguna de Tequesquitengo.

Economía

Morelos es el primer lugar en producción de rosa, aguacate, maíz, higo, ejote y durazno.

Unidades económicas y personal ocupado

Morelos cuenta con 63 686 unidades económicas, el 2.1% del país. Emplea 230 715 personas, el 1.4% del personal ocupado de México. Del total del personal ocupado en la entidad, el 56.4% (130 154) son hombres y el 43.6% (100 561) son mujeres. Las remuneraciones que recibe anualmente en promedio cada trabajador en Morelos son de \$67 834, inferiores al promedio nacional de \$79 551.

Turismo nacional e internacional

Entre los principales atractivos turísticos del estado sobresale el Parque Nacional del Tepozteco, donde se ubica la Pirámide del Tepozteco, el Ex-convento de Tepoztlán) y el sitio arqueológico de Coatetelco, además de Las Pilas, Xochicalco en Temixco y Miacatlan, y La Hacienda de Cortés.

En Cuernavaca se encuentran la Catedral, el Jardín Borda (antigua casa de Maximiliano y Carlota), el Palacio de Cortés, todas estas ubicadas en el centro de la ciudad; el Jardín Etnobotánico y las ruinas de Teopanzolco.

También cabe destacar el municipio Cuautla, conocido por sus balnearios de aguas sulfurosas y demás sitios históricos prehispánicos que también son un gran atractivo turístico nacional.

Temixco cuenta con el parque acuático Ex Hacienda de Temixco, el cual recibe un gran afluente de visitantes al año, tanto del interior de la república como del exterior.

El turismo gusta de admirar y adquirir productos locales salidos de la mano y la creatividad de los pobladores; una de las mejores oportunidades para esto se tiene en la colonia 3 de mayo.

En la Zona Oriente del estado se encuentran lugares muy atractivos para el turismo entre los que destacan las Aguas Termales de Atotonilco, Huazulco y sus dulces típicos y en el municipio de Zacualpan de Amilpas, entre la tranquilidad y el clima envidiable, podemos disfrutar de recorridos al Convento de la Inmaculada Concepción de Zacualpan de Amilpas del siglo XVIII , proclamado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1994, podemos visitar sus exhaciendas y maravillarnos con las artesanías que producen y la calidad de la gente que ahí habita.

Hay muchas exhaciendas en este hermoso estado, entre ellas destaca la exhacienda de Coahuixtla en el municipio de Villa de Ayala, lugar que ha sido anfitrión de diferentes sets cinematográficos y es visitado los fines de semana, por el "TURIBUS", que parte de la alameda central de Cuautla y tiene como uno de sus destinos a esta hacienda que sirvió para el almacenamiento de caña de azúcar. Y ya estando en este municipio podemos dar un paseo por la Casa Museo Emiliano Zapata, lugar donde nació y vivió su niñez el caudillo del sur, el Gral. Emiliano Zapata Salazar, esto en el poblado de Anenecuilco, a 5 minutos al sur de Cuautla.

Si se quiere una visita breve a algunos de los lugares más bellos de Morelos visita la siguiente página: http://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&v=1WnHzRPIIqQ&gl=MX en donde se destacan lugares como Tepoztlán, Xochicalco, la ciudad de Cuautla, las Estacas, el Palacio de Cortés, Tlayacapan, Barranca de Amanalco, la Hacienda de Vista Hermosa, Tequesquitengo, Amatlán y el Jardín Borda.

Monumentos históricos

La época colonial dejó en esta región un rastro bello y austero en sus conventos e iglesias. Los más antiguos conventos son del siglo XVI. Uno de los más imponentes es el de Nuestra Señora de la Asunción, edificado en el año 1525; venerable monumento franciscano que hoy es la Catedral de Cuernavaca.

Asimismo, es interesante visitar el Convento de Nuestra Señora de la Natividad, levantado en 1560, por la orden de los dominicos en Tepoztlán, y en Tlayacapan el convento de San Juan Bautista, fundado en 1554, por los agustinos.

De considerable significación en el marco postcolonial del estado de Morelos fueron las haciendas, estrados laborales, en los que se desarrollaron diversas actividades económicas, agrícolas y ganaderas que predominaron durante 300 años, y que a la postre habían de heredar sus históricas instalaciones, bellos caserones e interesantes factorías, constituyendo en la actualidad centros de recreo y descanso.

Vale la pena visitar la Parroquia de Nuestra Señora de Guadalupe, ubicada en el Centro Histórico de la ciudad muy cerca de la Catedral de Cuernavaca

Actividades económicas

En Morelos destacan los servicios no financieros, la industria manufacturera, el comercio, los servicios turísticos, los servicios financieros, el transporte y comunicaciones; así como la agricultura, destacando el cultivo de caña de azúcar desde la época colonial, el maíz, frijol, arroz, cebolla, jitomate, tomate de cáscara y calabaza. En las zonas altas y templadas del estado se cultiva papa, avena, haba y frutales propios de este clima, como pera, manzana, durazno y otros. Además, la floricultura ha ganado espacio como actividad económica, al igual que el cultivo de nopal, localizado en el centro norte del estado.

En el aspecto industrial, el estado se ha desarrollado en gran medida durante la segunda mitad del siglo XX, a partir de una extensa red carretera, ferroviaria y de diversos medios de comunicación.

Los municipios más favorecidos por la industria son Cuernavaca, Cuautla, Jiutepec, Yautepec, Xochitepec, Axochiapan y Ayala.

Sobresalen por sus dimensiones dos parques industriales: CIVAC (Ciudad Industrial del Valle de Cuernavaca) ubicado al oriente de la capital estatal y el PINC (Parque Industrial de Cuautla), al sureste de esta ciudad. Los establecimientos industriales corresponden al ramo químico, farmacéutico, metal-mecánico, automotriz y textil. Existe también un nuevo parque industrial en el municipio de Emiliano Zapata denominado Ciudad de la confección, donde se asientan empresas del sector textil de la rama de la confección.

DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

Los inmuebles más significativos catalogados como monumentos históricos en Estado de Morelos son 4,289 y en la ciudad de Cautla, Mor. Se cuenta con 222 inmuebles que existen, y que están incluidos en el catálogo de monumentos históricos, hay edificios que sobresalen de los demás por su valor histórico y/o artístico, y que además tienen un carácter notable y trascendente, los siguientes son algunos ejemplos, tomados del archivo documental del centro INAH:

No. de ficha de catálogo 170060010162

Localización: H.H. Cautla, Mor.

Número de Clave:

Ubicación:

Otra loc:

Calle y número:

Colonia ó barrio:

Régimen de propiedad:

Uso actual:

Época de construcción:

170060010002 Folio: 0 Hacienda Buena Vista

Morelos, Cautla, H. H. Cautla

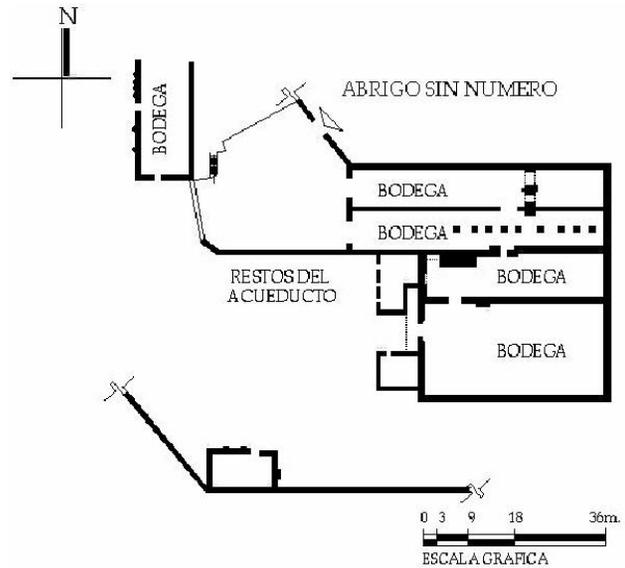
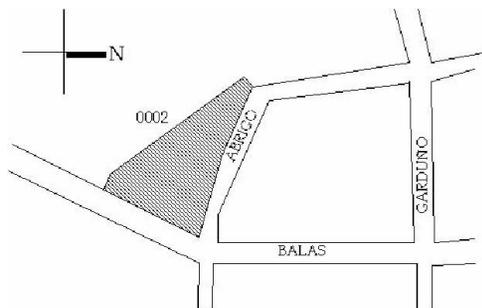
Centro Abrigo, Del s/n.

Esquina Aquiles Serdán

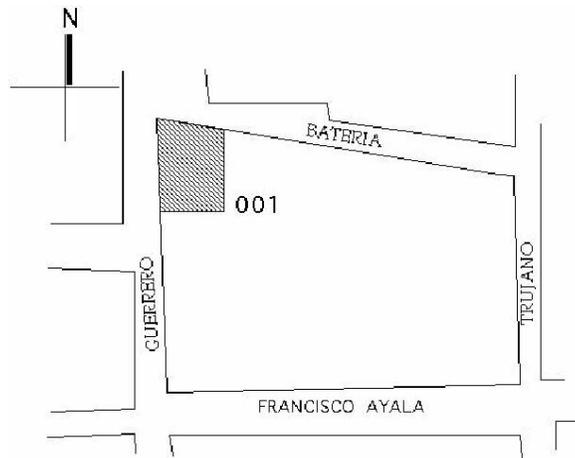
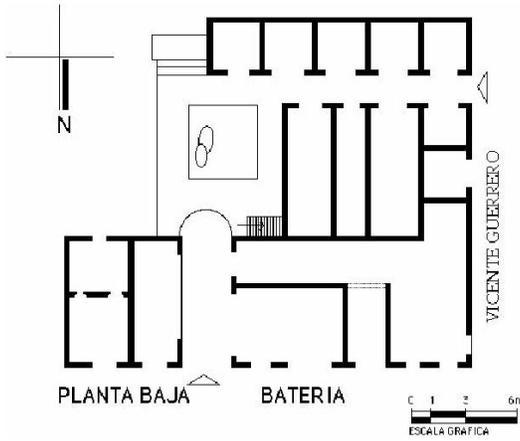
Procesadora de arroz

Privado

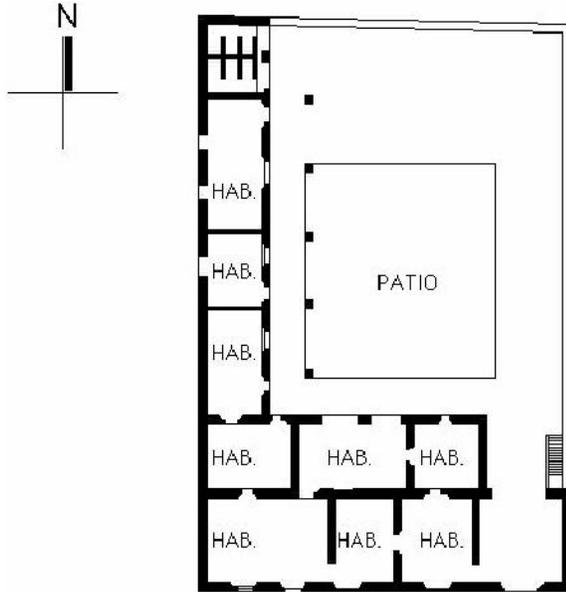
XVIII



Número de Clave :
Ubicación:
Otra loc.
Calle y número:
Colonia ó barrio:
Régimen de propiedad:
Uso actual:
Época de construcción:
17060010018 Folio :0
Morelos, Cuautla, H. H. Cuautla
Centro
Batería s/n.
Esquina Guerrero
Comercio
Privado
XVIII



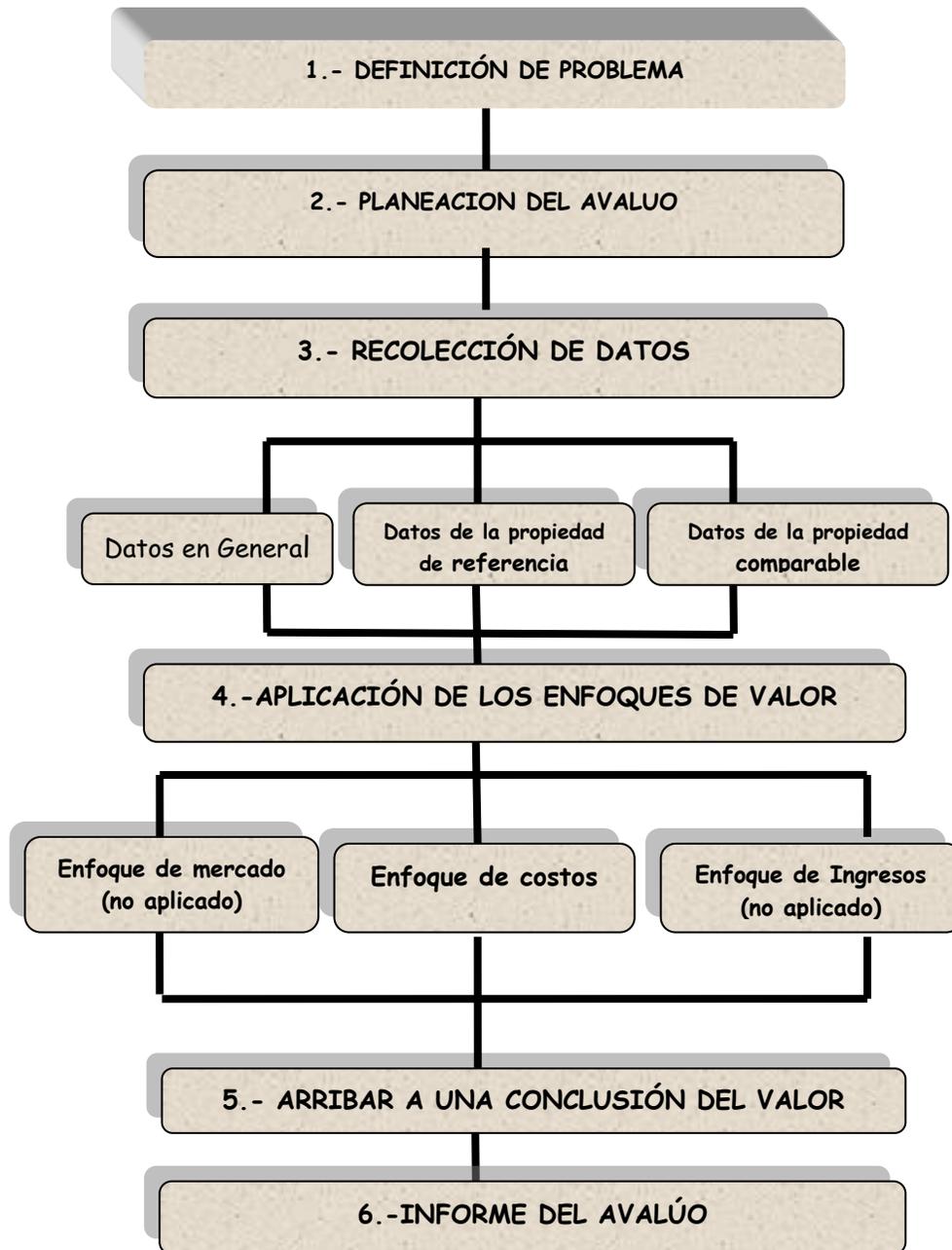
Número de Clave: 170060010022Folio :0
Ubicación: Morelos, Cuautla, Cuautla
Colonia ó barrio: Centro
Calle y número:Castigo, Callejón del no. 12
Otra loc.: Esquina Portal Morelos
Uso actual: Casa-habitación
Régimen de propiedad:Privado
Época de construcción:XVIII



VI.-LOS MÉTODOS VALUATORIOS DE EDIFICIOS Y MONUMENTOS HISTÓRICOS

a. INDAABIN

EL PROCESO DE VALUACIÓN.



El esquema anterior describe en términos generales el proceso formal, ordenado y sistemático de valuación requerido para reunir las normas más altas de valuación. El inicio de cualquier avalúo o valuación formal requiere de una clara y concisa idea de lo que se va a lograr en el avalúo, con el objeto de entender con claridad el tipo de avalúo que se requiere así como el propósito, uso, alcance, partes a incluir, exclusiones, analizar

METODOLOGÍA

El esquema anterior nos muestra de manera general los pasos a seguir para la realización de un avalúo, sea cual fuere el propósito ó finalidad, a continuación describiremos la metodología que como guía podemos seguir para la realización de un avalúo de inmueble o Monumento histórico

1).- Definición del problema.-

Consiste en analizar e identificar los fines, propósitos y alcances del avalúo, con la finalidad de realizar el avalúo acorde a los requerimientos que el cliente solicita.

2).- Planeación del avalúo.-

Consiste en organizarse sobre tiempos necesarios para dar cumplimiento a los requerimientos, así como el tiempo de elaboración, y la asignación de recursos necesarios para su ejecución.

3).- Recolección de datos.-

Es un paso muy importante en este tipo de avalúo ya que es de suma importancia saber cómo y dónde realizar la búsqueda de información y datos que ayuden a establecer la identidad histórica del inmueble, para el caso de inmuebles catalogados, se deberá consultar en el registro del INAH la ficha del catálogo para obtener la información de antecedentes específicos como edad, estilo y características.

Se deberá investigar además sistemas constructivos, materiales de la época de construcción, tipo de ornamentación ó decoración de acuerdo a la época y estilo, tener en cuenta que los costos de construcción de aquellos conceptos especiales no son manejados en manuales y publicaciones ordinarias, por lo que se tendrá que generar precios unitarios específicos para el inmueble en estudio.

Se deberá recabar información relativa al terreno, se solicitará copias de escrituras, planos, boletas prediales y en cuanto a la investigación de mercado de terrenos es aconsejable contener elementos de la misma vecindad, inmediata ó mediata ya que mientras más cercanas en tiempo y próximas en espacio, más comparables serán las ofertas y/u operaciones de ventas, con respecto al bien que se valúa, con lo cual se logrará más exactitud en la estimación del valor.

Asimismo también sería muy útil contar con los planos originales ya que esto permitirá conocer las modificaciones que ha sufrido el inmueble a través del tiempo.

4).- Aplicación de los Enfoques de Valor.-

Como se observa en el esquema existen tres enfoques o métodos que generalmente son aplicados dependiendo de los usos y propósitos de los avalúos, para el caso que nos ocupa con propósitos "**De la conveniencia de la preservación de los monumentos y edificios históricos**". Definido como el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al analizado en la fecha del avalúo; al resultado de este análisis se le denomina Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.). Si el bien no es nuevo, su valor se afectará por los diversos factores de depreciación y obsolescencia aplicables según sea el caso. El Enfoque Comparativo ó de Mercado y el Enfoque de Ingresos ó Capitalización de Rentas no se aplica ya que como se comentó anteriormente el valor para el **Análisis** de estados financieros, está entendido como la estimación de valor físico en uso, en condiciones de operación, por tanto se considera el valor que tiene el bien para la empresa y no el valor que podría tener en caso de venta.

Definición de los términos comúnmente empleados en el avalúo:

Los valores que el valuador debe incluir en el avalúo son los siguientes:

• Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.)

Se entiende como el costo estimado a precios de la fecha de referencia de un bien nuevo, formando parte de una unidad productiva, que pueda prestar un servicio igual ó similar al del bien que se está valuando, más las erogaciones en que se incurriría por concepto de derechos y gastos de importación, fletes, maniobras de instalación, de ingeniería, de detalle, etc. No se incluye ingeniería básica, tiempo extra ni descuentos en los precios de los materiales.

La aplicación de estos criterios debe llevarse a cabo en tal forma, que el valuador obtenga, para el avalúo inicial el 100% de los valores mediante cotizaciones o precios estimados de los bienes principales.

Se entiende como precios estimados aquellos valores o cotizaciones que de manera informal, pero con una variación razonable respecto de una cotización formal, son obtenidos en la práctica por los valuadores.

A estos valores se deben agregar todos los gastos que se tendrían que cubrir en la fecha de referencia del avalúo, por concepto de derechos y gastos de importación, fletes, maniobras, gastos de instalación por concepto de obra civil, mecánica y eléctrica. Su determinación se obtiene mediante montos estimados en forma absoluta o como cantidad relativa (porcentaje) del valor de reposición según sea el caso. **"n" vida consumida.** Se determina tomando en cuenta la información proporcionada por la empresa según sea su fecha de adquisición y de acuerdo a la investigación del valuador durante la inspección física, para conocer realmente el tiempo de vida consumida en términos de producción y económicos. (Manual de Procedimientos de INDAABIN)

En caso de que el valuador no conociera la fecha de adquisición del bien tendrá que formular una estimación basada fundamentalmente en la información escrita que proporcione la empresa durante la inspección física.

Para el caso de inmuebles históricos catalogados de relevancia, estos cuentan con una cédula de identificación donde señalan la edad y el período estilístico al que corresponden.

Habrá que tomar en consideración que aunque existan inmuebles que se haya construido en el siglo XVI por ejemplo, estos al paso del tiempo han tenido intervenciones estructurales o decorativas, ya sea por modernidad o por deterioro físico del inmueble, habrá que reconocer las partes que son totalmente originales y las que fueron intervenidas, en caso de no contar con datos directos, acudir a la cédula de catálogo del INAH, donde aparecen las fechas reportadas en los cambios de sistemas constructivos y ornamentales.

Si no se contara con esta información, el valuador la determinará en base a su experiencia en la materia, las vidas que considere sean las adecuadas del inmueble, explicando cuáles son los argumentos para la estimación de la edad asentada. **"N" vida útil total.** La vida útil total que se estima tendrá un bien, se determina por medio de boletines especializados, consulta de proveedores y de la experiencia directa del valuador y la empresa. Para los casos en los que los bienes a valorar tuvieran una vida consumida mayor al promedio determinado, como se indica en el párrafo anterior, el cálculo de la vida útil se obtiene en base a la Vida Útil Remanente que se le estime al bien en términos productivos y económicos. Desde el punto de vista financiero, la vida útil total es el período en que un bien es económicamente productivo.

Tratándose de un inmueble catalogado sujeto a la observancia de distintos órganos y entidades encargadas de su cuidado y conservación, que tiene gran valor artístico é histórico, cualquier reemplazo u obra deberá apegarse a los reglamentos descritos en el marco legal, en los cuales de manera muy

general delo que se trata es de la conservación de los inmuebles con el mayor apego a laoriginalidad del proyecto y en donde se debe restaurar o reconstruir tratando deemplear los mismos materiales y sistemas constructivos originales, y solo en casode no ser posible emplear algunos procedimientos modernos que deben quedarocultos, siendo muy importante tener en cuenta cuál es la parte original y cuál lareconstruida para distinguir las edades del inmueble, siendo así en los inmuebleshistóricos catalogados lo que se busca es el valor de reproducción.

Costo de Reproducción:

Entendido como la cantidad expresada en términos monetarios a precios de lafecha de referencia, necesaria para construir una réplica nueva de un bienexistente, utilizando el mismo diseño y materiales de construcción iguales.

Al respecto podemos comentar que se debe realizar el análisis del edificio deacuerdo a sus sistemas constructivos, debemos revisar qué conceptos pueden serreportados de manuales de precios unitarios y cuáles requieren de un análisis decostos específico para lo cual es recomendable el asesoramiento de especialistasen la materia como restauradores de inmuebles históricos ó artísticos.

La información reportada respecto a la época y estilo del edificio no deberárealizarse por especulaciones ó deducciones deberá estar basada en fuentes deinformación oficiales como las fichas de catálogo ó publicaciones relacionadas altema.

Se deberá contar con información referente a modificaciones o alteraciones porejemplo añadiduras, mutilaciones u otras de las que haya sido objeto el inmuebleya que estas podrían afectar el valor del inmueble.

Un aspecto muy importante a considerar es la depreciación ya que es lógico quenose puede considerar la edad cronológica del inmueble ya que probablementeen todos los casos ya han rebasado la vida útil que asignamos normalmente a uninmueble, por lo que es aconsejable calcularla en base al estado de conservación(analizar de manera muy exhaustiva los componentes estructurales, acabados yornamentación a fin de calcular con mayor exactitud la edad observada en dondese encontrará implícito el factor de mantenimiento) , realizando una estimación delmonto necesario para la restauración y reconstrucción del inmueble, por lo quetendrá que hacerse un análisis del monto necesario para restaurar o reconstruir uninmueble y dejarlo en condiciones adecuadas para su uso, en conclusión ladepreciación estará dada por el monto de cura definida como la inversiónnecesaria para restaurar los deterioros físicos que por cualquier factor el inmueblepresente.

Para inmuebles que hayan tenido una restauración importante recientemente, sepuede calcular la depreciación en base a la edad observada, tomando como basela fecha de la última restauración y aplicando una vida útil total de una maneraconvencional.

El INDAABIN propone un procedimiento para el análisis del valor histórico, a fin deobtener un factor de apremio al inmueble histórico que se encuentre en perfectoestado de conservación y que cuente con un antecedente histórico, social, culturaló religioso de trascendencia para el país. En el ejemplo práctico presentado noseaplicó dicho procedimiento ya que a mi criterio considero que podría resultar ambigua la aplicación de dichos factores, se exponen en el presente trabajo como referencia para conocimiento general ya que podría aplicarse si el valuadorconsidera adecuado aplicarlo en el avalúo, en lo personal y en este casopresentado considero que la indicación más acertada para obtener el valor físicodel inmueble estará dada por el cálculo del valor de reproducción utilizando los materiales de la época y consultar a especialistas en restauración que pudierandar una opinión de los costos del inmueble de acuerdo a los materiales usados ensu construcción ya que como comentamos anteriormente son costos quenormalmente no se encuentran en manuales comúnmente utilizados en valuación ,en el ejemplo

práctico se realizó una memoria de cálculo que puede ser consultada a fin de entender mejor cómo puede calcularse el valor de reproducción.

Según **Indaabin** el procedimiento al que hacemos referencia se aplica solamente a inmuebles que cuenten con declaratoria de monumento histórico autorizadas por entidades tales como (UNESCO, INAH é INBA). Para determinar el factor de valor patrimonial, se considera la siguiente tabla en donde se ubicarán algunos datos que servirán de referencia para la aplicación de valores tales como el Valor por Antigüedad y el Valor Histórico. En el Valor por Antigüedad se califica al inmueble en función a la edad del mismo partiendo de una edad mínima de 50 años hasta una edad de más de 400 años, tal como se indica a continuación.

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

Escala en años

Valor por Antigüedad	50-100 Siglo XX	101-200 Siglo XIX	201-300 Siglo XVIII	301-400 Siglo XVII	401-en adelante
Porcentaje Máximo de Incremento	Hasta 10 %	Hasta 20 %	Hasta 30 %	Hasta 40 %	Hasta 50 %

Valor Histórico

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

IHRHH Inmueble histórico restaurado con declaratoria donde se suscitaron hechos históricos relevantes para el país. El monumento histórico que en forma independiente cuenta con declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad, que se encuentre completamente restaurado y que cuente en su haber con uno ó varios hechos ó sucesos históricos relevantes para el país.

IHPH Inmueble Histórico declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad.- Es un monumento histórico declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad ó el que forme parte de los sitios declarados y considerados como tal y que se encuentre completamente restaurado.

IHR Inmueble Histórico Restaurado.- Es todo inmueble declarado monumento histórico y que cuente con cédula de catalogación que no forma parte de la declaratoria de Inmueble Patrimonio Cultural de la Humanidad y se encuentre restaurado.

IHSR Inmueble Histórico Sin Restaurar.- Entiéndase como toda aquella construcción con declaratoria y cuente con cédula de catálogo que por su ubicación y uso, posee características artísticas relevantes sin restaurar o presente con el uso normal del inmueble.

IH Inmueble Histórico ó Antiguo sin características artísticas relevantes. Es aquel inmueble que por sus características constructivas pueda considerarse como histórico, aunque no presente características constructivas u ornamentales relevantes.

Para saber qué sitios e inmuebles cuentan con declaratoria de Patrimonio Cultural de la humanidad, consultar la página: www.icomos.org.mx/cultural.php INDAABIN propone un coeficiente que pueda representar hasta 4 veces el valor del inmueble en base al resultado obtenido de los porcentajes anteriores de inmuebles que se encuentran restaurados en uso y con un mantenimiento adecuado.

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

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

• **Factor de Conservación (F.C.)**

El estado de conservación se determina según estimación del valuador conjuntamente con la empresa, durante la inspección física de los bienes, tomando en cuenta el tipo de desgaste a que se ve sometido el activo, así como el tipo de mantenimiento que recibe, auxiliándose de la opinión de proveedores y técnicos especializados.

• **Factor de Obsolescencia (F.O.)**

El tipo de obsolescencia se determina según la estimación del valuador conjuntamente con la empresa durante la inspección física de los bienes, auxiliándose de la opinión de proveedores y técnicos especializados. La obsolescencia puede ser por causas técnico/funcionales y/o económicas.

Se entiende por obsolescencia técnico funcional como aquella condición que afecta el valor de un bien ó equipo derivada de ser menos útil ó deseable debido a avances tecnológicos ó cambios en el arte diseño ó proceso a una sobrecapacidad, capacidad inadecuada ó influencias similares dentro del departamento ó proceso productivo en que se encuentra ó bien por su relación con otros bienes dentro de la propiedad de la empresa en cuestión ó por influencias negativas sobre el medio ambiente.

Se entiende por obsolescencia económica, aquella condición que afecta el valor de un bien ó equipo, debido a cambios en las condiciones económicas propias del mercado en que se desarrolla.

Para el caso de inmuebles históricos es recomendable no analizar los ajustes por obsolescencia con los parámetros convencionales donde podríamos demeritar por aspectos como espacios residuales, grandes alturas, ya que los proyectos originales se hicieron de acuerdo a los usos y costumbres de la época, así que los patios y las grandes alturas forman parte del proyecto original.

Cuando un inmueble restaurado presente un uso acorde al uso original el demérito puede ser uno ó un porcentaje representativo de acuerdo al mantenimiento que en condiciones normales deba recibir el inmueble.

Asimismo en éste tipo de inmuebles hay que ser muy cuidadoso al hacer los ajustes por obsolescencia tecnológica ya que debemos de tener en cuenta nuevamente el criterio de que el inmueble utilizó los

sistemas y tecnología acordes a la época en que fueron construidos, los cuales han evolucionado en los últimos tiempos, por lo que se recomienda analizar si el inmueble por el uso que se le da actualmente mantiene sus características originales ó por un uso completamente distinto no se ha respetado el proyecto, perdiendo su originalidad por intervenciones tecnológicas modernas.

En conclusión la depreciación podrá ser estimada por dos vías

- **Valor de Reproducción Nuevo menos Costo de Cura ó Restauración**
- **Valor de Reproducción Nuevo menos Demérito estimado por conceptos.**
- **Valor Neto de Reposición (V.N.R.)**

Se entiende como el valor que tienen los bienes en la fecha de referencia y se determina a partir del Valor de Reposición Nuevo, disminuyendo los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, estado de conservación y grado de obsolescencia relativa para la empresa.

- **Vida Útil Remanente (V.U.R.)**

Se entiende como la vida útil probable que se estima tendrán los bienes en el futuro dentro de los límites de eficiencia productiva y económica para la empresa.

- **Depreciación Anual (D.A.)**

Se entiende como el cargo que se considera tendrá cada bien ó equipo en términos económicos y de producción en el período de su vida útil remanente y se determina como el cociente de dividir el Valor Neto de Reposición ó en este caso de Reproducción entre la Vida Útil Remanente.

El registro contable de la depreciación es responsabilidad de la empresa y debe hacerse de acuerdo con las técnicas contables, aceptadas por el Instituto

Mexicano de Contadores Públicos AC. Las cifras del Valor de Reposición Nuevo, Valor Neto de Reposición y Depreciación Anual se expresarán en miles de pesos, bajo el criterio de redondear las cifras arriba y debajo de la cantidad inmediata superior ó inferior de quinientos pesos.

- **Valor Comercial (V.C.)**

Se entiende como el valor en que se intercambiaría entre un comprador y un vendedor, sin presiones ni ventajas de uno u otro, en el presente trabajo solo se aplica para encontrar el valor de los terrenos ya que el valor de las construcciones solo se valúa por el enfoque físico.

De los métodos para la determinación del Valor Neto de Reposición (V.N.R.). Los métodos que se pueden adoptar pueden ser:

a) Método de la Línea Recta Directo, el cual contempla asignación de valores a cada factor de depreciación ó demérito en forma directa, según el bien a valuar.

b) Método de la Línea Recta Ponderado, el cual contempla asignación de valores a cada factor de depreciación ó demérito, al cual previamente se le consideró una importancia determinada según el bien a valuar.

Ambos métodos se representan por las siguientes expresiones matemáticas:

$$V.N.R. = V.R.N. [(1 - n/N) \times F.C. \times F.O.]$$

$$V.N.R. = V.R.N. [1 - [(n/N) (A) + F.C.(B) + F.O.(C)]]$$

Donde:

V.N.R. es el Valor Neto de Reposición de un bien a la fecha en que se practica el avalúo.

V.R.N. es el Valor de Reposición Nuevo de un bien que incluye los gastos de instalación que se tendrían que cubrir en esa fecha, para que el bien a valuar opere en condiciones normales. "n" es el número de años de vida consumida en términos de producción y económicos de un bien, los cuales no necesariamente equivalen a la edad resultante por simple diferencia entre la fecha de referencia del avalúo y su fecha de adquisición.

“N” es la vida útil que se estima tendrá un bien en términos de producción y económicos en condiciones de operación normales.

F.C. es el factor de conservación ó mantenimiento.

F.O. es el factor de obsolescencia.

A.B.C. son las ponderaciones consideradas a criterio del valuador.

Para la determinación de cada una de las variables que componen las expresiones matemáticas se deben seguir los criterios indicados en las definiciones descritas anteriormente.

En ningún caso se deben utilizar los índices publicados por el Banco de México.

A los valores estimados deben incluir todos los gastos, ya sea por derechos de importación, fletes, maniobras, gastos de instalación por concepto de obra civil, mecánica y eléctrica. Su determinación se obtiene mediante montos estimados en forma absoluta o como cantidad relativa (porcentaje) de valor de reposición según sea el caso.

Se deberán incluir instalaciones especiales y obras complementarias, indicando cuáles son originales del inmueble y cuáles se han adicionado, con sus respectivos deméritos aplicables.

Otro aspecto importante es la utilización de términos adecuados, que permitan un fácil reconocimiento de los materiales y elementos decorativos, se incluye en el presente trabajo un glosario de términos.

Es necesario conocer y transcribir una reseña histórica del inmueble basada en fuentes oficiales de información con el objeto de conocer la importancia del mismo.

b. METODO SILVA:

Este metodo se apoya en que los predios sustentan su valor en lo que producen o son susceptibles de producir pese a su edad real, y que sin embargo su demolición no es permisible por razones legales o históricas, donde pone como ejemplo dos predios localizados en un área afectada por el mismo reglamento de uso del suelo en las mismas condiciones de arrendamiento, pero con un destino controlado (monumento histórico) y otro libre de restricciones extra reglamento y separados entre sí tan solo por una calle.

Formula

Formula para conocer el valor del terreno	
$K = 1 - \left[\left(\frac{E - e}{E} \right) \times \left(\frac{VCE - VCe}{VCE} \right) \right]$	
VT = X f. Monumental Σ Costo de reproducción – Demerito de Construcción Valor del terreno	
VT =	Se obtiene mediante la homologación de predios comparables
E =	Superficie construida máxima según reglamento
e =	Superficie construida real (actual)
VCE =	Valor de capitalización del edificio “ideal “
VCe =	Valor de capitalización del edificio existente.
K=	factor Resultante 0% TERRENO SOLAMENTE
FORMULA SILVA	
NORMATIVIDAD.	
Uso de suelo:	H 2 - / 40
Niveles:	2
C.O.S.	0.6
C.U.S.	1.2
SUJETO.	
Terreno:	1,163.00
Construcción:	2498.44
K=	1- 1,395.60 2498.44 x \$ 33,418,160.00 \$31,747,252.00
	1,395.60 \$ 33,418,160.00
K=	1- -0.79 x 0.05
K=	1- 0.04
K=	0.96 0.04
	RENTA BRUTA \$ 3,447,240.00
	VCR \$ 3,589,048.03

FORMULA PROPUESTA											
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> VCXE + VCYE <small>P.B. P.A.</small> </div>	2,339,271.20										
$K = 1 - [(E-e/E) \times (VCE - Vce / VCE)]$	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> LO QUE PRODUCE </div>										
	7.85%										
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> $VCR = (R-d) 12 / T$ </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> COMO SACAR LA TASA </div>										
	Tabla de ANALISIS de Capitalización de Rentas										
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> R = RENTA QUE DEBE PRODUCIR </div>	8.00% Ya que el edificio está en estado regular.										
<p>ESTA PROPUESTA DE LA FORMULA. PRETENDE FACILITAR EL ESTUDIO DE RENTABILIDAD DEL INMUEBLE CON EL PREVIO ESTUDIO DE MERCADO DEL MISMO Y CON BASE A LA INVESTIGACIÓN REALIZADA, SE ENCONTRO QUE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN PARA ESTE TIPO DE PROPIEDADES OSILA ENTRE EL 6% Y EL 9% POR LO QUE CLASIFICAN EN BASE A SU CONSERVACIÓN; BUEN ESTADO Y QUE ACONTINUACIÓN SE DETALLAN 1) BUEN ESTADO 9% 2) REGULAR 8% 3) MALO 7% Y 4)RUINOSO 6%</p>											
<p>HACER RENTABLE EL EDIFICIO A BAJO COSTO PARA HACER LA TASA MAS BAJA</p>											
según esta propuesta											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #92d050;"> <th>ESTADO</th> <th>FACTOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BUEN ESTADO</td> <td style="text-align: center;">0.09</td> </tr> <tr style="background-color: #ffff00;"> <td>REGULAR</td> <td style="text-align: center;">0.08</td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td style="text-align: center;">0.07</td> </tr> <tr> <td>RUINOSO</td> <td style="text-align: center;">0.06</td> </tr> </tbody> </table>	ESTADO	FACTOR	BUEN ESTADO	0.09	REGULAR	0.08	MALO	0.07	RUINOSO	0.06	
ESTADO	FACTOR										
BUEN ESTADO	0.09										
REGULAR	0.08										
MALO	0.07										
RUINOSO	0.06										

c. **PROPUESTA:**

La presente propuesta nace de la investigación de conocer a fondo sobre la valuación de los edificios históricos y de interés patrimonial. Este estudio se basa en todo lo relacionado con el tema sobre los cuales se basan los avalúos mencionados.

En la primera parte se investigo sobre quienes y cuales son las fuentes autorizadas para estos avalúos puntualizando el procedimiento que se tiene que realizar para obtener los avalúos de estos inmuebles con estas características. (monumentos históricos y de interés patrimonial **INDAABIN**).

En la segunda parte se muestra el método del arquitecto DR. ARQ. DANIEL J. SILVA TROOP quien propone un formula para la valuación de dichos inmuebles tomando en cuenta sus diferentes consideraciones como son: EDAD, LOCALIZACION, DESTINO, CONSERVACION DEL MISMO, etc.

En la tercera parte después del análisis de las anteriores la propuesta principal consiste en el estudio por los métodos físico, de mercado y capitalización de rentas de cuatro inmuebles localizados en el área de estudio analizados por los métodos mencionados y con un estudio de 26 muestras analizándolos para lograr una tasa porcentual del 6 al 9% de los inmuebles.

El análisis comienza con **El método de costos o método físico directo**, es el proceso técnico necesario para estimar costo de producción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debido a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto (imagen 1).

IMAGEN 1

AVALUO FISICO										
A) TERRENOS										
FACTORES DE EFICIENCIA										
FRACCION	F.Zo	F.Ub	F.Fr	F.Fo	F.Su	F.Otr	F.Otr	F.Re		
1	UNICA	1	1	1	1	1	1	1		
FRACCION DE TERRENO	SUPERFICIE M2		VALOR UNITARIO \$/M2	MOTIVO DEL COEFICIENTE	FACTOR DE EFICIENCIA	VALOR PARCIAL	INDIVISO (EN SU CASO)	VALOR TOTAL		
UNICA	1163.00		\$ 9,400.00	\$ 1.00	1.00	10932200.00	100%	\$ 10,932,200		
PRECIO DEL TERRENO								\$ 10,932,200		
F.Zo	Factor de zona aplica cuando al menos un frente a calle es superior o inferior a la moda o frente a un parque o plaza.									
F.Ub	Factor de ubicación en la manzana, sin frente o varios frentes a vía de comunicación.									
F.Fr	Factor de frente, frente mayor o menor al frente moda.									
F.Fo	Factor de forma se aplica cuando el predio se considera irregular.									
F.Su	Factor de superficie, aplica cuando la superficie es diferente ala superficie moda.									
F.Otr	Factor a ser definido cuando haya menester.									
F.Otr	Factor a ser definido cuando haya menester.									
F.Re	Factor resultante, el cual es el producto de la multiplicación de los factores señalados.									
B).- CONSTRUCCIONES										
TIPO	TIPO DE CONSTRUCCION	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION \$/M2	V.R.N \$/m2	EDAD	F.Edad	F.Cons	F.Efic	F.Rr	V.R.N \$/m2	VALOR PARCIAL
1	Religión	500.00	\$ 20,000.00	1.00	0.90	0.90	1.00	0.80	16000.00	\$8,000,000.00
PRECIO DE LAS CONSTRUCCIONES										\$8,000,000.00
					VALOR DEL TERRENO CORRESPONDIENTE		VALOR NETO DE CONSTRUCCIONES			\$18,932,200.00
										\$ 8,000,000.00
										\$18,932,200.00
RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)										\$ 18,932,200.00
SON: (DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)										

Análisis de la conveniencia de la preservación de los monumentos y edificios históricos

TIPO	TIPO DE CONSTRUCCION	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION \$/M2	V.R.N \$/m2	EDAD	F.Edad	F.Cons	F.Efic	F.Rr	V.R.N \$/m2	VALOR PARCIAL	
1	Habitacional	500.00	\$ 8,000.00	1.00	0.90	0.90	1.00	0.80	6400.00	\$3,200,000.00	
F = Factor de depreciación.									VALOR DEL TERRENO CORRESPONDIENTE		\$ 16,000.00
E = Edad cronológica funcionando.									VALOR NETO DE CONSTRUCCIONES		\$ 3,200,000.00
VUt = Vida útil.											\$ 3,216,000.00
RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)									\$ 3,216,000.00		
SON: (TRES MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)											
									PRECIO DE LAS CONSTRUCCIONES		\$3,200,000.00
TIPO	TIPO DE CONSTRUCCION	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION \$/M2	V.R.N \$/m2	EDAD	F.Edad	F.Cons	F.Efic	F.Rr	V.R.N \$/m2	VALOR PARCIAL	
1	Comercial	500.00	\$ 9,000.00	1.00	0.90	0.90	1.00	0.80	7200.00	\$3,600,000.00	
									PRECIO DE LAS CONSTRUCCIONES		\$3,600,000.00
F = Factor de depreciación.									VALOR DEL TERRENO CORRESPONDIENTE		\$ 3,216,000.00
E = Edad cronológica funcionando.									VALOR NETO DE CONSTRUCCIONES		\$ 3,600,000.00
VUt = Vida útil.											\$ 6,816,000.00
RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)									\$ 6,816,000.00		
SON: (SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)											

AVALUO FISICO

A) TERRENOS

FACTORES DE EFICIENCIA

FRACCION	F.Zo	F.Ub	F.Fr	F.Fo	F.Su	F.Otr	F.Otr	F.Re
1	UNICA	1	1	1	1	1	1	1
FRACCION DE TERRENO	SUPERFICIE M2		VALOR UNITARIO \$/M2	MOTIVO DEL COEFICIENTE	FACTOR DE EFICIENCIA	VALOR PARCIAL	INDIVISO (EN SU CASO)	VALOR TOTAL
UNICA	450.00		\$ 12,000.00	\$ 1.00	1.00	5400000.00	100%	\$ 5,400,000
PRECIO DEL TERRENO								\$ 5,400,000

- F.Zo Factor de zona aplica cuando al menos un frente a calle es superior o inferior a la moda o frente a un parque o plaza.
 F.Ub Factor de ubicación en la manzana, sin frente o varios frentes a vía de comunicación.
 F.Fr Factor de frente, frente mayor o menor al frente moda.
 F.Fo Factor de forma se aplica cuando el predio se considera irregular.
 F.Su Factor de superficie, aplica cuando la superficie es diferente a la superficie moda.
 F.Otr Factor a ser definido cuando haya menester.
 F.Otr Factor a ser definido cuando haya menester.
 F.Re Factor resultante, el cual es el producto de la multiplicación de los factores señalados.

B).- CONSTRUCCIONES

TIPO	TIPO DE CONSTRUCCION	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION \$/M2	V.R.N \$/m2	EDAD	F.Edad	F.Cons	F.Efic	F.Rr	V.R.N \$/m2	VALOR PARCIAL
1	MONUMENTO	500.00	\$ 12,000.00	1.00	0.90	0.90	1.00	0.80	9600.00	\$ 4,800,000.00

PRECIO DE LAS CONSTRUCCIONES \$ 4,800,000.00

LOS EDIFICIOS HISTORICOS Y DE INTERES PATRIMONIAL

CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS

LOS QUE POR SU ANTIGÜEDAD SE DIVIDEN EN DIFERENTES FACTORES:

ESTADO	FACTOR
BUEN ESTADO	1.10
REGULAR	0.9
MALO	0.8
RUINOSO	0.7

EACALA DE VALORES POR AÑOS

SIGLO XX	SIGLO XIX	SIGLO XVIII	SIGLO XVII	SIGLO XVI
0.80	0.90	1.00	1.10	1.20

CADA LUGAR NESECITA UNA VALORACIÓN EN RELACIÓN A SUS EVENTOS

ECONOMICOS	POLITICOS	SOCIALES				HISTORICOS	%
\$	CUS	Religión	Habitacional	Comercial	otro	100	1.00
\$	COS	Religión	Habitacional	Comercial	otro	200	1.05
\$		Religión	-	-	otro	300	1.10
\$		Religión	-	-	otro	400	1.15

F = Factor de depreciación.

E = Edad cronológica funcionando.

VUt = Vida útil.

VALOR DEL TERRENO CORRESPONDIENTE	\$ 5,400,000.00
VALOR NETO DE CONSTRUCCIONES	\$ 4,800,000.00
VALOR NETO DE LAS INSTALACIONES	\$ 10,200,000.00

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

\$ 10,200,000.00

SON: (DIEZ MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

EL SEGUNDO: El método comparativo de mercado:

Consiste en comparar el activo inmobiliario objeto del avalúo con otros inmuebles, que desempeñan el papel de testigos, los cuales deben ser de características similares, situados en entornos similares dentro de la misma ciudad y que se destinan al mismo uso funcional, y cuyo precio, de oferta o transacción real, se conoce.

Utilizando este procedimiento de comparación adecuado, la cuantificación monetaria a que se llegue del valor de inmueble en cuestión, será un reflejo de su posible valor de mercado.

Este método es aplicable a todo tipo de inmuebles: suelos, terrenos agropecuarios, elementos de un edificio (vivienda, oficinas) o inmuebles completos (hoteles, centros comerciales, etc.). El valor así definido es la mejor aproximación a la convertibilidad en efectivo del bien valorizado y es por eso que el método comparativo de mercado es, por excelencia, el más adecuado para estimar el valor de compraventa de una propiedad. Estos métodos de valoración aceptados y habitualmente utilizados por los valuadores inmobiliarios, definitivamente no incluyen valores presentes que encontramos en edificios catalogados como monumentos históricos, estos valores pasan desapercibidos al momento de realizar un trabajo de avalúo, valores que como monumento genera:

El valor cultural e histórico, ya que es producto de una cultura y una época anterior, que nos permite crear el presente y planear el futuro, contiene valor testimonial, documental y significativo, constituye una fuente objetiva de información, ya que proporciona bases de conocimiento, de experiencia, de identidad y de autenticidad, Valor conmemorativo intencionado, que contienen los monumentos desde su origen, pretendiendo que se mantengan siempre presentes y vivos en la conciencia de la posteridad, el valor estético Valor urbano-arquitectónico (IMAGEN 2).

(IMAGEN 2)

Formula para conocer el valor del terreno										
Valor de la tierra= [(Valor de la Oferta X Factor de Comercialización) - (Costo de la construcción X Factor de demerito X Superficie de Construcción)]/ Superficie de la tierra										
VT= [(VO * Fc)-(Cc *Fd *Sc)]/ST										
A							\$ 10,932,200.00	\$ 22,485,960.00	\$ 33,418,160.00	
	V.O	F.C	C.C	F.d	Sup. C.			Sup. T.		
V.T	\$ 33,418,160.00	0.95	-	9000	0.85	2498.44	/	1,163.00		
	\$31,747,252.00		-	\$	19,113,066.00					
				\$12,634,186.00			/	1,163.00	=	\$ 10,863.44
B							\$ 6,241,600.00	\$ 5,364,000.00	\$ 11,605,600.00	
	V.O	F.C	C.C	F.d	Sup. C.			Sup. T.		
V.T	\$ 11,605,600.00	0.95	-	9000	0.85	596	/	664.00		
	\$11,025,320.00		-	\$	4,559,400.00					
				\$6,465,920.00			/	664.00	=	\$ 9,737.83
C							\$ 1,729,600.00	\$ 3,195,000.00	\$ 4,924,600.00	
	V.O	F.C	C.C	F.d	Sup. C.			Sup. T.		
V.T	\$ 4,924,600.00	0.95	-	9000	0.85	355	/	184.00		
	\$4,678,370.00		-	\$	2,715,750.00					
				\$1,962,620.00			/	184.00	=	\$ 10,666.41
D							\$ 1,927,000.00	\$ 5,193,000.00	\$ 7,120,000.00	
	V.O	F.C	C.C	F.d	Sup. C.			Sup. T.		
V.T	\$ 7,120,000.00	0.95	-	9000	0.85	577	/	205.00		
	\$6,764,000.00		-	\$	4,414,050.00					
				\$2,349,950.00			/	205.00	=	\$ 11,463.17
							A+B+C+D/4			\$ 42,730.86
										\$ 10,682.71

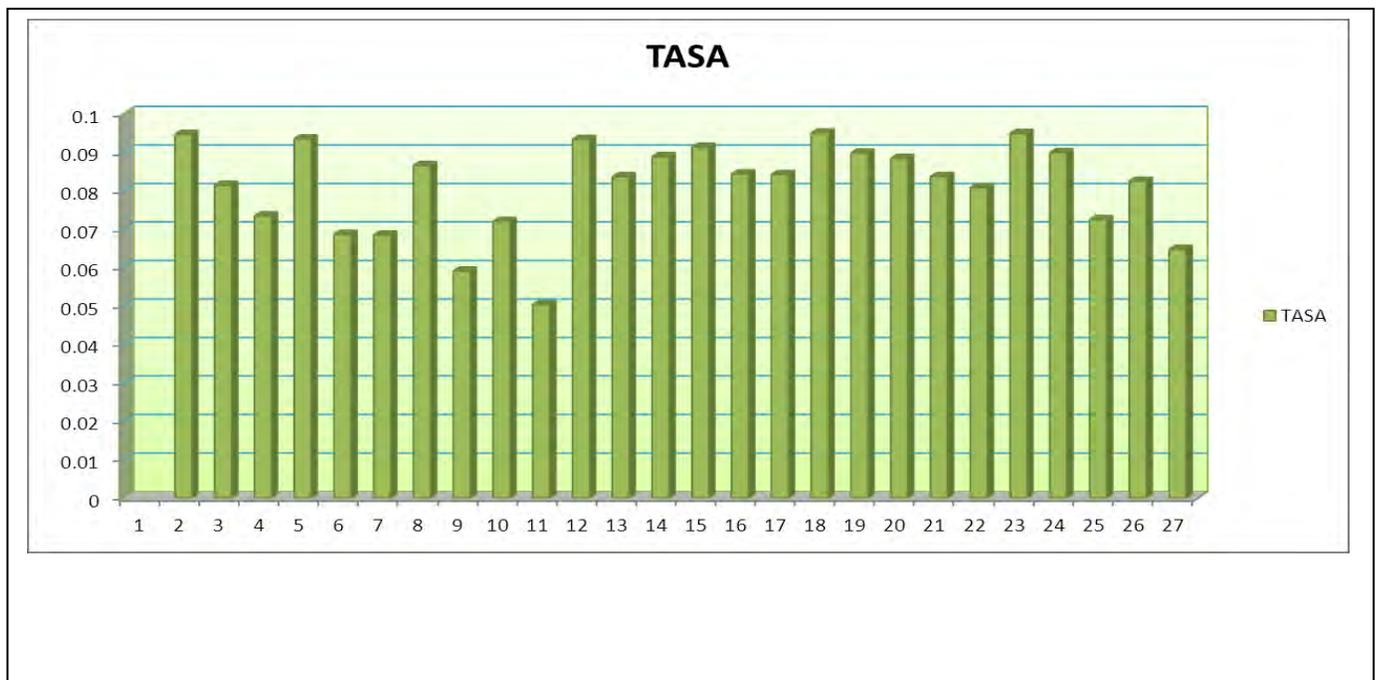
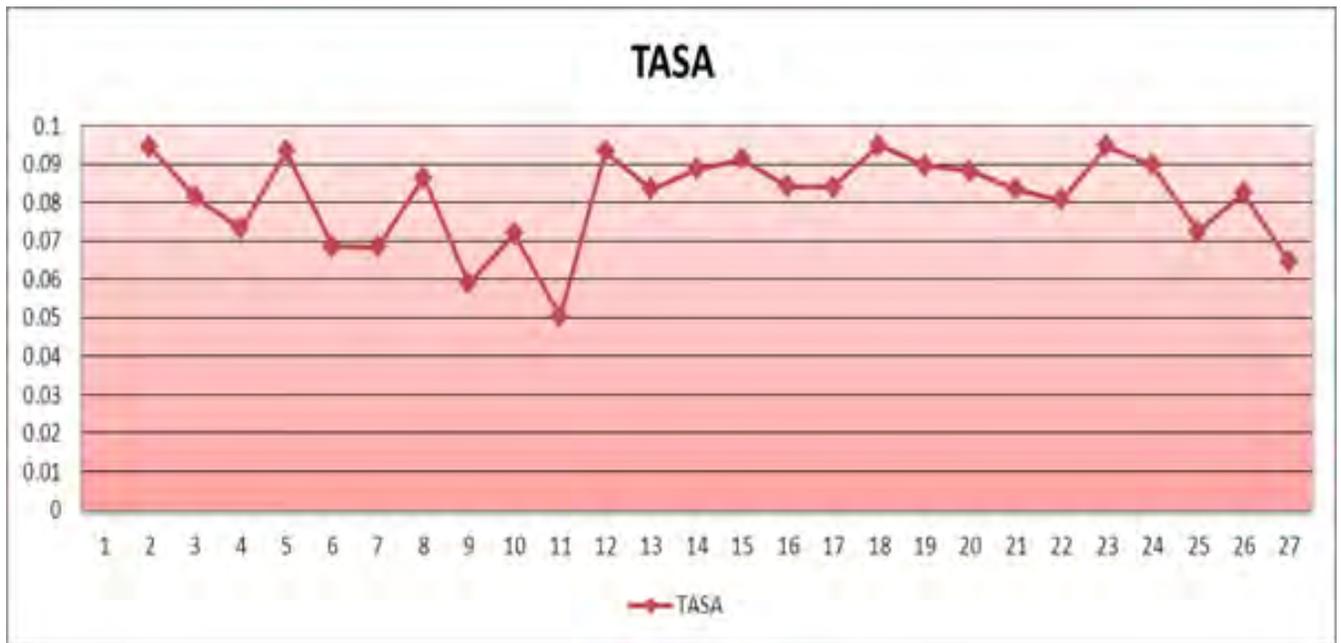
A) Sup. Terreno 1163m2, Construcción 2498.44 m2
 B) Sup. Terreno 664 m2, Construcción 596 m2
 C) Sup. Terreno 182.95 m2, Construcción 355 m2
 D) Sup. Terreno 205 m2, Construcción 577 m2

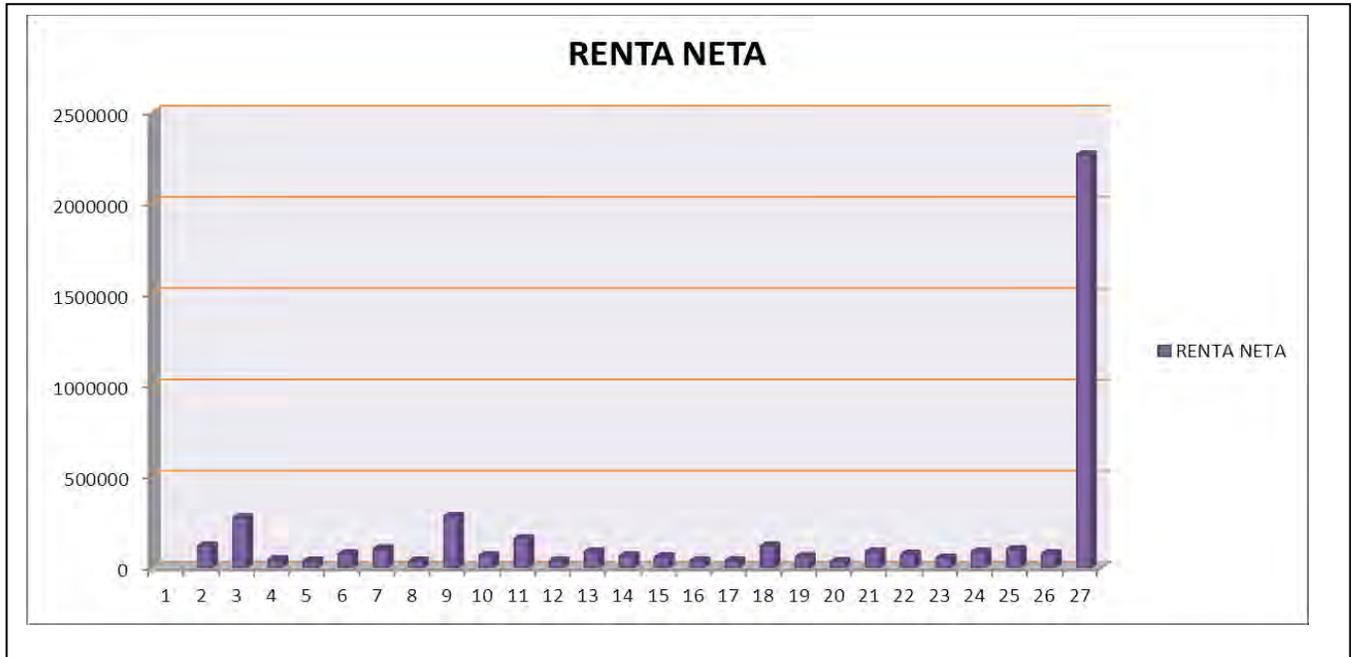
EL TERCERO: El método de capitalización de rentas de rentas:

Que consiste en calcular el precio más probable que un inversor, de tipo medio, estaría dispuesto a pagar, al contado, por la adquisición de un bien capaz de producir rentas. Se basa en un principio de anticipación, y permite determinar el valor presente de las rentas netas futuras de todo tipo de inmuebles susceptibles de producir rentas (IMAGEN 3).

IMAGEN 3

RENTA BRUTA.		DEDUCCIONES PARA CAPITALIZACIÓN DE RENTAS			
Superficie:	2498.44 m2	Renta mensual:	\$ 287,270.00		
\$/m2:	\$ 114.98	Renta anual:	\$ 3,447,240.00		
					RENTA BRUTA: \$ 3,447,240.00
DEDUCCIONES.					
Vacios.					
	Desocupación:	3.00 meses	se debera considerar para cada caso		
	Cada:	20.00 años			
	Renta mens.:	\$ 287,270.00			
	Importe de la desocupación:	\$ 861,810.00			
	En el periodo:	\$ 3,590.88		\$ 3,590.88	1.25%
Predial.					
	Cuenta catastral no.:				
	Pago:	\$ 70,000.00			
	Periodos	12.00 meses			
	Importe mens.:	\$ 5,833.33		\$ 5,833.33	2.03%
Agua.					
	Cuenta no.:				
	Pago:	\$ 30,000.00 anual			
	Periodos	6.00 bimestres			
	Importe mens.:	\$ 5,000.00		\$ 5,000.00	1.74%
Conservación.					
	Reposición:	12.00% sobre valor			
	Sup. Const.:	2498.44 m2			
	\$/m2:	\$ 114.98			
	Periodo:	1 años			
	Importe anual.:	\$ 34,472.40			
	Importe mens.:	\$ 2,872.70		\$ 2,872.70	1.00%
Mantenimiento.					
	Calentador:	\$ 3,000.00			
	Vida útil:	5 años			
	Importe:	\$ 65.00		\$ 65.00	0.02%
Administración:					
	Porcentaje:	3.00%			
	Renta mensual:	\$ 287,270.00			
	I.V.A.:	\$ 45,963.20			
	Importe:	\$ 9,997.00		\$ 9,997.00	3.48%
Energía eléctrica:					
	Medidor:				
	Importe:	\$ -		\$ -	0.00%
Seguros:					
	Cubre incendio, terremoto y vandalismo.				
	Z1	No sísmica	0.0003		
	Z2	Sísmica	0.0010		
	Z3	Alto riesgo	0.0038		
	Valor físico:	\$31,747,252.00			
	Inst. Esp.:	\$ -			
		\$31,747,252.00			
	Porcentaje:	85%			
	Importe anual:	\$ 31,747.25			
	Importe mensual:	\$ 2,645.60		\$ 2,645.60	0.92%





Se realiza el análisis valuatorio a través de la concepción de los factores: de construcción-conservación, edad y características de usos del inmueble. Éstos se convierten en variables matemáticas a las que les asignamos un valor numérico para poder expresarlos.

Ejemplo:

En el factor de la construcción se le asigna un valor de acuerdo al estado de conservación:

- a) Buen estado 9 % .- por encontrarse en buen estado de conservación el inmueble
- b) Regular 8 % .- por encontrarse en regular estado de conservación del inmueble
- c) Malo 7 % .- por encontrarse en mal estado
- d) Ruinoso 6 % .- por la posibilidad y riesgo a siniestrarse o la factibilidad de restaurarse

Nota: tiene que ser rescatable para darle su valor.

CONCLUSIONES:

Estudios realizados con anterioridad en materia de Valuación de Monumentos Históricos. En relación a este tema de investigación se conocen algunos antecedentes que hablan acerca de diferentes opiniones y métodos de valuación utilizados por profesionales en la materia, como el de DR. Daniel Silva Troop, que en 1979 relaciona el estado de conservación de los inmuebles con los aspectos económicos de la región, y expone un método de valuación para edificios históricos tomando en cuenta consideraciones propias de la restauración de monumentos y establece una relación entre deterioro de edificios históricos con la rentabilidad, proponiendo algunas soluciones al respecto: La tierra deberá tener un valor acorde al uso permanente al que está sujeto. * **Formula**

En las últimas décadas el desarrollo expansivo y acelerado de la especulación inmobiliaria, las transformaciones del uso del suelo, y los cambios introducidos por los medios de comunicación, terrestres, aéreos y electrónicos, han modificado de manera radical el entorno ecológico, las zonas rurales y los centros urbanos donde se conserva y produce el patrimonio cultural. Hoy día estas y otras transformaciones del espacio territorial ponen en peligro la conservación del patrimonio existente. Esto ocurre, principalmente, porque hay una separación entre las instituciones y los profesionales encargados de su preservación, y los agentes productores de esos cambios: las dependencias del gobierno federal, estatal y municipal, y los intereses económicos y comerciales privados.

A lo largo de muchos años y en consecuencia al desconocimiento de valores de patrimonio cultural, histórico y arquitectónico que poseen los monumentos históricos inmuebles, se ha incrementado el deterioro, el abandono y la demolición de un gran número de edificaciones de gran valor artístico y contextual, que en su mayoría ha sido por falta de un adecuado mantenimiento, conservación y abandono. Edificios tan conocidos que fueron demolidos en épocas pasadas y en tiempos no muy lejanos, son el ejemplo de un pasado y un presente donde se manifiesta la falta de una orientación y una concientización adecuada, que sirva para comprender que los monumentos históricos no son solo edificios viejos o ruinosos, sino también son expresiones del gusto de una época y región, que han sido útiles para el desarrollo de una comunidad y que además le dan a la ciudad una personalidad propia y única.

BIBLIOGRAFÍA

- 1.-Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- 2.-Carta de Atenas. Conferencia internacional de Atenas 1931
- 3.- Rafael Tovar y de Teresa,
<http://www.mexicodesconocido.com.mx/notas/5327>
(México: Fondo de Cultura Económica)
- 4.-Enrique FlorescanoMayet, *El patrimonio cultural de México.*
- 5.-<http://www.inah.gob.mx/presentación>
- 6.- Lic. Evaristo A. Romero Salgado, Apuntes de economía .Unidad de posgrado de Arquitectura UNAM 2011
- 7.- González, Turmo, Villaronga, La valoración inmobiliaria: Teoría y práctica, pp. 121 - 122
- 8.- El patrimonio cultural de México, p. 12