



# **UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**PROGRAMA UNICO DE ESPECIALIZACIONES**

**VALUACIÓN DE INMUEBLES CATALOGADOS: CASO DE ESTUDIO MUSEO CASA  
AZUL FRIDA KAHLO, ALCALDÍA COYOACÁN**

**TESIS**

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

**PRESENTA:**

**MA EN URB. ARIADNA DANIELA ALVA NORIEGA**

**TUTOR:**

**DRA. SUSANA FERNANDEZ AGUILA**

**MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:**

**ARQ. BERTHA LORENA MERCADO ACEVO**

**E.V.I. MANUEL JOSE GARCIA CORDOVA**

**MTRO. ANTONIO ALBERTO MOTA VILLANUEVA**

**E.V.I. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM**

**CIUDAD DE MÉXICO, NOVIEMBRE DE 2020**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



---

**VALUACIÓN DE INMUEBLES CATALOGADOS: CASO DE ESTUDIO  
MUSEO CASA AZUL FRIDA KAHLO, ALCALDÍA COYOACÁN.**

**TESIS**

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

PRESENTA:

MA EN URB. ARIADNA DANIELA ALVA NORIEGA

FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

**CIUDAD DE MEXICO, NOVIEMBRE DE 2020**



## SÍNODO

### **TUTOR:**

DRA. SUSANA FERNANDEZ AGUILA

### **MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:**

ARQ. BERTHA LORENA MERCADO ACEVO

E.V.I MANUEL JOSE GARCIA CORDOVA

MTRO. ANTONIO ALBERTO MOTA VILLANUEVA

E.V.I ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA



---

*“El arte es una línea alrededor de mis pensamientos”*

**Gustav Klimt**

*“Madurar es aprender a querer bonito, extrañar en silencio, recordar sin rencores y  
olvidar despacito”*

**Frida Kahlo y Diego Rivera**



---

## **DECICADA CON ADMIRACIÓN:**

### **A DIOS:**

Por ser el guía de todos los días y no dejarme vencer por las adversidades.

### **A MIS PADRES:**

Por siempre estar a mi lado a pesar de la distancia y no dejarme caer en todo momento.

### **A MIS HERMANOS:**

Por ser el lazo inquebrantable de nuestra familia.

### **A MIS MAESTROS:**

Por qué son los que me hacen descubrir mis retos.

Dra. Susana por compartir su experiencia todo este tiempo con nosotros sus alumnos.

Arq. Bertha Lorena Mercado por todos sus consejos y cariño que ha demostrado al paso de los años.

### **A TODAS MIS AMIGAS:**

Anabeli, Jazmín, Gabriela y Elena por apoyarnos todas las mañanas a pesar de las circunstancias del día a día.

### **A LA CDMX:**

El reto más grande de mi vida.



## INDICE

### OBJETIVOS

### JUSTIFICACIÓN

### INTRODUCCIÓN

## CAPITULO 1. NORMATIVIDAD DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS

1.1. Nivel Internacional .....	13
1.1.1. Carta de Atenas (1931) .....	13
1.1.2. Carta de Venecia (1964).....	13
1.1.3. Carta de Quito (1967) .....	14
1.1.4. Convención de París – Para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural (1972). .....	14
1.1.5. Declaración de Nairobi (1976) .....	15
1.1.6. Carta de Burra (1979-1999).....	15
1.1.7. Carta para la Protección y Manejo de Patrimonio Arqueológico – ICOMOS (1990) .....	15
1.1.8. Documento de Nara (1994) .....	16
1.1.9. Carta de Cracovia (2000).....	16
1.2. Nivel Nacional.....	16
1.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos .....	17
1.2.2. Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas .....	17
1.2.3. Ley General de Bienes Nacionales.....	19
1.3. Nivel Local.....	20
1.3.1. Ley de Salvaguardada del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal (2000).....	21
1.3.2. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2006) .....	23
1.3.3. Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.....	23
1.3.4. Programas Parciales de Desarrollo Urbano.....	24



## **CAPITULO 2. VALUACION DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS**

2.1. Métodos tradicionales y su adecuación al Inmueble Clasificado .....	26
2.2. Métodos de valuación Inmuebles Catalogados .....	31
2.2.1. Método de Enfoque de Costos o Físico .....	32
2.2.1.1. Componentes de las Construcciones.....	33
2.2.2. Método de Enfoque de Mercado.....	34
2.2.3. Método de Enfoque de Ingresos (Capitalización de rentas) .....	35
2.2.3.1. Tasa de Capitalización .....	36

## **CAPITULO 3. MUSEO CASA AZUL FRIDA KAHLO**

3.1. Ubicación y Contexto Urbano .....	38
3.2. Características de la Zona .....	40
3.3. Descripción las características legales del inmueble .....	41
3.4. Características de los Terrenos. ....	43
3.5. Antecedentes Históricos .....	44
3.5.1. Cronología de los Usos de la Casa Azul .....	47
3.5.2. Cronología de la Fachadas .....	49
3.6. Planos Arquitectónicos .....	51
3.7. Detalles Arquitectónicos .....	54
3.7.1. Tipo 1: Casa Azul .....	54
3.7.2. Estudio-Dormitorio. ....	56
3.7.3. Oficinas .....	57
3.7.4. Casa Expo Temporal .....	58
3.8. Descripción Física de Inmueble .....	60

## **CAPITULO 4. MÉTODO VALUATORIO (Desarrollo del Avalúo)**

4.1. Consideraciones Generales.....	61
4.2. Identificación del Problema.....	61
4.2.1. Supuestos Extraordinarios, condiciones hipotéticas .....	61
4.3. Determinación del Alcance del Trabajo .....	63
4.4. Recolección de Información y Descripción del Bien.....	64
4.5. Análisis de la Información .....	65
4.6. Opinión de Valor del Terreno.....	65



---

4.7. Aplicación de los Enfoques de Valuación (Costos) .....	66
4.8. Conciliación de Valores .....	67
4.9. Anexos .....	67
<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>68</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>71</b>
<b>INDICE DE IMÁGENES</b> .....	<b>73</b>
<b>INDICE DE TABLAS</b> .....	<b>73</b>
<b>DEFINICIONES</b> .....	<b>75</b>
<b>ANEXO</b> .....	<b>79</b>



## OBJETIVOS

### OBJETIVO GENERAL:

Se pretende con el actual estudio determinar el valor del inmueble catalogado del siglo XX Museo Casa Azul Frida Kahlo.

### OBJETIVOS PARTICULARES:

- Reconocer el marco normativo a nivel Internacional, Nacional y Local de los Inmuebles Catalogados.
- Revisar cuales son los métodos tradicionales de la valuación y cuáles son los más viables para este tipo de inmuebles.
- Analizar las características físicas e históricas del Museo Casa Azul Frida Kahlo para poder valorar el inmueble.
- Explicar el desarrollo del avalúo de la Casa Azul Frida Kahlo.



## JUSTIFICACIÓN

Es importante analizar el valor de los inmuebles catalogados, por lo que se tiene que realizar distintos procesos de la valuación a este tipo de inmuebles, se requiere analizar la historia del inmueble, el marco normativo, los sistemas constructivos aplicables, aspectos legales del inmueble, características, etcétera para determinar el valor comercial.

La valuación de inmuebles catalogados, es una de rama de la valuación en general, es por ello que el valuador tiene una importante responsabilidad de poseer los conocimientos necesarios para valorar de forma correcta este tipo de inmuebles, además de poder determinar los valores tangibles e intangibles del mismo, definido por su patrimonio histórico y la cultura de la nación donde se encuentra el inmueble, además de poder encontrar los hechos históricos relevantes que hayan tenido dentro de estos inmuebles.

En general, la valuación de este tipo de inmuebles suele ser compleja, ya que no se utilizan los métodos tradicionales de valuación inmobiliaria (físico, mercado y rentas) si no también se tienen que incorporar otros métodos y herramientas para determinar el mejor valor de estos inmuebles. Sin embargo, en la tarea de determinar las variables cuantitativas<sup>1</sup> que inciden en determinar el valor del inmueble se deberán analizar detenidamente, factores subjetivos como la historia, los hechos históricos las características arquitectónicas, y sobre todo los hechos vinculados con su historia.

Este importante trabajo desarrollado en la clase de Valuación de Inmuebles Clasificados de la Especialidad en Valuación de Inmuebles, resulta de gran importancia en el ámbito de la valuación, ya que aborda e incorpora el formato del avalúo de INDAABIN<sup>2</sup> en el estudio y además los factores subjetivos que inciden en los bienes catalogados o los denominados “valores de objeto arquitectónico<sup>3</sup>”, que toma en cuenta aspectos intangibles de la forma de los bienes catalogados así como la originalidad la funcionalidad y la autenticidad, ya sea de carácter social o cultural, siendo de gran importancia del resultado del estudio

---

<sup>1</sup> Valores de la construcción.

<sup>2</sup> Formato de los 8 pasos.

<sup>3</sup> El valor arquitectónico se integra de una serie de valores primarios y autónomos entre sí, que no pueden faltar positivamente de una obra, sin desintegrar lo arquitectónico. Es el valor arquitectónico el que califica como arquitectónica o no una obra de arte humana.



## INTRODUCCIÓN

A nivel mundial las edificaciones y monumentos históricos son considerados como patrimonio ya que están vinculados con la historia de los pueblos, por lo que deben de ser resguardados y protegidos como testimonio cultural de un país.

La noción de monumento comprende la creación arquitectónica aislada así como también el sitio rural y urbano que nos ofrece el testimonio de una civilización particular, de una frase representativa de la evolución o progreso, o de un suceso histórico. Se refiere no solo a las grandes obras monumentales si no igualmente a las obras modestas que han adquirido con el tiempo un significado cultural<sup>4</sup>.

El presente estudio fundamenta su razón de ser en el hecho de que los inmuebles clasificados se dividen en inmuebles históricos, inmuebles catalogados e inmuebles patrimoniales, es de interés del presente estudio los inmuebles catalogados, por lo que el desarrollo del estudio se presenta con la siguiente estructura:

En el Capítulo 1, Normatividad de los Inmuebles Catalogados, se hace una breve revisión de las principales leyes internacionales, como a manera de antecedentes para ver todo el marco teórico de donde surgió la restauración y conservación de los inmuebles nivel mundial, se revisan cartas principales como la de Carta de Atenas, Venecia, Quito entre otras. A nivel nacional, se revisó el marco legal como: la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley General de Bienes Nacionales. A nivel local, se revisaron las siguientes leyes: Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Para el siguiente capítulo “Valuación de Inmuebles Catalogados”, se pretende dar un acercamiento de los principales métodos de valuación, además de sus adecuaciones para valorar un inmueble catalogado, en referencia a las clases tomadas en la Especialidad de Valuación Inmobiliaria, impartidas por la Dra. Susana Fernández Águila.

---

<sup>4</sup> Carta Internacional sobre la conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios. Carta de Venecia 1964. Artículo 1.



En el Capítulo 3, se llevó a cabo la valuación del inmueble catalogado: Museo Casa Azul Frida Kahlo, en la Alcaldía Coyoacán en donde se hará la descripción de las características de la zona, del inmueble, antecedentes históricos, detalles arquitectónicos y la descripción física actual del mismo. Para este capítulo, se determina el siglo del origen del inmueble, los antecedentes históricos ante INAH<sup>5</sup>, se investigó la ficha de catalogación, se hizo un diagnóstico exhaustivo del estado original del inmueble, para determinar un análisis puntual del mismo.

Con siguiente capítulo, es donde se realiza la descripción del Avalúo con base a la metodología del INDAABIN (8 pasos)<sup>6</sup>, en donde se realiza la descripción de las consideraciones generales, la identificación del problema, supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas, determinación del alcance de trabajo, como se realizó la recolección de la información para el análisis de la misma, para determinar el valor del terreno y tener una conciliación del valor obtenido.

Al final, se concilian todos los resultados de la valuación y la investigación del avalúo, cual es el valor conclusivo y que recomendaciones se hacen, para realizar este tipo de valuación en inmuebles catalogados y la importancia de las mismas.

---

<sup>5</sup> Instituto Nacional de Antropología e Historia.

<sup>6</sup> Véase: METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios, Fecha 06/06/2017.



## CAPITULO 1.

### NORMATIVIDAD DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS

En este capítulo se revisará el marco normativo relacionado con los bienes inmuebles catalogados a nivel internacional, nacional y local. Todo esto para conocer los conceptos y terminología establecida en las leyes que implican valorar este tipo de inmuebles y saber cuáles son las leyes que aplican.

#### 1.1. Nivel Internacional

Dentro de este marco legal se tocan las principales Cartas que tienen que ver con el Patrimonio, redactadas durante el siglo XX como instrumentos que dictan los parámetros de la restauración y la conservación del patrimonio, a continuación se mencionan las más significativas para la presente investigación:

##### 1.1.1. Carta de Atenas (1931).

Es el primer documento internacional sobre principios generales para la conservación y restauración del patrimonio histórico. La tendencia general de abandonar las restituciones integrales (restauración estilística) valorizando la “manutención regular y permanente”, como medida más eficaz para asegurar la conservación de los monumentos; igualmente, la “utilización de los monumentos” aseguraría su “continuidad vital”. En el artículo cuarto de la misma carta, la *anastilosis*<sup>7</sup> para la “conservación escrupulosa” de los edificios, precisando que la “inserción de materiales nuevos necesarios para este fin, deberán ser siempre reconocibles”. La ambigüedad de la afirmación permitió el empleo de materiales modernos en la restauración, lo que generó desde entonces una encendida discusión debido a los efectos corrosivos provocados por el hierro y el concreto en el monumento histórico (Atenas, 1931).

##### 1.1.2. Carta de Venecia (1964).

Por su rigor y claridad, la Carta Internacional para la Conservación y Restauración de Monumentos continúa siendo universalmente aceptada. Uno de sus principios orientadores es el deber de la humanidad de “transmitir (las obras monumentales) en su completa

---

<sup>7</sup> La anastilosis (del griego ἀνά "hacia arriba" y στύλος "columna") es un término arqueológico que designa la técnica de reconstrucción de un monumento en ruinas gracias al estudio metódico del ajuste de los diferentes elementos que componen su arquitectura.



autenticidad”. En su primer artículo sobresale que la carta defiende por igual el significado de las obras monumentales y de las obras modestas, desde que éstas “con el tiempo hayan adquirido un significado cultural”.

Debe destacarse igualmente el artículo tercero, el cual considera importante “salvaguardar tanto la obra de arte, como el documento histórico”. Fundamental, también destacar en la Carta de Venecia el artículo 14, que plantea que los ambientes y sitios monumentales deben ser “objeto de especial atención, con el fin de salvaguardar su integridad y asegurar su saneamiento, su utilización y su valoración”.

Por último, se debe todavía resaltar que la Carta de Venecia defiende la aplicación “de materiales y técnicas modernas” (tal como la anterior Carta de Atenas) destacando la importancia de hacerlo “cuando las técnicas tradicionales se manifiesten inadecuadas” y siempre que la eficacia de los medios más modernos “haya sido demostrada por datos científicos y garantizada por la experiencia” (Venecia, 1964).

### **1.1.3. Carta de Quito (1967).**

Dedicada a la conservación y utilización de monumentos y sitios de valor histórico y artístico, y compuesta por las recomendaciones de especialistas de quince países, que resultan de gran importancia para el futuro del patrimonio cultural latinoamericano. Se destaca, sin duda, la referencia al doble valor del patrimonio cultural, como “valor económico e instrumento de progreso”, teniendo en cuenta el proceso de desarrollo económico y social en progreso. De esta manera, el artículo 3.4 hace referencia a “los peligros del desarrollo acelerado que puede alterar y deformar el paisaje de importancia monumental”, relacionándose con el artículo 5.6, en el cual se hace referencia al interés de “proteger el patrimonio monumental como medio indirecto de favorecer el desarrollo económico del país”.

El artículo 7, dedicado a la relación de los monumentos con el turismo, acaba por adquirir mayor importancia, pues se destaca en 7.a) que “la afluencia turística determinada por la revalorización de un monumento asegura una rápida recuperación del capital invertido” (Quito, 1967).

### **1.1.4. Convención de París – Para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural (1972).**

Esta convención estableció los procedimientos necesarios para la presentación de candidaturas de bienes culturales a “Patrimonio Mundial” por su “extraordinario valor para el conjunto de la humanidad”. De este modo, la Convención de París desarrolla un documento



extenso y fundamental que define la noción de Patrimonio Cultural en tres grupos de bienes culturales<sup>8</sup> monumentos, conjuntos y lugares, y los criterios que deben ser cumplidos para que estos bienes culturales puedan integrar la lista del Patrimonio Mundial.

Cabe destacar también el artículo 2, el “carácter de complementariedad recíproca que presenta el patrimonio cultural y el patrimonio natural”. Por otro lado, la Convención también resaltó en su artículo 4 la responsabilidad de cada Estado que suscribe la Convención de proteger, conservar y rehabilitar el Patrimonio Mundial, pudiendo requerir la cooperación internacional, sobre todo en lo que respecta a los “aspectos financiero, artístico, científico y técnico” (Correia, 2007).

#### **1.1.5. Declaración de Nairobi (1976).**

Dedicada en particular a la salvaguarda de los conjuntos históricos o tradicionales y su integración en la vida contemporánea. La principal contribución de la declaración resulta de la definición amplia e integradora de “conjunto histórico o tradicional”. En su artículo 1.a., se resume como “todos los agrupamientos de construcciones y de espacios, comprendidos los lugares arqueológicos y paleontológicos, que constituyen un asentamiento humano, urbano y rural, cuya cohesión y valor se reconocen desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, histórico, prehistórico, estético o sociocultural” (Correia, 2007).

#### **1.1.6. Carta de Burra (1979-1999).**

También conocida como la Carta Australiana del Icomos, fue elaborada en 1979 y posteriormente revisada en 1981, 1988 y 1999. Este documento, de importancia internacional, permitió por ejemplo valorar y expresar conceptos como “el significado cultural de un lugar”. La Carta defiende que el referido “significado” debe ser conocido en su totalidad y que debe formularse y justificarse un plan de conservación detallado antes de cualquier intervención. En consecuencia, la Carta de Burra hace referencia a la conservación de lugares con significado cultural, lo que abarca tanto el ámbito del paisaje cultural como del patrimonio edificado en general. (Correia, 2007).

#### **1.1.7. Carta para la Protección y Manejo de Patrimonio Arqueológico – ICOMOS (1990).**

Remite a los principios generales de la Carta de Venecia, centrándose en las especificidades necesarias para la protección del patrimonio arqueológico. De este modo, los temas abordados por la Carta son la definición de patrimonio arqueológico, las políticas de

---

<sup>8</sup> Véase Artículo 1.



“conservación integral”, legislación y economía, inventarios, intervenciones sobre el lugar, mantenimiento y conservación, calificación profesional y cooperación internacional. Esta Carta apoya y completa las recomendaciones de 1956, desarrolladas por la UNESCO<sup>9</sup>, actualizando “los principios y criterios de conservación y gestión” en el sector de la arqueología, campo históricamente consolidado (Correia, 2007).

#### **1.1.8. Documento de Nara (1994).**

En un periodo en que la cultura y, consecuentemente, el patrimonio adquieren un alcance universal, el documento de Nara acepta “el principio de diversidad cultural, en la conformación de los valores patrimoniales”, lo que implica una substancial apertura en la interpretación de las cartas y principios de la conservación del patrimonio. Pasa a aceptarse que cada país pueda realizar la transposición del carácter universal de las doctrinas del patrimonio para su especificidad cultural (Correia, 2007).

#### **1.1.9. Carta de Cracovia (2000).**

Considera la manutención y restauración como partes fundamentales del proceso de conservación del patrimonio, siendo éstas organizadas mediante la investigación sistemática, la inspección, el análisis, etc. Por eso se hace necesario investigar y prever el posible deterioro del patrimonio; para tal efecto, se deben tomar las medidas preventivas adecuadas. El documento resalta igualmente la importancia de desarrollar planes de formación y educación en temas de patrimonio cultural (Correia, 2007).

La extensa variedad de definiciones y de principios que han establecido estas cartas y declaraciones y como lo visto en la clase de Dra. Susana Fernández Águila se pueden considerar que los inmuebles catalogados deben contar con las siguientes características: a) El hecho histórico que alberga la obra o inmueble, b) La época de realización y c) El uso original de las construcciones.

### **1.2. Nivel Nacional.**

La normatividad con respecto del uso y destino de los edificios catalogados se encuentra establecida plenamente en las leyes federales, de las cuales emanan las leyes estatales y

---

<sup>9</sup> UNESCO: Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.



municipales, así como los reglamentos correspondientes, ejecutados a través de instituciones y organismos asignados para ello, en el ámbito de sus respectivas competencias.

### **1.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

En el artículo 27 Constitucional se menciona que “la propiedad de las tierras y aguas comprometidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originalmente a la Nación la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”. Así es como la constitución da pie a la propiedad privada y es donde muchos de los monumentos e inmuebles entran a ser parte de la propiedad de la Nación, por lo que muchos inmuebles catalogados son propiedad de la nación y otros son propiedad particular como es el caso de Casa Azul de Frida Kahlo.

En el párrafo tercero se menciona que: “La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; .... En este párrafo anterior se menciona que se debe conservar el patrimonio de la Nación a través de instrumentos jurídicos para tener un adecuada planeación den el país (DOF, 2020).

### **1.2.2. Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.**

En el año de 1914 fue promulgada la Ley sobre Conservación de Monumentos Históricos y Artísticos y Bellezas Naturales, la cual promovió la difícil labor de integrar el inventario o catálogo de todos y cada uno de los edificios antiguos en la nación.

Dicha Ley sobre Conservación de Monumentos Históricos y Artísticos y Bellezas Naturales, en su capítulo 1, artículo 3, señala que: “Los *Monumentos Históricos* será aquellos que fueron construidos entre la conquista y el último día del año de 1899 y los *Monumentos Artísticos* a partir de 1900”, y seguidamente menciona la importancia de identificarlos para proceder a su análisis.

La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, en el Capítulo 1 de las Disposiciones Generales, en los artículos 6, menciona: “Los propietarios de



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

En el artículo 7, menciona que son “Las autoridades de los Estados, territorios y municipios cuando decidan restaurar y conservar los monumentos arqueológicos e históricos lo harán siempre previo permiso y bajo la dirección del INAH. Así mismo, dichas autoridades cuando decidan construir o acondicionar edificios para que el Instituto exhiba los monumentos arqueológicos e históricos de esta región, podrá solicitarle el permiso correspondiente, siendo requisito el que estas construcciones tengan las seguridades y los dispositivos de control que fija el reglamento. El Instituto podrá recibir aportaciones de las autoridades mencionadas así como de particulares para los fines que señala este artículo.”

También se menciona en el artículo 8 que son las autoridades de los Estados, territorios y municipios podrán colaborar con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBA) para la conservación y exhibición de los monumentos artísticos en los términos que fije dicho instituto. Es el instituto competente proporcionará asesoría profesional en la conservación y restauración de los bienes inmuebles declarados monumentos<sup>10</sup>. También competente procederá a efectuar las obras de conservación y restauración de un bien inmueble declarado monumento histórico o artístico. Cuando el propietario habiendo sido requerido para ello, no la realice, la tesorería de la federación hará efectivo el importe de las obras<sup>11</sup>.

Para el caso de los propietarios de los bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos que los mantengan conservados y en su caso los restauren en los términos de la de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, podrán solicitar la exención de impuestos prediales correspondientes, en la jurisdicción del distrito y territorios federales, con la base en el dictamen técnico que expida el instituto competente, en conformidad con el reglamento<sup>12</sup>.

<sup>10</sup> Artículo 9 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

<sup>11</sup> Artículo 10 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

<sup>12</sup> Artículo 11 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.



Los Institutos promoverán ante los gobiernos de los estados la conveniencia de que se exima del impuesto predial, a los bienes inmuebles declarados monumentos, que no se exploten con fines de lucro.

Las obras de restauración y conservación de bienes inmuebles declarados monumentos, que se ejecutan sin autorización o permiso correspondiente o que violen los otorgados serán suspendidas por disposición del Instituto competente, y en su caso se procederá a la demolición por el interesado o por el Instituto, así como a su restauración o reconstrucción<sup>13</sup>.

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

### **1.2.3. Ley General de Bienes Nacionales.**

En el artículo 4 de esta Ley, se menciona que los bienes nacionales estarán sujetos al régimen de dominio público o a la regulación específica que señalen las leyes respectivas. Esta Ley se aplicará a todos los bienes nacionales, excepto a los bienes regulados por leyes específicas. Respecto a estos últimos, se aplicará la Ley en lo no previsto por dichos ordenamientos y sólo en aquello que no se oponga a éstos.

Se consideran bienes regulados por leyes específicas, entre otros, los que sean transferidos al Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (SAE) de conformidad con la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público. Para los efectos del penúltimo párrafo del artículo 1 de la citada Ley, se entenderá que los bienes sujetos al régimen de dominio público que establece el ordenamiento y que sean transferidos al SAE, continuarán en el referido régimen hasta que los mismos sean desincorporados en términos de esta Ley.

Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución les otorga autonomía, son inembargables e imprescriptibles. Estas Instituciones establecerán, de conformidad con sus

---

<sup>13</sup> Artículo 12 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.



leyes específicas, las disposiciones que regularán los actos de adquisición, administración, control y enajenación de los bienes mencionados. En todo caso, dichas instituciones deberán tramitar la inscripción de los títulos a que se refiere la fracción I del artículo 42 de esta Ley, en el Registro Público de la Propiedad Federal.

Los monumentos arqueológicos y los monumentos históricos y artísticos propiedad de la Federación, se regularán por esta Ley y la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Están sujetos al régimen de dominio público de la Federación:

- Los bienes señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de esta Ley;
- Los bienes que hayan formado parte del patrimonio de las entidades que se extingan, disuelvan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación;
- Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;
- Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación;
- Los bienes muebles de la Federación considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente.

### 1.3. Nivel Local.

En la Ciudad de México existen 176 Áreas de Conservación Patrimonial dentro de estas áreas se encuentran 13,446 elementos afectos al Patrimonio Cultural Urbano y también existen 6 Zonas de Monumentos Históricos.

Existen 23 catálogos de inmuebles afectados al patrimonio cultural urbano cuyos datos están publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en los Planes de Desarrollo Urbano<sup>14</sup> de 1998, 1999, 2000 y 2011.

En las 16 Alcaldías se encuentran un total de 15,142 inmuebles catalogados, el mayor porcentaje (63%) de los inmuebles se encuentran en la alcaldía Cuauhtémoc y el 10% en la

---

<sup>14</sup> <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-parciales>



Miguel Hidalgo y el resto en las demás delegaciones, por lo que se puede observar que la mayoría de estos inmuebles se encuentran dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Tabla 1. Inmuebles Catalogados por Alcaldía

Alcaldía	Inmuebles Catalogados	Elementos	Inmuebles dentro de la ZMH
Álvaro Obregón	393	32	2,377
Azcapotzalco	415	2	1,686
Benito Juárez	832	21	0
Coyoacán	379	44	2,087
Cuajimalpa de Morelos	40	13	0
Cuauhtémoc	9,590	143	7,139
Gustavo A. Madero	966	30	0
Iztacalco	28	3	0
Iztapalapa	27	4	0
La Magdalena Contreras	125	24	0
Miguel Hidalgo	1,547	128	0
Milpa Alta	147	4	1,011
Tláhuac	33	4	12,602
Tlalpan	247	26	952
Venustiano Carranza	143	1	2,223
Xochimilco	230	21	20,020
<b>Total</b>	<b>15,142</b>	<b>500</b>	<b>50,097</b>

Fuente: SEDUVI. Programas Parciales de Desarrollo Urbano. CDMX

### 1.3.1. Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal (2000).

En el artículo 7, se define las Zonas de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal: es un área definida y delimitada, representativa de la cultura y evolución de un grupo humano, conformada por arquitectura y espacios abiertos en una unidad continua o dispersa, tanto en un medio urbano como rural, cuya cohesión y valores son reconocidos desde el punto de vista histórico, estético, tecnológico, científico y sociocultural, que la hacen meritoria de ser legada a las generaciones futuras”.



---

*Las zonas de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico<sup>15</sup>, según su origen, pueden ser:*

- **Centro Histórico:** Origen del asentamiento de una población;
- **Barrio Antiguo:** Conjunto arquitectónico y de espacios abiertos con características particulares que forma parte de un asentamiento humano o que se relaciona con él desde su origen o desde una fecha cercana a éste;
- **Colonia:** Conjunto arquitectónico y de espacios abiertos creado para fomentar la expansión de la Ciudad de México; y
- **Conjunto Histórico:** Es un sistema de monumentos y espacios abiertos, continuos o dispersos, que forman una unidad por estar relacionados de origen.

Se define un *monumento arquitectónico*<sup>16</sup> es un bien inmueble o parte de él, edificado por el hombre para realizar en su espacio interno diversas actividades, en que se reconocen uno o varios valores singulares desde el punto de vista de la historia, de la estética, de la tecnología, de su funcionalidad y por su importancia sociocultural, que lo hacen meritorio de ser legado a las generaciones futuras.

Los monumentos arquitectónicos, según el género<sup>17</sup> de su origen, pueden ser:

- Conmemorativo;
- De Habitación: Multifamiliar, Unifamiliar, Asilo, Casa de Cuna, Recogimiento, Casas de Asistencia y similares;
- De Comercio, Abasto y Almacenamiento: Centro Comercial, Tienda de Servicios, Tienda Departamental, Mercado, Bodega, Rastro, Alhóndiga, Tiendas de Especialidades y similares;
- De Educación, Recreación y Cultura exceptuando los de jurisdicción federal: Colegio, Escuela, Academia, Universidad, Instituto, Biblioteca, Archivo, Museo, Galería, Casa de Cultura, Club, Cine, Sala de Concierto, Teatro, Auditorio, Foro, Templo, Estadio, Plaza de Toros, Frontón, Hipódromo, Billar y Similares;
- De Oficinas: Bancarias, Gubernamental, Empresariales, Despachos y Similares;
- De Comunicaciones: Teléfono, Ferrocarril y Similares;
- De Salud: Temazcal, Baño, Hospital, Clínica, Deportivo, Laboratorio, Consultorio, Botica, Gabinete Radiológico y similares;

---

<sup>15</sup> Véase artículo 8 de esta Ley.

<sup>16</sup> Véase artículo 16 de esta Ley.

<sup>17</sup> Véase artículo 17 de esta Ley.



- De Industria y Producción: Fábrica, Hacienda, Taller, Molino, Nixtamal y similares;
- De Servicios: Hotel, Posada, Restaurante, Fonda, Cafetería, Cantina, Pulquería, Cervecería y similares;
- Centros Penitenciarios: Cárcel y similares;
- De Infraestructura: Estaciones de Tren, de Tranvía, Acueductos, Fuentes, Lavaderos de Caballos, Embarcaderos y similares;
- Mixto: Habitación-Comercio, Habitación-Oficina, Convento y similares;
- Vernáculo: Aquella edificación que por su importancia sociocultural, sea producto de la expresión y participación de una comunidad, aplicando conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente en cuanto a las tecnologías constructivas, el uso de materiales propios del lugar, y la concepción espacial y formal estrechamente ligada con su contexto y medio ambiente, en respuesta a sus necesidades, valores, tradiciones, economía y forma de vida.

### **1.3.2. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2006).**

En su artículo 65 de esta Ley se define el *patrimonio cultural* urbano como: “los bienes inmuebles, elementos aislados, tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos y jardines, entre otros”.

### **1.3.3. Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**

Forman parte del Patrimonio Cultural, Histórico, Arqueológico y Artístico<sup>18</sup>: los paisajes culturales, espacios públicos, barrios, pueblos, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos, históricos o artísticos y sus entornos tutelares, las zonas de monumentos y todos aquellos elementos que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación.

Se consideran afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México<sup>19</sup> los bienes inmuebles de valor arqueológico, histórico y/o artístico, la obra escultórica en espacio público, las zonas donde estos se ubican, así como la nomenclatura y su traza urbana, y aún aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación

---

<sup>18</sup> Véase en artículo 63 de esta Ley.

<sup>19</sup> Véase en artículo artículo 64 de esta Ley.



y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo urbano arquitectónico que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas.

#### 1.3.4. Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Actualmente existen 45 Planes Parciales de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de los cuales 29 corresponden a Suelo Urbano, 12 se encuentran en Suelo de Conservación, se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en áreas específicas de acuerdo a las condiciones particulares de algunas áreas de la Ciudad.

Existen nueve Programas Parciales los cuales incluyen la protección al patrimonio cultural urbano: Centro Histórico, Centro Alameda, Merced, Santa María la Rivera, Hipódromo, Tacubaya, Mixcoac Insurgentes, Mixcoac y Polanco. Dentro de estos programas los inmuebles catalogados cuentan con un nivel de protección, este nivel puede cambiar dependiendo de la colonia.

Tabla 2. Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México.

Programas Parciales de Desarrollo Urbano	No. de Inmuebles de valor	Niveles de Protección
Centro Histórico	2,207	3
Hipódromo	321	3
Santa María la Rivera, Atlapa, Santa María Insurgentes	1,040	4
Centro Alameda	230	1
La Merced	78	1
Insurgentes Mixcoac	33	sd
Tacubaya	342	sd
Polanco	256	sd

Fuente: Elaboración propia con base a datos del Patrimonio Cultural de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

##### a) Niveles de protección:

En el plano de Zonificación y Normas de Ordenación, se indican los números 1, 2,3 y 4 los inmuebles catalogados por áreas de sitios patrimoniales y monumentos de la SEDUVI.

La combinación de las categorías anteriores y los niveles de intervención, arroja una amplia gama de posibilidades de tratamiento a los edificios catalogados que se va desde su conservación inalterable hasta la posibilidad de demolición para la sustitución por una nueva edificación, siempre que esta supere en calidad a la que sustituye.



En todos los casos que se requiera intervenir un inmueble catalogado, se tendrá que presentar al área de sitios patrimoniales y monumentos de la Secretaría de desarrollo Urbano y Vivienda, documentación actual del inmueble y de lo que se proyecta, en función del tipo de intervención permitida, para obtener el Dictamen correspondiente.

Con el actual nivel de catalogación los niveles ya están protegido y sujetos, en cuanto al grado de intervención permitido al dictamen de área de sitios patrimoniales y monumentales.

Para efecto de estas normas se establecieron diferentes niveles de protección a inmuebles, que permiten diferentes tipos de intervenciones:

- **Nivel 1:** Inmuebles de valor arquitectónico relevante sin alterar, que pueden tener o no algún tipo de alteraciones, cuyo valor individual y en el conjunto los hacen susceptibles de un nivel de protección máximo y permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación.
- **Nivel 2:** Inmuebles de valor patrimonial arquitectónico relevante, que tiene algún tipo de alteraciones, que pertenecen al periodo (i) forman parte del conjunto y que por su estado de conservación son susceptibles de transformaciones importantes con algunas restricciones.
- **Nivel 3:** Inmuebles de valor patrimonial ambiental, que pertenecen al periodo o forman parte del conjunto urbano y que por su estado de conservación y localización son susceptibles de transformaciones importantes.
- **Nivel 4:** Inmuebles de valor arquitectónico relevante que puede tener o no algún tipo de alteraciones, cuyo valor individual, y en el conjunto, los hacen susceptibles de un nivel de protección máximo, y permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación.



## CAPITULO 2.

### VALUACION DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS.

#### 2.1. Inmuebles Históricos Catalogados.

Un inmueble histórico se define como “*Inmueble Catalogado*” es todo aquel inmueble, construcción o sitio clasificado por el INAH o el INBA, mediante un proceso técnico administrativo haciendo la identificación, ubicación y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, cultural, social, político o religioso que forman parte de la identidad del país, una ciudad, población o barrio.

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

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

En el caso de inmuebles ubicados en el interior del país, se debe acudir a las oficinas de los gobiernos estatales.

Si el inmueble por valorar no se encontrara dentro de los catálogos emitidos por estos Institutos, y una vez revisados los documentos procedentes y de poder corroborar al momento de la inspección física que el inmueble por sus características constructivas, de proyecto, estilo, rareza y espacios entre otras características, debiera considerarse como inmueble catalogado, el valuador de bienes nacionales deberá justificar dentro del trabajo valuatorio por qué considera utilizar este procedimiento.

Si el inmueble fuese antiguo pero no catalogado, se puede proceder como una construcción normal, es necesario siempre consultar en los *Planes Parciales de Desarrollo Urbano* para investigar si el inmueble se encuentra ubicado de forma aislada o dentro de un contexto urbano antiguo, dentro de una Zona Patrimonial o forma parte de un Centro de Barrio, Histórico o núcleo de población que amerite que a dicho inmueble se le dé un tratamiento especial, como se pudo explicar en el capítulo anterior.



Por declaratoria expedida por el Presidente de la República y publicada en el Diario Oficial de la Federación, (artículo 5 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas) se definen los siguientes Monumentos.

**a) Monumentos Arqueológicos<sup>20</sup>:**

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

**b) Monumentos Artísticos<sup>21</sup>:**

Los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante. Para determinar el valor estético relevante de algún bien se atenderá a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas y otras análogas. Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano. Las obras de artistas vivos que tengan la naturaleza de bienes muebles no podrán declararse monumentos artísticos.

Podrán ser declaradas monumentos las obras de artistas mexicanos, cualquiera que sea el lugar donde sean producidas. Cuando se trate de artistas extranjeros, sólo podrán ser declaradas monumentos las obras producidas en territorio nacional. La declaratoria de monumento podrá comprender toda la obra de un artista o sólo parte de ella. Igualmente, podrán ser declaradas monumentos artísticos o quedar comprendidas dentro de las zonas de monumentos artísticos, obras de autores cuya identidad se desconozca. La obra mural de valor estético relevante será conservada y restaurada por el Estado.

**c) Monumentos Históricos<sup>22</sup>:**

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.

---

<sup>20</sup> El Instituto Nacional de Antropología e Historia es competente en materia de Monumentos y Zonas de Monumentos Arqueológicos e Históricos.

<sup>21</sup> El Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura es competente en materia de Monumentos y Zonas de Monumentos Artísticos.

<sup>22</sup> El Instituto Nacional de Antropología e Historia es competente en materia de monumentos y Zonas de Monumentos Arqueológicos e Históricos.



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

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

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

Para los bienes culturales y artísticos, el catálogo lo realiza el INBA. El catálogo de Inmuebles Históricos, como fuente documental se conforma con datos generales: edad, estilo, género, documentos legales, material gráfico, fotográfico y cualquier otro documento impreso, cuya promoción y realización está a cargo del INAH. Para que un inmueble se considere catalogado deberá tener una declaratoria previa, emitida y publicada por cualquiera de los dos institutos mencionados.

Los Inmuebles Catalogados con carácter de Histórico, Cultural y Patrimonial, se encuentran dentro del Catálogo Delegacional o Federal<sup>23</sup>, comprendidos en las siguientes tipologías:

**a) Arquitectura de la Administración Pública.-** Ayuntamiento, Cámara de Diputados, Cámara de Senadores, Edificio Delegacional, Palacio de Gobierno, Palacio Federal, Palacio Legislativo, Palacio Nacional, Embajada, Consulado

**b) Arquitectura Agropecuaria.-** Edificio de producción agrícola: hacienda, cooperativa agrícola, depósito agrícola, silo, trapiche; edificio de producción agrícola-ganadera: Hacienda, rancho, granja; edificio de producción pecuaria: Hacienda, estancia, establo, tenería; edificio y sitio de producción minera: hacienda, rancho, laborío, mina

---

<sup>23</sup> Consulta: <https://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/autenticacion/login>



**c) *Arquitectura Artesanal.***- Alfarería, artesanías, carnicería, carpintería, cerería, conservas, dulcería, florería, herrería, hilados y tejidos, hornos, lavandería, lechería, licorería, mercería, panadería, pescadería, platería, quesería, rastro, sastrería, talabartería, tlapalería, zapatería

**d) *Arquitectura Comercial y de Servicios.***- Centro comercial, pasaje, portal; edificio comercial: almacén comercial, mercado, paríán; establecimiento de depósito público comercial: Alhóndiga, almacén, bodega; edificios de alojamiento: Hotel, motel; edificios de hospedaje y hostería: Albergue, casa de huéspedes, hostel, mesón, posada, edificios de servicios como: Baños públicos, casas de cambio, establecimientos de bebidas, establecimientos de alimentos, establecimientos de corte de cabello

**e) *Arquitectura de Cultura.***- Edificio de cultura, recreación, deporte y esparcimiento: Archivo, biblioteca, teatro, sala cinematográfica, casino; edificio deportivo: Gimnasio, hipódromo, galgódromo, velódromo, estadio; instituto de investigación: Estación meteorológica, observatorio astrológico; sitio de exposición: Galería de arte, museo, pabellón de exposición, sala de exposición, zoológico; casa de cultura

**f) *Arquitectura de Jardín.***- Construcción De Jardín: Columnata, Banca, Exedra, Gruta Artificial, Invernadero, Quiosco, Pérgola, Pórtico, Rotonda, Pabellón, Puente, Teatro

**g) *Arquitectura Doméstica.***- Vivienda Unifamiliar: Casa Habitación, Casa Residencial, Palacio Señorial, Quinta; Vivienda Plurifamiliar: Casa de Entresuelo, Par de Casas, Privada, Vecindad.

**h) *Arquitectura Escolar.***- Conjunto Escolar: Campus Universitario, Edificio Escolar.

**i) *Arquitectura Fiscal.***- Edificio de Arquitectura Fiscal o Financiera: Banco, Casa De Moneda, Edificio de Finanzas, Monte de Piedad, Real.

**j) *Establecimiento Fiscal.***- Aduana, Casa del Diezmo, Garita, Edificio de Correos.

**k) *Arquitectura Funeraria.***- Conjunto Conmemorativo, Conjunto Funerario: Cementerio, Rotonda; Edificio Funerario: Mausoleo, Morgue, Osario; Monumento Funerario, Conmemorativo y Votivo: Arco Monumental, Columbario, Columna, Columna Monumental, Cripta.

**l) *Arquitectura Hospitalaria.***- Edificio de Arquitectura Hospitalaria, de Asistencia o de Protección Social: Establecimiento de Beneficencia, Guardería, Hospicio, Orfanato; Edificio



Hospital: Dispensario, Asilo, Herbolario, Hospital De Cuna, Hospital General, Hospital de Pueblo, Lazareto o Leprosario, Hospital Militar, Manicomio, Maternidad.

**m) *Arquitectura Industrial.***- Conjunto Industrial: Conjunto de Industria Extractiva, Conjunto de Construcción Mecánica, Conjunto De Construcción Naval, Conjunto De Industria Cerámica, Conjunto de Industria Vidriera, Conjunto de Construcción de Materiales de Construcción; Edificio Industrial: Edificios de Molienda, Fábrica de Extracción, Fábrica Metalúrgica, Fábrica de Construcción Mecánica, Fábrica de Cerámica, Fábrica de Vidrio, Fábrica de Materiales de Construcción, Fábrica de Productos Agroalimentarios, Fábrica Textil, Fábrica de Piel, Fábrica ligada al trabajo de madera, Fábrica de impresión sobre papel

**n) *Arquitectura e Ingeniería Civil Hidráulica.***- Conjunto de Ingeniería Civil Hidráulica: Acueducto, Albardón, Dique, Presa; Edificio De Ingeniería Civil Hidráulica: Casa de Bombas, Cuarto de Bombas, Ingeniería Civil: Cadena de Exclusas, Equipamiento Urbano, Camino, Estación de Ferrocarril, Puerto; Edificio de Ingeniería Civil: Edificio de Transporte Terrestre, Edificio de Transporte Marítimo, Edificio de Servicios Urbanos.

**o) *Arquitectura Judicial.***- Edificio, Judiciario, Penitenciario o de Policía: Audiencia o Tribunal de Justicia: Palacio de Justicia, Presidio, Prevención, Comisaría de Policía, Prisión: Cárcel, Correccional, Penitenciaría.

**p) *Arquitectura Militar.***- Emplazamiento: Fortificación Costera, Fortificación de Tierra Adentro; Conjunto Militar: Conjunto Fortificado: Cinturón de Baluarte, Colegio Militar, Colegio Naval, Fábrica de Pólvora, Plaza Fuerte; Edificio Militar: Castillo-Fuerte, Fuerte, Fortaleza.

**q) *Arquitectura Religiosa.***- Conjunto Religioso: Sede del Obispo Conjunto Catedralicio, de Evangelización: Conjunto Conventual, de Enseñanza: Colegio, Noviciado, Seminario, Universidad; de Caridad: Hospital; Edificio de Arquitectura Religiosa: Basílica, Catedral, Capilla, Colegiata, Parroquia, Santuario, Templo; Establecimiento Administrativo Conventual y Misional: Convento, Ermita, Misión, Obispado. Edificio Religioso no Católico: Sinagoga, Mezquita, entre otros.

**r) *Urbanismo.***- Espacio libre urbano: Alameda, Explanada, Plazuela, Plaza, Sector Urbano: Ciudad, Barrio, Colonia.



## 2.2. Métodos de valuación Inmuebles Catalogados.

En la mayoría de intercambios se maneja un bien llamado moneda, lo cual significa que la valoración personal de un bien es el dinero que se está dispuesto a dar por él, para adquirir su dominio, o el dinero que se pretende para transferirlo. Determinar el precio o valor de un bien es fundamentalmente el objeto del análisis de “valor”.

De esta manera establecemos que el “precio” es una relación de intercambio de bienes, pudiendo decir que es el promedio de las cantidades monetarias que entran en juego por parte de cada uno de los interesados. Sin duda alguna el dictamen de valor deberá expresarse en cifras, sustentarse con un análisis real del mercado existente, referirse a un tiempo determinado y en todos los casos su resultado se expresará con independencia de los fines para lo cual haya sido solicitado.

El precio podemos considerarlo, es externo al individuo, ya que éste no puede calcularlo basándose en su propia escala de valores, sino se debe pronosticar mediante el asesoramiento que hubiese necesidad de atender y que rija el mercado correspondiente. El precio y los bienes se mueven en un conjunto que se denomina mercado, regido por el comportamiento económico racional, en el que no son las valoraciones personales las que imperan, sino el precio determinado por el mercado en el cual actúa. La técnica para determinar el precio se llama valuación.

Por otro lado, es también importante destacar que los precios son tan sólo una manifestación del componente más íntimo, intrínseco del bien, llamado valor; la predeterminación aproximada de los precios requiere de un fundamento científico. La ciencia que se dedica a la valuación se denomina valuación de inmuebles. En la valuación de inmuebles existen tres métodos tradicionales de Valuación: Método de Enfoque Físico, Método de Mercado y Método de Ingresos.

El acto de estimación monetaria de bienes inmuebles catalogados deberá ser formulada por personas ampliamente capacitadas para ello, como lo pudimos observar en el capítulo anterior tener un amplio bagaje de la legislación y además tener habilidades para combinar el conocimiento de los procedimientos modernos de la valuación inmobiliaria con los fundamentos técnicos y teóricos de la arquitectura, lo cual incluye conocimiento de las



corrientes, tendencias, fenómenos arquitectónicos y clasificación de elementos arquitectónicos característicos así como la capacidad de descripción y manejo del lenguaje.

La valuación de inmuebles catalogados en México ha estado limitada por el Instituto de Administración y de Avalúos de Bienes Nacionales, puesto que como son inmuebles de la Nación y tienen que ver con Instituciones Estatales, razón por la cual es un área de la valuación muy poco conocida y con pocos expertos en la materia.

Sin embargo, las condiciones actuales de los profesionales de la valuación han presentado un cambio significativo al contar con el fundamento académico, como es el caso del Programa de Especialidades de la UNAM, en particular en la materia de Valuación de Inmuebles Catalogados impartida por la Dra. Susana Fernández Águila, abriendo caminos nuevos y líneas de investigación con inmuebles catalogados, como es el caso particular del presente proyecto de tesis y en el cual se estableció una metodología para poder valorar un inmueble como el que nos ocupa.

### **2.2.1. Método de Enfoque de Costos o Físico.**

El Enfoque de Costos, basado en el principio económico de sustitución, es un enfoque híbrido, ya que se compone del terreno, construcciones y obras complementarias para encontrar el valor del terreno, es necesario recurrir al análisis del mercado.

Este enfoque, conocido también como "Método Físico", está basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría más por un bien que el costo de un bien sustituto con el mismo uso o fin que el bien en estudio. Este enfoque considera que el valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad. En este enfoque deben de considerarse: El terreno, las construcciones y las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

Los valores unitarios aplicados al terreno, se obtienen del análisis comparativo de valores de terrenos que presentan características similares al bien en estudio y que se detectan ofertándose dentro de la zona de su ubicación; en aquellos casos en los que los bienes comparables presenten alguna variante con respecto al bien objeto de estudio, se efectúan los ajustes correspondientes mediante la metodología conocida como "homologación". En esta primera etapa para el caso de los inmuebles catalogados se debe determinar los factores como: zona, ubicación, frente, superficie, forma y otros (se refiere a factores que puede influir en el precio, como por ejemplo arboles dentro del predio en donde



se debe tener una dictaminación especial por parte de la autoridad local para la autorización de edificaciones). Todos estos factores se usaran a criterio del valuador.

Para la siguiente etapa después de valorar el terreno se requiere determinar costo de reproducción del inmueble, este se refiere a poner tal cual fue en un inicio el inmueble y como se tratan de inmuebles anteriores al siglo XIX se tiene que usar el manual técnico de procedimientos para la rehabilitación de monumentos históricos en el Distrito Federal para realizar costo de reposición a esa época.

Los valores unitarios aplicados a las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias se deben estimar de acuerdo con la calidad de materiales y mano de obra de la época a que corresponde el inmueble. El costo puede llevarse a cabo por medio de un presupuesto (muy exacto, pero demasiado elaborado), por ensambles, o por costos paramétricos obtenidos de revistas especializadas en el ramo. Para obtener el costo de reposición actual del inmueble catalogado.

#### **2.2.1.1. Componentes de las Construcciones.**

Como se mencionó anteriormente, al aplicar el Enfoque de Costos, el valuador procura estimar, para un comprador, la diferencia entre valor de la propiedad valuada y un edificio recién construido con utilidad óptima. El valuador estima el costo de construir de nuevo, la estructura existente, incluyendo costos directos, indirectos y una ganancia razonable. Luego deduce la depreciación acumulada de la propiedad valuada, del costo estimado de la nueva estructura. Esto se hace a la fecha del avalúo. Cuando se agrega el valor del terreno a esta cantidad, el resultado constituye una indicación del valor de dominio pleno sobre la propiedad obtenida mediante el Enfoque de Costos.

El análisis de las construcciones se realiza normalmente a Costo de Reposición, es decir, suponiendo la construcción de un inmueble de características similares, y que proporcione los mismos beneficios del bien sujeto.

En caso de requerirse el análisis de las construcciones a Costo de Reproducción, se deberá calcular el costo de la construcción suponiendo un inmueble de características idénticas (Pulido, 2019).



### **2.2.2. Método de Enfoque de Mercado.**

Este tipo de método se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina Valor Comparativo de Mercado (Pulido 2019).

El Enfoque de Mercado o Enfoque de Comparación de Ventas resulta especialmente útil cuando muchas propiedades similares se encuentran en venta en el mercado donde se localiza la propiedad del cliente. Con este enfoque, el valuador obtiene una indicación de valor de la propiedad bajo avalúo al compararla con propiedades similares. Los precios de venta de las propiedades más comparables tienden a reflejar el parámetro dentro del que se encuentra la propiedad que se valúa (Pulido 2019).

El valuador calcula el grado de similitud o diferencia entre la propiedad que se está valuando y las ofertas comparables, tomando en cuenta diversos elementos de comparación.

Luego se hacen los ajustes en dinero o en porcentaje, al precio de oferta de cada propiedad comparable. Se hacen ajustes al precio de oferta de las propiedades comparables, ya que sus precios son conocidos, mientras que se desconoce el precio de la propiedad valuada. Mediante este proceso comparativo, el valuador estima el valor del inmueble en determinada fecha, de acuerdo con el fin al que será destinado (Pulido 2019).

El inventario de la oferta competitiva se recopila a través de varios pasos. El valuador debe llevar a cabo una inspección en el campo para elaborar una relación de las propiedades competitivas en la vecindad donde se ubica la propiedad a valorar y en áreas circunvecinas (Pulido 2019).

También se puede recopilar información a través de distintas páginas de Internet, periódicos, revistas, y listados de agrupaciones inmobiliarias dedicadas a la venta de inmuebles. En ocasiones será necesario verificar esta información en campo (Pulido 2019).



Comprender el contenido y las fuentes de datos generales y específicos facilita su aplicación en trabajos de avalúo y consultoría. Sin embargo, antes de emprender cualquier análisis, el valuador debe organizar todos los datos específicos acumulados durante la investigación. Los sistemas de distribución de datos de mercado consisten en hojas electrónicas elaboradas cuidadosamente para proporcionar una representación tabular de información de mercado organizada en categorías útiles y medibles (Pulido 2019).

En el primer sistema de datos de mercado solo se hace una relación de las características importantes de la propiedad valuada y de los comparables que han sido elegidos para la comparación con el sujeto. Este cuadro resume los datos presentados y permite identificar al valuador aquellos factores que pueden significar diferencias al valor y los que no (Pulido 2019).

El segundo sistema de datos es conocido como "Tabla de Homologación", y es una matriz de ajuste donde las propiedades en venta se comparan con la propiedad valuada y se llevan a cabo ajustes específicos en sus precios, ya sea a través de porcentajes o de cantidades (Pulido 2019).

Para el caso de los inmuebles catalogados no todos los inmuebles pueden ser valuados con este tipo de método, debido a que no hay comparables que se asemejen por el siglo a que pertenecen, sin embargo hay metodologías que lo permiten mediante un factor de ajuste, podría asegurarse que no es tan certero en el valor ya que no están considerando el intangible que tiene el inmueble catalogado, este puede ser por que opera como unidad económica o también porque tiene hechos históricos relevantes en su pasado que lo hacen especial.

### **2.2.3. Método de Enfoque de Ingresos (Capitalización de rentas).**

El método por capitalización de rentas, valúa los preceptos de valor de un bien en el cual, estudia la información sobre ingresos y egresos producidos por el inmueble a valorar. Se fundamenta en el análisis de rentas e ingresos producidos por las tasas de capitalización, las cantidades de ingresos a un valor futuro se convierten a valor presente, dando como resultado in indicador de valor de ingresos.

El enfoque de ingresos, incorpora los conceptos contenidos en los principios de anticipación, de la oferta y de la demanda, de homogeneidad o conformidad, de cambio, de progresión y regresión de crecimiento, equilibrio y declinación, de competencia y de mejor y mayor uso.



Según la definición del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso se puede considerar una capitalización directa en donde una tasa de capitalización global, o todos los riesgos inherentes, se aplican al ingreso de un solo año, o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejen medida de retorno sobre inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un periodo proyectado a los que se llama capitalización de flujo de efectivo. El enfoque de ingreso refleja el principio de anticipación.

Se aplica a un bien inmueble o propiedad en función a su capacidad de producir ingresos dentro un programa de uso óptimo, basándose en las leyes económicas que rigen el nivel de oferta y demanda.

#### **2.2.3.1. Tasa de Capitalización.**

La tasa de capitalización aplicable a la renta neta para estimar el valor de capitalización, es la tasa que se ha seleccionado como representativa de un justo retorno de la inversión a un tiempo determinado, considerando en ella el riesgo involucrado.

Dado que los bienes raíces son un mercado de inversión particular, la mejor forma de calcular la tasa de capitalización es obteniéndola del mercado. Para esto es necesario conocer, de un mismo inmueble (comparable), los índices de valor de oferta tanto de venta como de renta, y conociendo las deducciones que le correspondan, se puede obtener la tasa de capitalización aplicable a dicho inmueble. Si el inmueble objeto del avalúo es similar en características a dicho comparable, se puede utilizar dicha tasa. Si se tienen varios inmuebles en renta y en venta en la zona y con las características del inmueble que se valúa, se podrá obtener con mayor certeza la Tasa de Capitalización.

Existen otras fuentes de obtención para obtener la tasa de capitalización. Una de ellas es la una tabla realizada por el valuator Bravo Armejo en los años 1980-1990.

Otra forma es tomando en cuenta que la inversión en bienes raíces puede ser analizada como una alternativa de inversión desde el punto de vista financiero. Se plantea que en cualquier país del mundo, las inversiones que menor riesgo representan son las efectuadas en valores gubernamentales, existiendo varias alternativas de inversión, tales como Cetes y TIIE.



---

Tomando en cuenta los altos índices de inflación que en ocasiones se presentan, esos porcentajes no podrán considerarse como tasas netas de productividad, por lo que para obtener la tasa neta de productividad de estos instrumentos de inversión es necesario calcular la tasa real. En este análisis también debe de considerarse la amortización de las construcciones, bajo la hipótesis de que el terreno no pierde su valor con el paso del tiempo.

Existen muchos métodos más avanzados para obtener una tasa de descuento que sea aplicable a un análisis de valor por Enfoque de Ingresos, tales como el CAPM (Capital Asset Pricing Model o Modelo de fijación de precios de activos de capital), la WACC (Weighted Average Cost of Capital, o Costo Medio Ponderado de Capital). Estos tendrán que ser analizados en cursos más avanzados de Valuación Inmobiliaria y de Negocios en Marcha.

### CAPITULO 3.

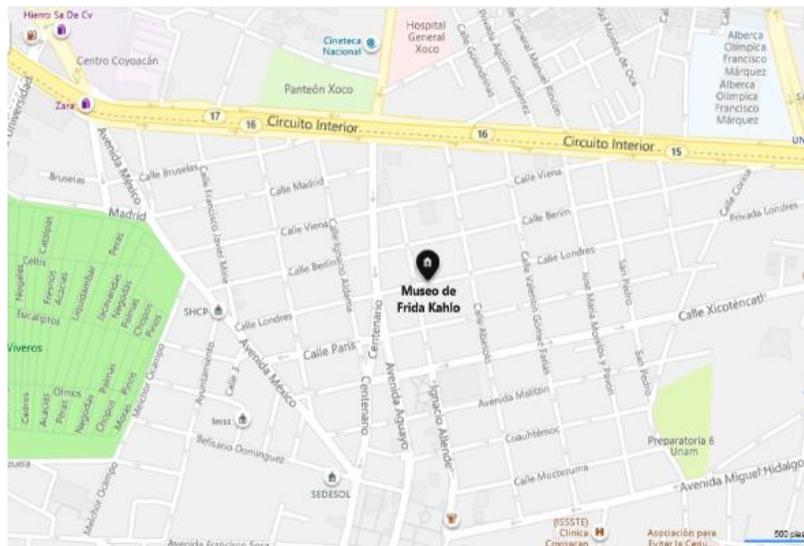
#### MUSEO CASA AZUL FRIDA KAHLO.

En el presente capítulo se expondrá las características del Museo Casa Azul Frida Kahlo en donde se describen cada una de estas características tanto dentro y fuera del inmueble, es importante describir este capítulo para poder aplicar los factores tanto para el terreno como para el inmueble. Además de poner en evidencia la importancia que tiene el inmueble con respecto a sus hechos históricos y sus características físicas del inmueble.

##### 3.1. Ubicación y Contexto Urbano.

El Museo Casa Azul Frida Kahlo está ubicado dentro de la zona centro de la Alcaldía Coyoacán, el cual es un sitio con una alta concentración de infraestructura cultural y turística. Dentro de esta Alcaldía se encuentran las sedes de instituciones educativas de México, como la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM). Alberga recintos como los museos: Nacional de las Intervenciones, el Museo del Anahuacalli, el Museo Nacional de la Acuarela, el Museo Casa de León Trotsky, el Museo del Automóvil, el Museo Universitario de Arte Contemporáneo y el Centro Cultural Universitario.

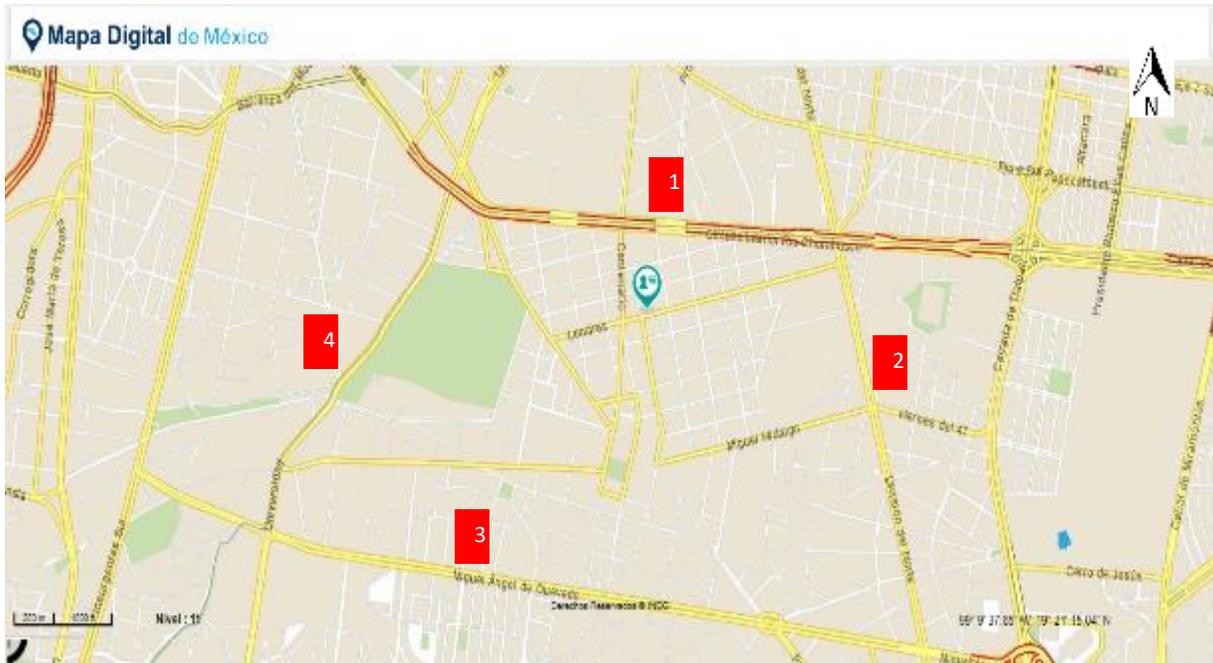
Imagen 1. Localización del Inmueble Catalogado.



Fuente: Google Maps.

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

Imagen 2. Localización de Vialidades del Inmueble Catalogado.



Fuente: INEGI. Mapa Digital de México.

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

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

### 3.2. Características de la Zona.

La clasificación de la zona es de tipo mixta: comercial, oficinas y habitacional de segundo orden.

Fotografía 1 a 6. Entorno urbano y características de las calles.



Fuente: Elaboración propia.





El Fideicomiso fue creado por el propio Rivera en 1955<sup>24</sup>, que buscaba consolidar con ello los proyectos museísticos del Anahuacalli y la Casa Azul de Frida Kahlo. Para ello contrajo matrimonio con Emma Hurtado y se asoció con Dolores Olmedo, pues ambas tenían el dinero que él no poseía.

En el contrato del fideicomiso, firmado el 16 de agosto de 1955, se establecieron los bienes con que contaba y se conformó un comité técnico con la participación de Narciso Bassols, como presidente, y como secretarios Guadalupe Rivera Marín, Pedro Alvarado, Emma Hurtado, Eulalia Guzmán, Carlos Pellicer, Juan O Gorman, Dolores Olmedo, Heriberto Pagelson, Teresa Proenza, Elena Vázquez Gómez y Ruth Rivera.

Luego de algunas diferencias entre Rivera Marín, Olmedo y Hurtado intervino el muralista para dejar el fideicomiso en las condiciones que consideró necesarias para lograr su propósito y dejó a Olmedo como presidenta del mismo, cargo que ocupó hasta su muerte. Actualmente lo dirigen su hijo Carlos Phillips Olmedo, director también del museo “Dolores Olmedo Patiño”, y Carlos García Ponce.

La labor del fideicomiso como responsable de hacer valer los derechos de autor de los pintores y con esos recursos mantener los museos planeados por Rivera parece, en esencia, noble; pero también ha sido cuestionada, sobre todo debido al amplio poder que adquirió como presidenta vitalicia Dolores Olmedo, con respecto a esos derechos. Así mismo, por la comercialización que se ha hecho sobre todo con la figura de Frida Kahlo o porque el costo de los derechos que en ocasiones impide la realización de algunos proyectos de difusión, investigación o rescate.

Dentro del patrimonio fideicomitado se encuentra, entre otros inmuebles ubicados en Museo número 150, en la colonia Pueblo de San Pablo Tepetlapa, Alcaldía Coyoacán, en que actualmente se encuentra el Museo conocido como Diego Rivera “Anahuacalli”, así como el ubicado en Londres No. 247, en la Colonia del Carmen Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, en el que actualmente se encuentra el Museo conocido como Frida Kahlo “Casa Azul”.

---

<sup>24</sup> <https://www.proceso.com.mx/212394/el-fideicomiso-rivera-kahlo>

Dentro del objeto del Fideicomiso, el Fiduciario se estableció que se conservan, administran, manejan y organizan en beneficio público, es decir e beneficio social.

El 12 de Septiembre de 2017 se realizó una donación de para Mejoramiento de Infraestructura, Renovación Museografía y Proyectos Culturales por tres millones de pesos por la Secretaria de Cultura con folio SC/DGA/CD/02751/17. En donde se realizaron, iluminación LEED para el jardín, cambiaron domos en azoteas de mundo, restaurar libros pertenecientes al acervo del museo, habilitación de zona de materiales de conservación, adecuación un área de trabajo para personal del museo, restauración de textiles pertenecientes a la colección del museo, reparación del portón principal.

### 3.4. Características de los Terrenos.

El inmueble actualmente cuenta con dos predios con cuentas individuales y son:

- **Predio 1:** Londres 247 Col. Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, C.P. 04100 Ciudad de México.
- **Predio 2:** Londres 239 Col. Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, C.P. 04100 Ciudad de México.

Imagen 4. Localización de los predios



Fuente: Elaboración propia.

Se trata de dos terrenos de forma regular y topografía plana, tienen vistas a la calle Londres y Allende. Cuenta con una densidad media y flotante a causa del propio museo

Tabla 3. Características físicas de los predios.

Predio	Topografía	Frentes	Superficie (m2)	Uso de Suelo
<b>Predio 1</b>	Regular y Plano	2	1,849	Equipamiento
<b>Predio 2</b>	Regular y Plano	1	802	Habitacional Unifamiliar

Fuente: Elaboración propia con datos de SEDUVI SIG.

### 3.5. Antecedentes Históricos.

El Museo Frida Kahlo, también conocido como la Casa Azul, es de los sitios turísticos y culturales más representativos de la zona. El inmueble perteneció a la familia Kahlo desde 1904 y cuatro años después de la muerte de la pintora, en 1948, fue convertida en museo. El padre de Frida, Wilhelm o Guillermo Kahlo (húngaro-alemán de nacimiento), construyó en 1904 la casa.

Fotografías 7 y 8. Casa Frida Kahlo.



Patio exterior, 23 Febrero de 1933.



Estudio Diego, 23 de febrero de 1933.

Fuente: <https://www.museofridakahlo.org.mx/es/el-museo/>

Fotografías 9 a 14. Casa Frida y Diego.



Material de Trabajo Frida, 1958



Muro exterior, Casa Azul, Sin Fecha



Fachada de Recámara Frida, Sin fecha



Escaleras interiores, Sin fecha



Diego y Frida, Patio exterior



Frida Kahlo, balcón y jardín

Fotografías 15 a 20. Casa Frida y amigos.



Frida y amiga en Jardín



Frida, balcón



Amigos de Frida en el balcón



Frida en el patio



Frida en Jardín



Diego y Frida en Estudio

### 3.5.1. Cronología de los Usos de la Casa Azul.

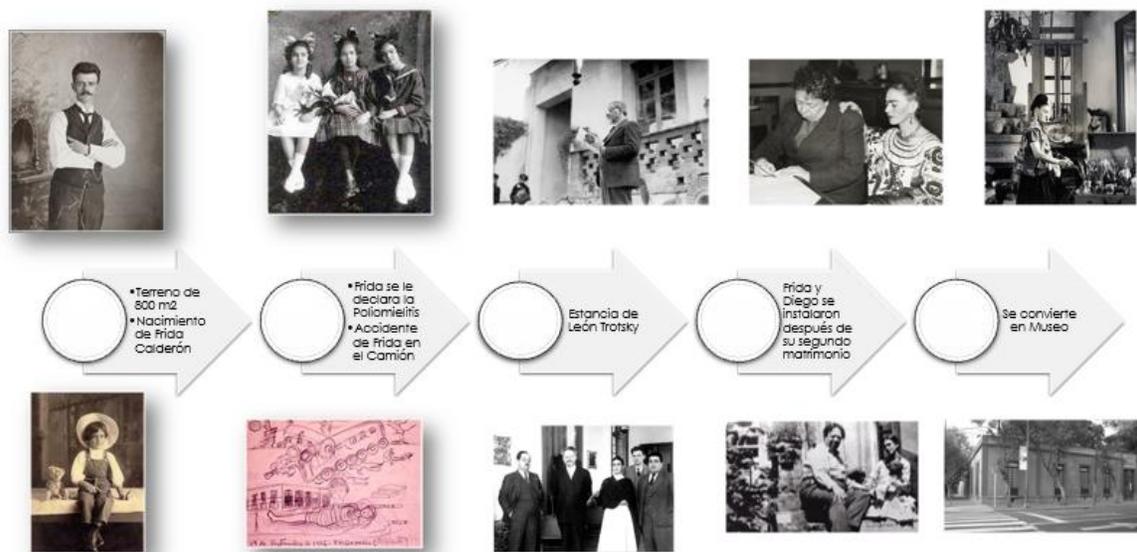
#### a) Primeros años (1910-1925).

Según los datos encontrados en la investigación se indago que la primera parte original de la casa constaba de un terreno aproximado de 800 metros cuadrados en la esquina de la calle Londres y Allende. Guillermo Kahlo, adquirió la propiedad a finales del siglo XIX, donde tres años más tarde del nacimiento de Frida Kahlo (6 de julio de 1907) se mudan a la propiedad.

Para 1913, Frida se le detecta la poliomielitis y dando inicio a una serie de sucesivas enfermedades, lesiones diversas, accidentes y operaciones. Esta primera enfermedad la obligó a permanecer nueve meses en cama y le dejó una secuela permanente: la pierna derecha mucho más delgada que la izquierda. Para ese tiempo la casa comienza a ser adaptada para la mejor vida de Frida y de su familia.

Sin embargo, la evidente limitación motriz, así como las constantes operaciones quirúrgicas y tratamientos médicos hicieron que Frida se desarrollara de modo diferente y con frecuencia se viera impedida de participar con otros niños, por lo que Frida pasaba mucho tiempo en casa.

Imagen 5. Cronología de la Casa Azul.



Fuente: Elaboración propia.



---

**b) Accidente e inicio de su pintura (1925-1928).**

El 17 de septiembre de 1925 Frida sufrió un grave accidente cuando el autobús en el que ella viajaba fue arrollado por un tranvía, quedando aplastado contra un muro y completamente destruido. Regresaba de la escuela a casa junto a Alejandro Gómez Arias, su novio de entonces. Su columna vertebral quedó fracturada en tres partes, sufriendo además fracturas en dos costillas, en la clavícula y tres en el hueso pélvico. Su pierna derecha se fracturó en once partes, su pie derecho se dislocó, su hombro izquierdo se descoyuntó y un pasamanos la atravesó desde la cadera izquierda hasta salir por la vagina. Al respecto, Kahlo comentaba que habría sido esta la forma brutal en la que había perdido su virginidad. La medicina de su tiempo la atormentó con múltiples operaciones quirúrgicas (por lo menos 32 a lo largo de su vida), corsés de yeso y de distintos tipos, así como diversos mecanismos de estiramiento.

La batalla contra las secuelas de la poliomielitis la hacían inclinarse más bien por actividades deportivas: Mientras más se moviera y más ejercicio físico sistemático hiciera, mejores eran sus posibilidades de recuperación. Tras el accidente, en cambio, trataba de moverse lo menos posible para ayudar a la sanación. Es así como la pintura cobra un lugar central en su vida.

**c) Primer matrimonio con Diego Rivera (1929-1939).**

La artista contrajo matrimonio con Diego Rivera, el 21 de agosto de 1929. Su relación consistió en amor, aventuras con otras personas, vínculo creativo, odio, un divorcio en 1939 y un segundo matrimonio un año después. En su primer matrimonio Diego y Frida vivieron en un departamento en el centro de la Ciudad, sin embargo en la segunda etapa de matrimonio se mudaron a la Casa Azul de Frida Kahlo. Diego consigue pagar una deuda que mantenía la casa desde que la adquirió el papa de Frida, para ese entonces la casa tuvo una transformación, puesto que cada uno tenía su estudio y también las exposiciones de sus esculturas prehispánicas por toda la casa, además de las recamaras de Frida para el día y la noche, cabe recalcar que Frida permaneció el mayor tiempo de su vida en la casa por lo que su estilo y gustos del folklor mexicano es observado a lo largo y ancho de la misma casa. Sin embargo poseían otras propiedades dentro de Coyoacán, Casa De Diego en San Ángel.

**d) León Trotsky (1937-1939).**

Entre 1937 y 1939, el revolucionario de Ucrania (pero que desarrolló su vida política en Rusia) León Trotsky vivió exiliado en la casa de Frida en Coyoacán junto a su esposa. En ese momento a casa sufre algunas modificaciones en el exterior, las ventanas son selladas, por la seguridad de Trotsky, además de la adquisición del predio colindante por las constantes amenazas de muerte al Trotsky.



### **e) Últimos años (1950-1954).**

Frida Kahlo murió en Coyoacán el 13 de julio de 1954. Sus restos fueron velados en el Palacio de Bellas Artes de la Ciudad de México. Su cuerpo fue incinerado en el Crematorio Civil de Dolores y sus cenizas se conservan en la Casa Azul de Coyoacán. Cabe mencionar que Frida pasó sus últimos años en la casa al lado de Diego Rivera. A los cuatro años de su muerte, la Casa Azul se convirtió en el Museo Frida Kahlo. Hoy es uno de los museos más concurridos en la capital mexicana: mensualmente recibe cerca de 25 mil visitantes, 45% de ellos extranjeros.

La llamada Casa Azul Museo Frida Kahlo es el lugar donde los objetos personales revelan el universo íntimo de la artista latinoamericana más reconocida a nivel mundial. En esta casona se encuentran algunas obras importantes de la artista: Viva la Vida (1954), Frida y la cesárea (1931), Retrato de mi padre Wilhem Kahlo (1952), entre otras.

La exposición “Las apariencias engañan: los vestidos de Frida Kahlo” es la primera exposición realizada en el Museo Frida Kahlo de la Ciudad de México sobre el guardarropa de la artista. Esta muestra presenta una nueva interpretación de Frida Kahlo a través de su vestuario, que fue descubierto en 2004 en el baño de la artista. La tesis central de la exposición explora la identidad de la artista, expresada a través de la impactante imagen visual que construyó con base en la ropa de su elección.

### **3.5.2. Cronología de Fachadas.**

Dentro de la investigación de los antecedentes históricos del inmueble se encontró una diferencia cronológica de las características del inmueble a lo largo de los años, sin embargo se realizó una significativa investigación de las fachadas de inmueble las cuales tuvieron modificaciones mínimas y se conservó hasta sus días la misma forma de la fachada.

Fotografía 21. Fachada de 1904 a 1930.



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

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

**Aplanados:** Fino a talocha, con relieves y entrecalles.

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

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

**Pretil:** con remate de ladrillo rojo.

**Color:** Blanco

Fuente: Ficha de Catalogación INHA.

Fotografía 22 y 23. Fachada de 1938 a 1998.



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

**Vanos:** Ciegos

**Aplanados:** Fino a talocha y marcos en relieve

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

**Cornisa:** Pecho de paloma con tabique rojo

**Pretil:** Con remate de ladrillo rojo.

**Color:** Azul colonial y detalles en rojo



Fuente: Ficha de Catalogación INHA.

Fotografía 24 y 25. Fachada de 2000 a la fecha esquina de Londres y Allende.



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

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

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

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

**Cornisa:** Pecho de paloma con tabique rojo.

**Pretil:** Con remate de ladrillo rojo.

**Color:** Azul colonial y detalles en rojo.

Fuente: Ficha de Catalogación INHA.

### 3.6. Planos Arquitectónicos.

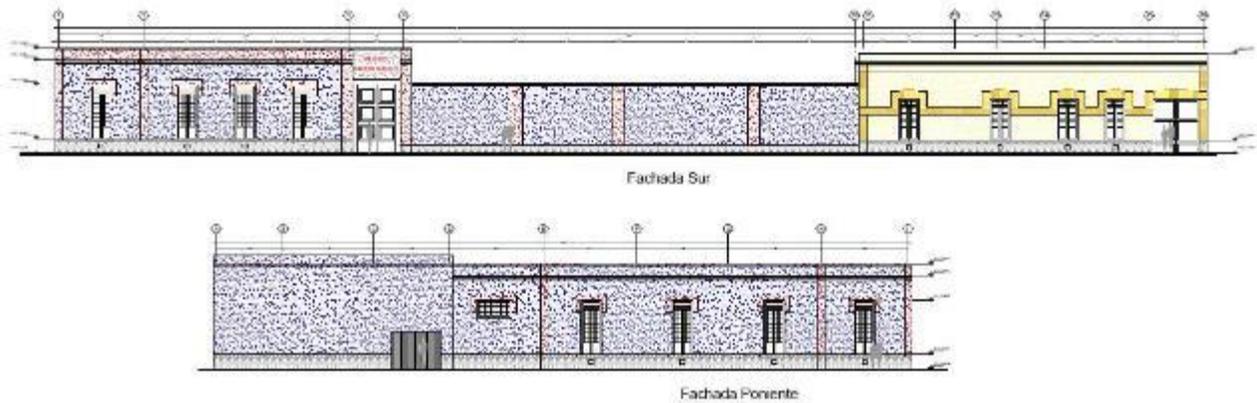
Los Planos arquitectónicos fueron levantados en las visitas a la casa Azul, para hacer este levantamiento se realizaron varios levantamientos para llegar a los planos actuales, además no se tuvo acceso a la zona de oficinas, sin embargo se verificaron las áreas conforme a los planos revisado en la ficha de la catalogación en los archivos del INBA.

Imagen 6. Planta Arquitectónica de Museo Casa Azul Frida Kahlo.



Fuente: Elaboración propia.

Imagen 7. Fachadas Arquitectónicas del Museo Casa Azul Frida Kahlo.



Fuente: Elaboración propia.

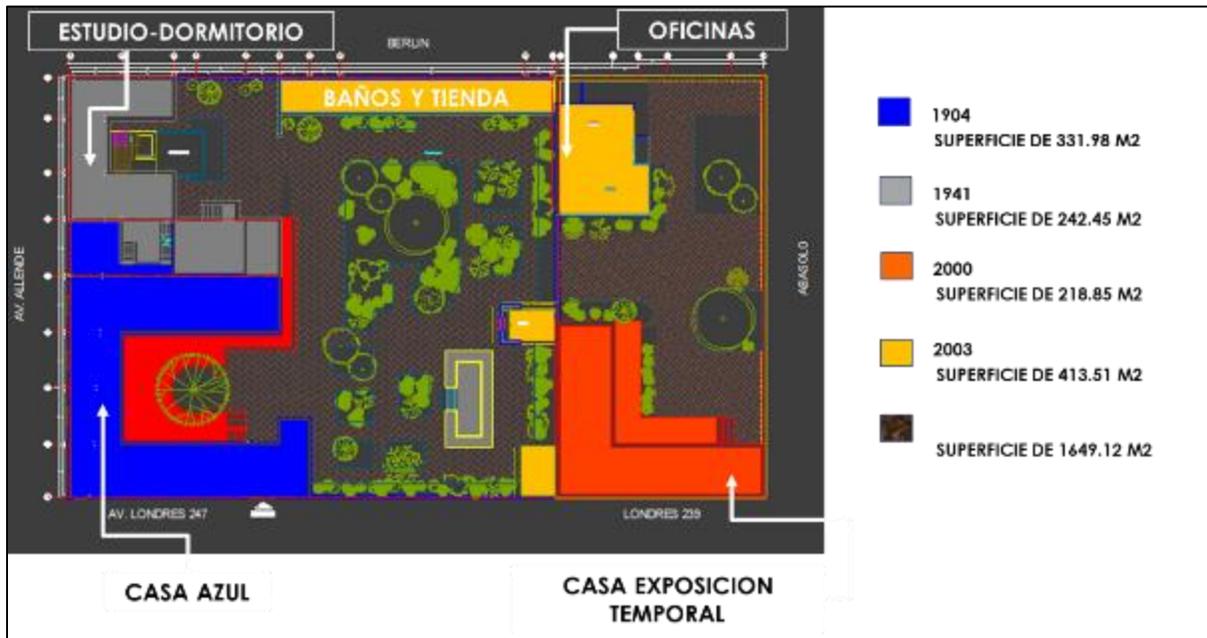
Fotografías 26 a 34. Fotografías de fachadas actuales del Museo Casa Azul Frida Kahlo.



Fuente: Levantamiento en Campo.

### 3.7. Detalles Arquitectónicos.

Imagen 8. Cronología de construcciones del Museo Casa Azul Frida Kahlo.



Fuente: Elaboración propia.

#### 3.7.1. Tipo 1: Casa Azul.

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

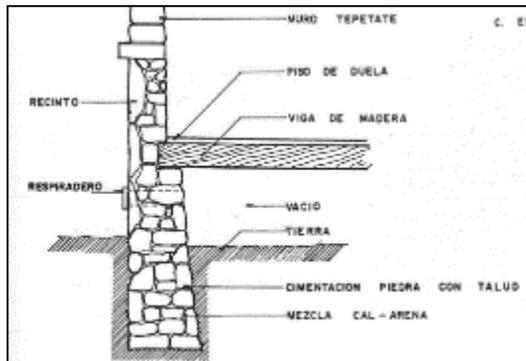


Imagen 9. Cimentación de Casa Azul.

- **Muros:** Mixto de adobe, tepetate, tejojal y ladrillo rojo de 45cm de espesor.

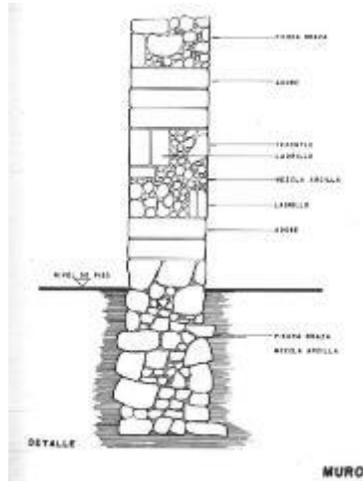


Imagen 10. Muro Mixto de Casa Azul.

- **Pisos:** De Cemento pulido pintado



- **Techumbre:** De Vigas de madera y duela y una Altura interior de 3.15m

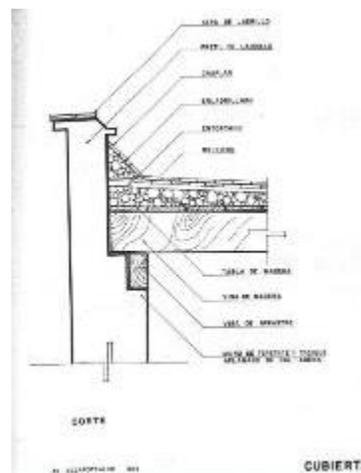


Imagen 11. Estructura de la techumbre de Casa Azul.

### 3.7.2. Estudio-Dormitorio.

- **Cimentación:** De mampostería

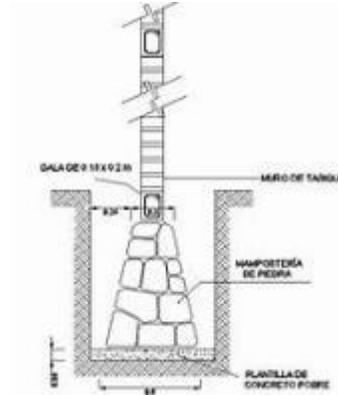


Imagen 12. Estructura de la cimentación de estudio dormitorio.

- **Muros 1:** De tabique rojo, con traveses y castillos



- **Muros 2:** De piedra volcánica del lugar



- **Pisos:** De cuarterón hexagonal de barro rojo.



- **Techumbre:** De concreto armado, aparente



### 3.7.3. Oficinas.

- **Cimentación:** Zapatas aisladas de concreto armado

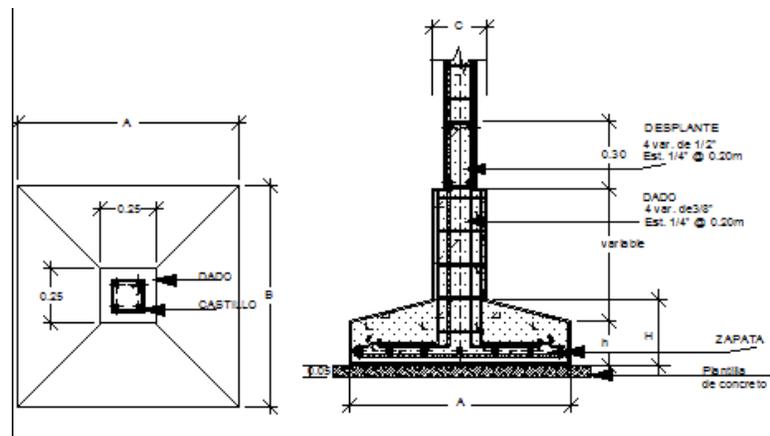


Imagen 13. Estructura de la cimentación de oficinas.

- **Muros 1:** De tabique rojo, con traveses y castillos.
- **Entrepisos:** De concreto armado



### 3.7.4. Casa Expo Temporal.

- **Cimentación:** De mampostería

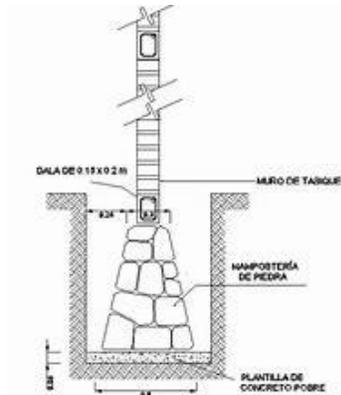


Imagen 14. Estructura de la cimentación de Casa Expo Temporal.

- **Muros:** De tabique rojo, con traveses y castillos



- **Pisos:** De loseta de piedra



- **Techumbre:** De vigas de madera y ladrillo rojo.



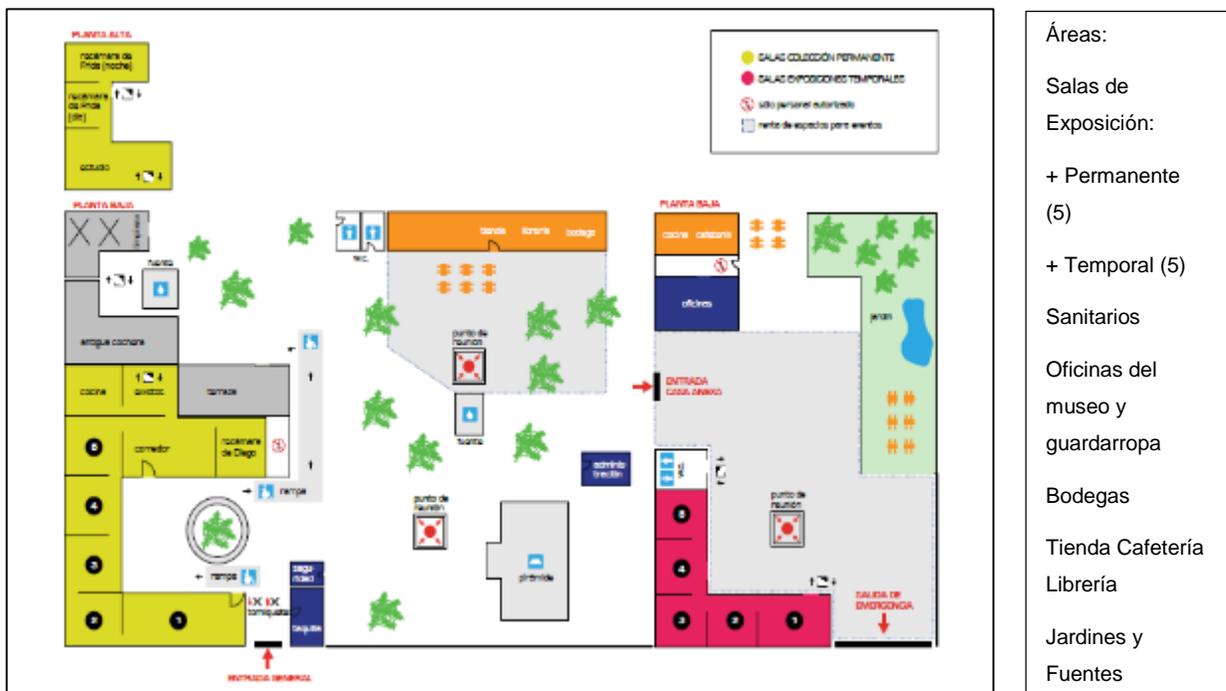
- **Puertas y Ventanas:**



### 3.8. Descripción Física del Inmueble.

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

Imagen 15. Croquis de Museo Casa Azul Frida Kahlo.



Fuente: <https://www.museofridakahlo.org.mx/es/el-museo/el-museo/>



## **CAPITULO 4**

### **MÉTODO VALUATORIO.**

#### **(Desarrollo del Avalúo)**

En el siguiente capítulo se describirá la elaboración del avalúo y sus notas técnicas que se realizaron durante el mismo, cabe mencionar que conforme se realizó el avalúo se realizaron distintas versiones para llegar al valor conclusivo. Como se mencionó en el capítulo 1, el formato del avalo se realizó conforme a Avalúos de los 8 pasos del INDAABIN como se describe a continuación.

#### **4.1. Consideraciones Generales.**

Conforme a lo previsto la Ley General de Bienes Nacionales y las Normas Internacionales, el acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales del Diario Oficial del 25 de Julio de 2017 y conforme a la metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios del Diario Oficial 6 de Junio de 2017.

#### **4.2. Identificación del Problema.**

En este primer apartado, se idéntica el inmueble, perito valuador, la fecha requerida de los valores, la finalidad y el propósito del mismo, número de cuenta predial, de agua, etc. para ese punto se realizó la anotación de que son dos números prediales diferentes en cada uno de los predios como se mencionó en el capítulo 3.

##### **4.2.1. Supuestos Extraordinarios, Condiciones Hipotéticas.**

La visita de inspección del Museo Casa Azul de Frida Kahlo se realizó el día 13 de Septiembre de 2019, ese día se pudo constatar las condiciones físicas del inmueble y son las que se reflejan en este estudio, no es responsabilidad del perito las situaciones que se hayan presentado posteriores a esa fecha, por lo que no se asume ninguna responsabilidad posterior a la fecha de la visita. Sin embargo, por la complejidad del inmueble y la negativa de proporcionar información técnica por parte del INBA y los responsables del Museo, se realizaron 11 vistas en diferentes días para el levantamiento arquitectónico y de aforos dentro y fuera del Museo. Por lo que se colocaron las siguientes notas:

- Suponemos que dentro del museo las oficinas son administrativas



- Se supone que no hay una fusión de predios
- No se obtuvo la información necesaria por parte de la Administración del Museo Frida Kahlo por lo se infirió información en campo.
- Para la elaboración del Avalúo se consideró como una sola unidad, aunque existan distintos usos en el inmueble (Museo, Oficinas y Bodega).
- Se realizó la valuación por cada predio porque cada uno presenta diferentes características.
- No se tomó en cuenta la Pirámide que está en el patio como parte de los elementos accesorios, porque no existió suficiente información para poder determinar si fue el pintor Diego Rivera quien la realizo o si tiene algún valor en el mercado.
- Para la elaboración del avalúo se requirió el apoyo técnico de Arq. Anabeli Ramírez Carbajal y Arq. Sergio Marín López.
- Se realizó una investigación en la oficinas de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPAI) del INBA para revisar la ficha de catalogación para los inmuebles Londres 247 y 239 en el piso 7 de la Torre Latinoamericana por el Dr. Antonio Loyola Vera, director de la DACPAI-INBAL.
- Para la elaboración de las partidas presupuestales por cada uno de las tipologías se tomó de referencia a Ingeniería de Costos Varela 2019 en su portal: <https://www.varela.com.mx/>.
- Se estableció que el factor de ubicación en el paso 7 costos por la ubicación de predio 1 en equina, lo cual se estableció que el 5% es lo aceptable por el mercado debido a las características de los terrenos estudiados.
- En el caso de los paramétricos de la "Casa Azul", se determinó un desglose por cada una de las partidas debido a que se calculó el presupuesto de reproducción del inmueble por ser la construcción catalogada.
- Para el paramétrico de la "Casa Estudio" y "Oficinas" se realizó un presupuesto de Reposición.
- En el paramétrico de "Casa Estudio" se consideró un sobre costo de 10% por ser una obra del Arq. O 'Gorman.



### 4.3. Determinación del Alcance del Trabajo

En referencia al inmueble Museo Frida Kahlo, que se ubica en la Calle Londres 247 y 239, Col. Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, México; Dra. Susana Fernández Águila solicito el trabajo valuatorio con fines escolares para el desarrollo de la presente tesis.

El servicio valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental investigada en campo, así como en las políticas, normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas por el INDAABIN y el INHA reconocidos en México para la Valuación de Bienes Inmuebles Catalogados, así como la adecuación de la Metodología de la Dra. Susana Fernández Águila, impartida en la clase de inmuebles Clasificados.

Se seleccionaron comparables de terrenos en venta ofertados con características similares, utilizando la Metodología de la Dra. Susana Fernández Águila para calcular el monto del terreno del inmueble. Con dicha información, se pretendió determinar el valor más apropiado expresado en términos monetarios a pagar por la venta del inmueble.

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

**Investigación Bibliográfica:** Se realizaron investigación en la Dirección de Arquitectura y Conservación de Patrimonio Artístico e Inmueble. Además de hacer una investigación bibliográfica en libros de Frida Kahlo y Diego Rivera.

La información legal del inmueble, la cual se obtuvo a través de Banco de México (Comunicado de Prensa, del 12 de marzo de 2008). Cronología del Inmueble. Se realizó consulta bibliográfica en documentos: Tesoros de Casa Azul, experiencia Museográfica, consulta bibliografía.

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

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

#### Realización de Avalúo:

1. Inspección del terreno en estudio



2. Inspección de las construcciones e instalaciones
  - 2.1. Descripción del uso actual
  - 2.2. Tipos de construcción
  - 2.3. Estado de conservación
  - 2.4. Elementos de la construcción. a) Obra negra o gruesa. b) Revestimientos y acabados interiores. c) Instalaciones hidráulicas y sanitarias. d) Instalaciones eléctricas. e) Herrería. f) Vidriería. g) Cerrajería. h) Fachadas. i) Accesos. j) Instalaciones especiales. k) Elementos accesorios. etc.
3. Inspección de la zona donde se ubica el inmueble (Características urbanas)
  - 3.1. Clasificación de la zona
  - 3.2. Tipo de construcción dominante en la calle
  - 3.3. Índice de saturación en la zona
  - 3.4. Densidad de población
  - 3.5. Contaminación ambiental
  - 3.6. Uso del suelo
  - 3.7. Vías de acceso
  - 3.8. Servicios públicos y equipamiento urbano
4. Recopilación de información de inmuebles comparables (datos del mercado inmobiliario)
5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)
6. Enfoque de Costos
  - a) Terreno
  - b) Construcciones
  - c) Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias
  - d) Deméritos
7. Obtención del valor conclusivo (Estimación final del valor)
8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (Informe de avalúo).

#### **4.4. Recolección de Información y Descripción del Bien.**

En este paso, se recolectó la información general de la zona y del uso de suelo a valorar, se describió como si fuera un solo predio ya que los predios son contiguos. Para la información del sujeto a valorar se comenzó a tratar los dos predios por separado como se puede observar en el Anexo 1. En las características de la construcción se decidió dividirlo por tipologías, como



se puede observar en la imagen 8 del capítulo 3, así como también la edad y los elementos de la construcción.

#### 4.5. Análisis de la Información.

El inmueble se encuentra en una zona habitacional con acceso a través de vialidades primarias cercanas a Rio Churubusco y Av. División del Norte, por estar en dicha zona cuenta con todas las facilidades de equipamiento, infraestructura y servicios.

El periodo de absorción es medio bajo, de acuerdo a lo observado en la zona y la negociación común es de 5% de descuento en pago de contado.

El volumen de comparables en mercado abierto y competitivo, se encontraron 10 ofertas de terrenos, sin embargo se descartó el 40% por no ser comparables al inmueble sujeto; dichos comparables se consideraron dentro de la misma colonia del Carmen, cercanas al inmueble debido a que existe oferta dentro de la misma.

El rango de ofertas encontrado es entre \$26,314 pesos y \$38,165 pesos, antes de homologar y de \$20,003 y \$30,407 pesos, después de la homologación.

Se seleccionan comparables de terrenos en oferta con características similares.

#### 4.6. Opinión de Valor del Terreno.

En este paso se describen seis comparables que fueron elegidos por las características de los predios, por lo que se utilizaron los siguientes factores:

- **Factor Zona:** Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor, se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble. Factor: Se premia con un 0.10 para este caso por las características de las vialidades de la zona.
- **Factor Ubicación:** Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio, dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo. Factor: Se premia con un 0.5 para los predios que cuentan más de dos frentes.
- **Factor Forma:** Este factor califica la irregularidad de un predio con respecto al lote tipo o predominante. Factor: Se castiga con un 0.10.

- **Factor Uso:** Este factor califica la diferencia de uso de suelo de los comparables contra el sujeto valuado.  $(CUSc-CUSs)/0.5 * 3\% + (Usc-Uss) + 1$  en este caso se utilizó la anterior fórmula para el cálculo de este factor.
- **Factor Superficie:** Con este factor se obtiene un ajuste entre los lotes con diferentes superficies. Se utilizó la siguiente fórmula.

$$Fa = \sqrt[n]{\frac{AT}{AS}}$$

Donde:

Fa = Factor de Área.

AT = Área del lote tipo.

AS = Área del Sujeto.

n = 12.

- **Factor Catalogado:** Con este factor se está aplicando cuando el sujeto es catalogado. Factor de catalogación: se demeritara con un 0.20, a este factor se llegó por las características del inmueble y poder homologarlo con los demás terrenos que no cuentan o no son predios con catalogación.

#### 4.7. Aplicación de los Enfoques de Valuación (Costos).

##### a) Terreno:

Para este paso se analizaron los terrenos conforme al coeficiente de frente, por lo que cada predio tiene diferentes condiciones, por lo que el predio 1 se aplicó un coeficiente de 1.15 y para el predio 2 el coeficiente fue 1.0, para homologar los predios por cada uno de sus características físicas.

##### b) Construcciones:

En este apartado se aplica el valor unitario del inmueble conforme al presupuesto de costos de cada una de las tipologías encontradas, para obtener un valor unitario total conforme a la edad y características físicas de cada tipología. En este apartado se considera un factor de demerito de las construcciones de 0.60 para el tipo 1, para el tipo 2 de 0.70 y 0.88 para el tipo 3 y 4.

##### c) Instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias:



#### **4.8. Conciliación de Valores.**

El monto de renta conclusivo se obtuvo tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyen en su estimación definiendo cuál de los enfoques empleados es más representativo derivado de la calidad de la información obtenida, explicando las razones por las que se descartan o no se emplean los otros enfoques. Dicho monto es redondeado para reflejar el grado de precisión asociado con la valoración, evitando dar a entender una mayor precisión a la requerida. Cantidades conclusivas en millones, se deberán redondear al millar; y conclusivas en miles, se deberán redondear a la centena.

El valor conclusivo fue por el método de costos y su valor total del inmueble fue de \$91,309,000 millones de pesos.

#### **4.9. Anexos.**

En este apartado se consideraron el soporte técnico del avalúo que incluye, colindancias, planos, fichas de uso de suelo, documentación, fotos del inmueble, fotos de comparables y mapas de ubicación, desglose de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias y el ensamble de costos de cada una de las tipologías. Es importante mencionar que es importante que este apartado este bien sustentado para poder soportar el valor y la realización del avalúo.



## CONCLUSIONES.

La Valuación de los Inmuebles Catalogados presenta grandes retos, al ser edificaciones arquitectónicas vinculadas con la historia de los lugares y países, además de reflejar las condiciones culturales de la época y personajes históricos, como es el Museo Frida Kahlo-“Casa Azul”, y sus personajes (Frida Kahlo y Diego Rivera).

Reflejar el valor de este tipo de bienes, no solo debe comprender los enfoques tradicionales de la valuación (costos, ingresos y mercado), si no también debe incluir un análisis profundo de los valores del objeto arquitectónico, tanto objetivos como subjetivos, y expresen en su exacta dimensión el contenido significativo y riqueza cultural del bien valuado.

Para el caso de la Casa Azul de Frida Kahlo, no solo nos dimos cuenta del valor arquitectónico, sino también el reconocimiento de la artista (Frida Kahlo) a nivel mundial, no solo con sus obras, sino también con su trágica vida, su ropa, y también el interés de su forma de vida a lado del pintor Diego Rivera.

El trabajo que ha realizado el Banco de México y la empresa Frida Kahlo Corporation quien tiene los derechos de por vida sobre la artista mexicana y ha provocado una “Fridamanía”. Lo que nos lleva a concluir que no solo es el inmueble, desde que funciona la difusión de la marca en el extranjero en el 2005, se ha vuelto una visita forzada por los extranjeros a la “CASA AZUL” o Museo de Frida Kahlo, un intangible del museo.

Como hemos visto a lo largo del estudio valuatorio, esta difícil tarea conlleva al estudio de múltiples variables, condiciones particulares directas o indirectas, lo que no solo al valuador lo deja en analizar al mercado inmobiliario, si no también que está detrás de la historia del inmueble.

Por otro lado, la estimación tradicional del valor neto de reposición de las construcciones (VNR), incidirá determinantemente en el valor físico o directo del inmueble (Enfoque de Costos), la que se verá regida por otro factor importante: la determinación del costo de reproducción actual de los elementos distintivos arquitectónicos, así como los técnicos-estructurales del inmueble, los cuales requirieron del apoyo de la ingeniería de costos, donde resulta indispensable familiar análisis de precios unitarios que permitan devolver a la construcción y a sus elementos distintivos arquitectónicos su valor original.



Para el caso del Museo, en la investigación de campo se pudo apreciar que desde que el Fideicomiso del Museo comenzó a funcionar, las restauraciones del mismo han sido constantes, además por lo observado en las visitas se encontró que al Museo ingresan en promedio 2,500 visitantes diarios, los cuales hacen uso de las instalaciones y por lo tanto el mantenimiento del Museo debe ser muy puntual para su correcto funcionamiento y la buena impresión de los visitantes nacionales y sobre todo extranjeros.

El objetivo fundamental de esta valuación y de la clase se logró, por lo que se ha conseguido ver un caso práctico de la valuación de inmuebles catalogados y como se debe abordar para la valuación del mismo, sin embargo se concluye que no solo los métodos de la valuación tradicional son los métodos aplicar, si no también existen otros métodos que podrían profundizar y también aplicar, por lo que este proyecto da para seguir investigando sobre el inmueble y sus intangibles que le dan valor al mismo.

Es importante también recalcar que cada inmueble puede valorarse por distintos métodos, sin embargo considero que el más importante es el método físico, al ser el más certero y el más consistente, por lo que se recomienda que este método debe ser tomado en cuenta para valorar este tipo de inmuebles.

Sin embargo también se encontró que el método de ingresos es uno de los métodos que puede ser muy efectivo para valorar este tipo de inmuebles, este método valúa los preceptos del valor del bien, el cual estudia la información sobre ingresos y egresos por el inmueble a valorar, puesto que se fundamenta en el análisis de las rentas e ingresos producidos y las tasas de capitalización, las cantidades de ingresos a un valor futuro se convierten a valor presente, obteniendo un indicador de valor por ingresos, en caso no se encontró la información necesaria para hacer dicho cálculo, ya que no se proporcionó por la administración del museo el costo por alquiler de rentas del espacio para eventos, además de los ingresos producidos por el cobro de acceso al museo, así como también los ingresos por ventas de insumos en la librería y cafetería que se encuentra dentro del museo, además de otros ingresos (usos de cámaras fotográficas y visitas guiadas). Este tipo de método se aplica a un bien o propiedad, en función de su capacidad de producir ingresos.

En nuestro país conocemos un sin fin de edificaciones y monumentos que han pasado por un hecho histórico<sup>25</sup>, sin embargo no conocemos en realidad toda su historia que hay

---

<sup>25</sup> Es un acontecimiento que incide sobre los eventos, del presente o pasado. La historia consiste básicamente en el recuento y análisis de hechos del pasado.



detrás de ese inmueble y cuáles fueron sus usos y cambios a lo largo de los años, si bien sabemos que muchos de estos inmuebles están catalogados por que hay alguna placa o un documento o en su misma forma al solo verlo sabemos que tiene una gran importancia en una Ciudad o un Pueblo donde se encuentra. Actualmente debemos de partir en definir<sup>26</sup> los principales conceptos que den referencia de forma acertada a estos inmuebles, para este estudio se analizaran los siguientes conceptos: a) Patrimonio cultural, b) Bienes culturales, c) Monumento, d) Conservación, e) Restauración, f) Proyecto de Restauración, g) Preservación, h) Consolidación, i) Rehabilitación, j) Reconstrucción, k) Recuperación, l) Renovación.

Todos estos conceptos son más que importantes que los valuadores los conozcan al pretender valorar un inmueble catalogado, cada uno de ellos serán esenciales para el proceso valuatorio, ya que el valuador se encontrara con terminología de otras áreas y por lo tanto debe conocerla para entender la complejidad del inmueble. Por lo tanto, la valuación de inmuebles catalogados es un para un grupo multidisciplinario, no solo porque será el valuador el único participante, si no también tátara con profesionales (restaurador, historiador, ingeniero, antropólogo en algunos casos, entre otros profesionistas).

En un determinado periodo de tiempo, un inmueble adquiere una serie de valores, atributos, como puede ser un valor histórico por haber albergado acontecimientos o hechos relevantes e históricos para una determinada sociedad o simplemente haber sobrepasado el paso del tiempo (antigüedad), un valor estético por ser apreciado por su belleza, singularidad u trabajo arquitectónico, un valor económico por estar inserto en un mercado determinado y formar parte de un catálogo de bienes raíces, por un valor simbólico y social por el significado de su patrimonio edificado por un grupo social o individuo dotándole de identidad, ideología e identificación. En este trabajo se indago sobre el valor histórico y simbólico que tiene el museo y la vida y obra de los personajes del mismo, un intangible que sería interesante valorar en una próxima investigación.

---

<sup>26</sup> Las definiciones del estudio que se proponen están extraídas de los siguientes instrumentos legales que se verán en el capítulo II.



## BIBLIOGRAFÍA

- ✓ Arechederra Sauvagé, Eva Margarita (2010). Método de Valuación de Inmuebles Históricos/Eva Margarita Arechederra Sauvagé Villahermosa, Tabasco: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
- ✓ Atenas, (1931). Carta de Atenas, El primer logro de cooperación internacional en la conservación del patrimonio.
- ✓ Banco Nacional de México (2007), “LA CASA AZUL DE FRIDA”.
- ✓ Correia, Mariana (2007). Teoría de la Conservación y su aplicación al patrimonio de la Tierra. Apuntes. Vol. 20. Núm. 2. pág. 202-2019.
- ✓ Cracovia, (2000). Carta de Cracovia Principios para la Conservación y Restauración del Patrimonio Construido.
- ✓ DOF, (2020). Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos. DOF 06-03-2020.
- ✓ González, Albert. Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal.
- ✓ Hilda Trujillo (2015). La Casa Azul, el universo íntimo de Frida Kahlo, Ciudad de México. Abril 2015.
- ✓ Hilda Trujillo Soto (2016), Tesoros de la Casa Azul, una experiencia museográfica en el Museo Frida Kahlo.
- ✓ Pulido, Jorge (2019). Apuntes Definición de Campo Valuatorio. Unidad 4-6.
- ✓ Quito, (1967). Normas de Quito. Informe final de la reunión sobre conservación y utilización de monumentos y lugares de interés histórico y artístico.
- ✓ UNESCO, (2014). Indicadores UNESCO de Cultura para el Desarrollo. Manual Metodológico. Capitulo Patrimonio. pág. 110-118.
- ✓ Venecia, (1964). Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios (Carta de Venecia 1964). ICOMOS.



## Bibliografía Web.

- ✓ [https://catalogonacionalmhi2016.inah.gob.mx/consulta\\_publica/detalle/10869](https://catalogonacionalmhi2016.inah.gob.mx/consulta_publica/detalle/10869)
- ✓ <https://www.museofridakahlo.org.mx/es/el-museo/>
- ✓ [http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCoyoacan&cuantaCatastral=052\\_049\\_08&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.162272&y=19.3552355&z=0.5](http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCoyoacan&cuantaCatastral=052_049_08&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.162272&y=19.3552355&z=0.5)
- ✓ <https://www.proceso.com.mx/212394/el-fideicomiso-rivera-kahlo>
- ✓ [https://www.academia.edu/13032706/La\\_relaci%C3%B3n\\_del\\_Bank\\_of\\_America\\_y\\_el\\_Museo\\_Frida\\_Kahlo](https://www.academia.edu/13032706/La_relaci%C3%B3n_del_Bank_of_America_y_el_Museo_Frida_Kahlo)
- ✓ <https://www.fridakahlofans.com/chronologyspanish.html>
- ✓ <https://www.gob.mx/indaabin/documentos/metodologias-de-caracter-tecnico-24208>
- ✓ [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/585674/72-METODOLOGIA\\_de\\_los\\_servicios\\_valuatorios\\_regulados\\_por\\_el\\_INDAABIN\\_para\\_estimar\\_el\\_valor\\_comercial\\_de\\_los\\_activos\\_bienes\\_inmuebles.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/585674/72-METODOLOGIA_de_los_servicios_valuatorios_regulados_por_el_INDAABIN_para_estimar_el_valor_comercial_de_los_activos_bienes_inmuebles.pdf)
- ✓ <https://data.opendatasoft.com/explore/dataset/inmuebles-catalogados%40lab-cdmx/table/>
- ✓ <http://museosdelmundo.com/c-mexico/museo-frida-kahlo/>
- ✓ <https://mymodernmet.com/es/museo-frida-kahlo-casa-azul/>
- ✓ <https://www.mexicoescultura.com/recinto/66178/museo-frida-kahlo.html>
- ✓ <https://www.hisour.com/es/frida-kahlo-museum-mexico-city-mexico-51857/>
- ✓ <https://www.eluniversal.com.mx/articulo/cultura/artes-visuales/2016/10/3/el-museo-de-la-marca-frida-kahlo>
- ✓ <https://www.dineroenimagen.com/2015-07-06/58098>
- ✓ <https://www.jornada.com.mx/2020/04/09/cultura/a04n1cul>
- ✓ <https://www.eleconomista.com.mx/arteseideas/No-dependemos-de-vaivenes-politicos-Hilda-Trujillo-20200413-0135.html>
- ✓ <https://www.eluniversal.com.mx/articulo/cultura/2016/08/24/sobre-el-museo-frida-kahlo-riviera-maya>
- ✓ [http://sic.gob.mx/ficha.php?table=museo&table\\_id=287](http://sic.gob.mx/ficha.php?table=museo&table_id=287)
- ✓



## INDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Localización del Inmueble Catalogado .....	38
Imagen 2. Localización de Vialidades del Inmueble Catalogado .....	39
Imagen 3. Vista aérea de la zona inmediata .....	41
Imagen 4. Localización de los predios .....	43
Imagen 5. Cronología de la Casa Azul.....	47
Imagen 6. Planta Arquitectónica del Museo Casa Azul Frida Kahlo .....	52
Imagen 7. Fachadas Arquitectónicas del Museo Casa Azul Frida Kahlo.....	52
Imagen 8. Cronología de construcciones del Museo Casa Azul Frida Kahlo.....	54
Imagen 9. Cimentación de Casa Azul .....	54
Imagen 10. Muro Mixto de Casa Azul .....	55
Imagen 11. Estructura de la techumbre de Casa Azul .....	55
Imagen 12. Estructura de la cimentación de Estudio Dormitorio .....	56
Imagen 13. Estructura de la cimentación de oficinas .....	57
Imagen 14. Estructura de la cimentación de Casa Expo Temporal .....	58
Imagen 15. Croquis de Museo Casa Azul Frida Kahlo .....	60

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Inmuebles Catalogados por Alcaldía.....	21
Tabla 2. Patrimonio Cultural Urbano de la Distrito Federal.....	33
Tabla 3. Características físicas de los predios .....	44



## INDICE DE FOTOGRAFIAS

Fotografía 1 a 6. Entorno urbano y características de las calles .....	40
Fotografías 7 y 8. Casa Frida Kahlo.....	44
Fotografías 9 a 14. Casa Frida y Diego .....	45
Fotografías 15 a 20. Casa Frida y amigos .....	46
Fotografía 21. Fachada de 1904 a 1930 .....	50
Fotografía 22 y 23. Fachada de 1938 a 1998. ....	50
Fotografía 24 y 25. Fachada de 2000 a la fecha esquina de Londres y Allende.....	51
Fotografías 26 a 34. Fotografías de fachadas actuales del Museo Casa Azul Frida Kahlo .....	53



## DEFINICIONES.

### a) Patrimonio Cultural:

Se entienden: i) los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia; ii) los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia; iii) los lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza, así como las zonas, incluidos los lugares arqueológicos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico (Correia, 2007).

### b) Bienes Culturales :

Por bienes culturales se entienden los bienes, cualquiera que sea su origen y propietario, que las autoridades nacionales, por motivos religiosos o profanos, designen específicamente como importantes para la arqueología, la prehistoria, la historia, la literatura, el arte o la ciencia, y que pertenezcan a las siguientes categorías:

1. Las colecciones y ejemplares raros de zoología, botánica, mineralogía, anatomía, y los objetos de interés paleontológico;
2. Los bienes relacionados con la historia, con inclusión de la historia de las ciencias y de las técnicas, la historia militar y la historia social, así como con la vida de los dirigentes, pensadores, sabios y artistas nacionales y con los acontecimientos de importancia nacional;
3. El producto de las excavaciones (tanto autorizadas como clandestinas) o de los descubrimientos arqueológicos;
4. Los elementos procedentes de la desmembración de monumentos artísticos o históricos y de lugares de interés arqueológico;
5. Antigüedades que tengan más de 100 años, tales como inscripciones, monedas y sellos grabados;
6. El material etnológico;
7. Los bienes de interés artístico, tales como: i) cuadros, pinturas y dibujos hechos enteramente a mano sobre cualquier soporte y en cualquier material (con exclusión de los



- dibujos industriales y de los artículos manufacturados decorados a mano); ii) producciones originales de arte estatuario y de escultura en cualquier material; iii) grabados, estampas y litografías originales; iv) conjuntos y montajes artísticos originales en cualquier material;
8. Manuscritos raros e incunables, libros, documentos y publicaciones antiguos de interés especial (histórico, artístico, científico, literario, etc.) sueltos o en colecciones;
9. Sellos de correo, sellos fiscales y análogos, sueltos o en colecciones;
10. Archivos, incluidos los fonográficos, fotográficos y cinematográficos;
11. Objetos de mobiliario que tengan más de 100 años e instrumentos de música antiguos (UNESCO, 2014).

**c) Monumento:**

En el artículo 1 de la Carta de Venecia de 1964 se menciona que “la noción de monumento comprende la creación arquitectónica aislada así como también es sitio urbano o rural que nos ofrece el testimonio de una civilización en particular, de una fase representativa de la evolución o del progreso, o de un suceso histórico. Se refiere no solo a las grandes obras monumentales sino también a las obras modestas que adquirido con el tiempo un significado cultural”.

**d) Conservación:**

En la misma Carta, en su artículo 4, menciona la definición y se entiende: “la conservación de monumentos implica primeramente la constancia en su mantenimiento. Además la conservación 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” (Venecia, 1964).

**e) Restauración:**

En el artículo 9 de la Carta de Venecia menciona: “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”. En resumen según la autora Correia, la restauración es una intervención dirigida sobre un bien patrimonial, cuyo objetivo por parte de la comunidad es conservar su autenticidad y protección”.

**f) Proyecto de Restauración:**

Para entender mejor la restauración se debe hablar de un proyecto de restauración y se entiende por: “el proyecto a través del cual se desarrolla la conservación del patrimonio. Desde una óptica más restringida, puede significar la reintegración de elementos procurando el respeto por el material original. Esto se hace posible mediante la recolección de información para el conocimiento profundo del edificio, particularmente mediante evidencias arqueológicas, documentales o de diseño original” (Correia 2007).

Para entender mejor el proyecto de Restauración se deben tomar en cuenta según la Carta de Cracovia del 2000, en donde se dictaron los principios de la conservación y restauración del patrimonio construido se deben realizar cuatro acciones de la conservación que se definen a continuación:

**g) Preservación:**

Según Correia, menciona que la preservación son “todas las acciones desarrolladas para retardar el deterioro y/o para prevenir daños de la propiedad cultural. Implica naturalmente la gestión del ambiente y del medio circundante al objeto, de modo que se mantengan lo más posible sus condiciones físicas estables”.

**h) Consolidación:**

También considerada como “conservación directa”, la consolidación es la aplicación de materiales de soporte, incorporados a la estructura original, para asegurar la durabilidad continua de la edificación. En tanto, es fundamental en la consolidación el respeto por la integridad estructural y formal del objeto (Correia, 2007).

**i) Rehabilitación:**

Una de las mejores formas de preservar un edificio es mantenerlo en uso, lo que en francés se conoce como mise en valeur. En general, buscar mantener la función original; es la acción más adecuada para la conservación de una estructura, pues implica menos



---

alteraciones del proyecto. La experiencia indica también que la mínima intervención en un objeto patrimonial es siempre la opción más apropiada en la conservación (Correia, 2007).

**j) Reconstrucción:**

Algunas veces, debido a incidentes como incendios, terremotos o guerras, es necesaria la reconstrucción utilizando materiales nuevos. Cabe destacar que la reconstrucción no podrá tener una falsa partida del tiempo, pues deberá percibirse que no es el material original, a pesar de construirse con rigor documental. La reconstrucción puede surgir con carácter simbólico (Correia, 2007).

**k) Renovación:**

Se considera que este concepto se refiere a la adquisición de una condición nueva, con el sentido de mejoría. En este sentido, se entiende que se hace una demolición para volver a construir (Correia, 2007).



# ANEXO AVALUO



Universidad Nacional Autónoma de México  
Facultad de Arquitectura Programa Único de Especializaciones  
Tesis Valuación de Inmuebles Catalogados: Caso de Estudio Museo Casa Azul Frida Kahlo

Fecha: 02 de Diciembre de 2019

Folio: 01092019-ESP-VAL-CAZUL

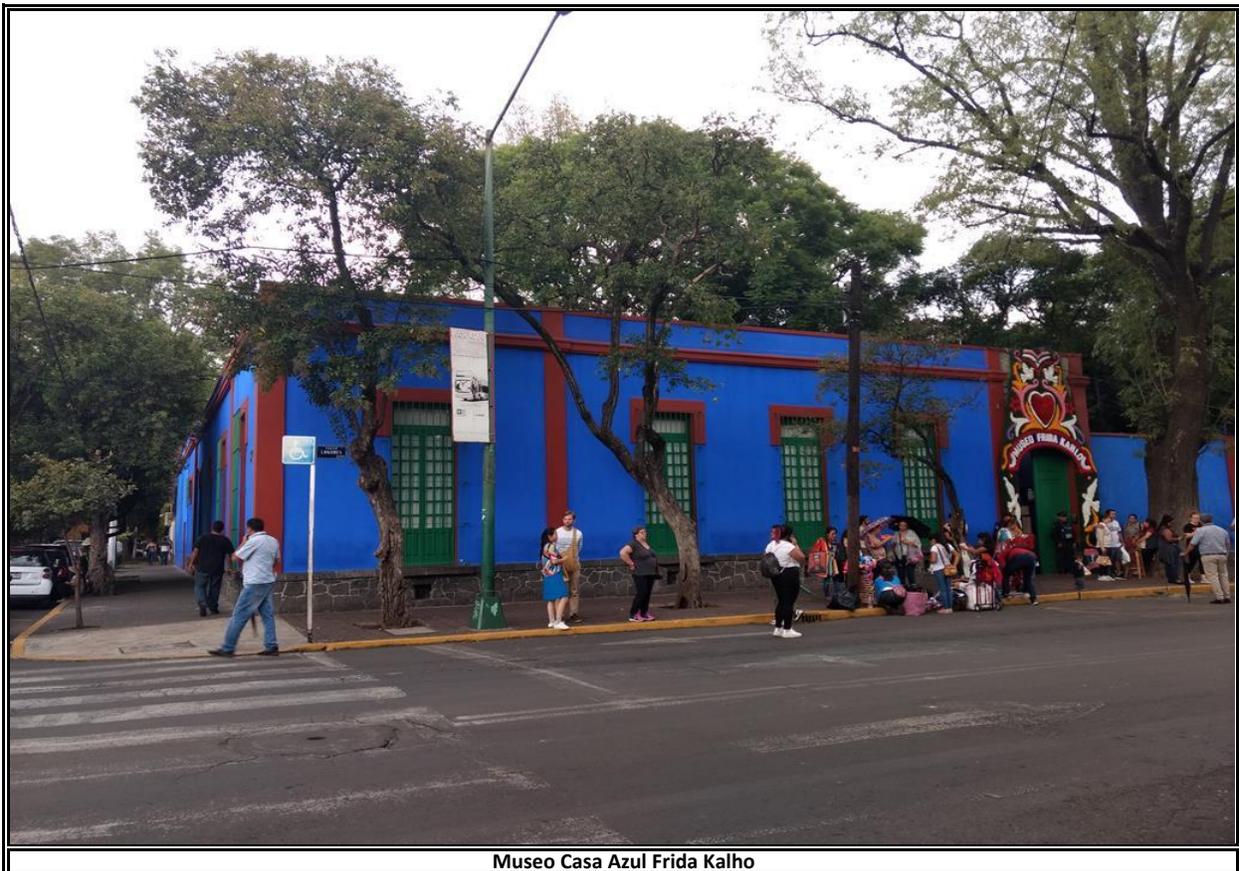
## MEMORIA DE CÁLCULO

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

**PROMOVENTE:** Dra. Susana Fernandez Aguila

**POSIBLES USUARIOS:** Alumnos de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria y otros

**FECHA:** 02 de Diciembre de 2019



Museo Casa Azul Frida Kahlo

## CONSIDERACIONES GENERALES

**METODOLOGÍA:** Dra. Susana Fernandez Aguila

**FUNDAMENTO LEGAL:**

Conforme a lo previsto la Ley General de Bienes Nacionales y las Normas Internacionales, el acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales del Diario Oficial del 25 de Julio de 2017 y conforme a la metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios del Diario Oficial 6 de Junio de 2017.

**DEFINICIONES:**

**ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:**

Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valorar y el tipo de valor requerido, la aplicación del presente dictamen se llevara a cabo solo por el Enfoque de Costos y de Ingresos.

**ENFOQUE DE COSTOS:** Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

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

**Area construida.**- Es la manifestada en la respectiva licencia de construcción más ampliaciones en su caso, o la que se obtenga de planos arquitectónicos aprobados por autoridad competente. En su ausencia se calculará con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a paños exteriores de los muros perimetrales y descontando los huecos verticales que estén descubiertos

**Inmueble histórico restaurado (IHR).**- Es todo inmueble declarado monumento histórico y cuenta con cédula de catalogación que no forme parte de la declaratoria de Inmueble Patrimonio Cultural de la Humanidad y se encuentre restaurado.



## I. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

<b>PROMOVENTE:</b>	Dra. Susana Fernandez Aguila
<b>USUARIOS:</b>	Alumnos de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria y otros
<b>USO:</b>	Cococer el Valor Comercial
<b>FINALIDAD:</b>	Determinar valor nuevo de reposición del Inmueble
<b>PROPÓSITO:</b>	Estimar el valor comercial del inmueble
<b>FECHA REQUERIDA DE VALORES:</b>	02 de Diciembre de 2019
<b>PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES:</b>	Ma. en Urb. Ariadna Daniela Alva Noriega
<b>ESPECIALIDAD:</b>	Valuación Inmobiliaria
<b>FECHA DE INSPECCIÓN:</b>	30 de Agosto y 13 de Septiembre de 2019
<b>ACTIVO QUE SE VALUA:</b>	Museo Casa Azul Frida Kalho
<b>RÉGIMEN DE PROPIEDAD:</b>	Privado (Fideicomiso)
<b>PROPIETARIO DEL ACTIVO:</b>	Fideicomiso por un comité técnico con la participación de Narciso Bassols, como presidente, y como secretarios Guadalupe Rivera Marín, Pedro Alvarado, Emma Hurtado, Eulalia Guzmán, Carlos Pellicer, Juan O'Gorman, Dolores Olmedo, Heriberto Pagelson, Teresa Proenza, Elena Vázquez Gómez y Ruth Rivera.
<b>UBICACIÓN DEL ACTIVO:</b>	<p><b>Calle:</b> Londres <b>Número:</b> 247 (predio 1) y 239 (predio 2) <b>Número Interior:</b> No aplica <b>Colonia:</b> Del Carmen <b>Ciudad o Población:</b> Ciudad de México <b>Delegación o Municipio:</b> Coyoacán <b>Código Postal:</b> 04100 <b>Entidad Federativa:</b> Ciudad de México</p>
<b>NÚMERO DE CUENTA PREDIAL PREDIO 1:</b>	052_049_08_000_6
<b>NÚMERO DE CUENTA PREDIAL PREDIO 2:</b>	052_049_07_000
<b>NÚMERO DE CUENTA DE AGUA PREDIO 1:</b>	052_049_08_000_0001_13
<b>NÚMERO DE CUENTA DE AGUA PREDIO 2:</b>	No proporcionado

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

<b>SUPUESTOS:</b>	La visita de inspección del Museo Casa Azul de Frida Kalho se realizó el día 13 de Septiembre de 2019, ese día se pudo constatar las condiciones físicas del inmueble y son las que se reflejan en este estudio, no es responsabilidad del perito las situaciones que se hayan presentado posteriores a esa fecha, por lo que no se asume ninguna responsabilidad posterior a la fecha de la visita.
<b>CONDICIONES HIPOTÉTICAS:</b>	Suponemos que dentro del museo las oficinas son administrativas. Se supone que no hay una fusión de predios
<b>CONDICIONES LIMITANTES:</b>	No se obtuvo la información necesaria por parte de la Administración del Museo Frida Kahlo por lo se infirió información en campo. Para la elaboración del avaluo se consideró como una sola unidad, aunque existan distintos usos en el inmueble (Museo, Oficinas y Bodega). Se realizó la valuación por cada predio porque cada uno presenta diferentes características. No se tomó en cuenta la Pirámide que está en el patio como parte de los elementos accesorios, porque no existió suficiente información para poder determinar si fue el pintor Diego Rivera quien la realizó o si tiene algún valor en el mercado. Para la elaboración del avaluo se requirió el apoyo técnico de Arq. Anabeli Ramírez Carbajal y Arq. Sergio Marín López. Se realizó una investigación en la oficinas de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPAI) del INBA para revisar la ficha de catalogación para los inmuebles Londres 247 y 239 en el piso 7 de la Torre Latinoamericana por el Dr. Antonio Loyola Vera, director de la DACPAI-INBAL. Para la elaboración de las partidas presupuestales por cada uno de las tipologías se tomó de referencia a Ingeniería de Costos Varela 2019 en su portal: <a href="https://www.varela.com.mx/">https://www.varela.com.mx/</a> El factor de ubicación en el paso 7 costos, por la ubicación de predio 1 en esquina se estableció fuera del 5% es lo aceptable por el mercado debido a las características de los terrenos estudiados. En el caso de los paramétricos de la "Casa Azul", se estableció un desglose por cada una de las partidas debido a que se calculó el presupuesto de reproducción del inmueble por ser la construcción catalogada. Para el paramétrico de la "Casa Estudio" y "Oficinas" se realizó un presupuesto de reposición. En el paramétrico de "Casa Estudio" se consideró un sobre costo de 10% por ser una obra del Arq. O'Gorman.



## II. DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DE TRABAJO

**DEFINICIÓN DE LA AMPLITUD DEL TRABAJO:** En referencia al inmueble Museo Frida Kahlo, que se ubica en la Calle Londres 247 y 239, Col. del Carmen, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México; Se realiza el siguiente avalúo con fines escolares para la obtención de grado en Especialista de Valuación de Inmuebles.

El servicio valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental investigada en campo, así como en las políticas, normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas por el INDAABIN y el INHA instituciones que reconocidas en México para la Valuación de Bienes Inmuebles Catalogados, así como la adecuación de la Metodología de la Dra. Susana Fernández Águila, impartida en la clase de inmuebles clasificados.

Se seleccionan comparables de terrenos en venta ofertados con características similares, utilizando la Metodología de la Dra. Susana Fernández Águila para calcular el monto del inmueble.

### PROCEDIMIENTO:

**Estudios Preliminares:** Se llevó a cabo la investigación de gabinete para obtener toda la información necesaria para del inmueble.

**Investigación Bibliográfica:** Se realizó una investigación en la Dirección de Arquitectura y Conservación de Patrimonio Artístico e Inmueble. Además de hacer una investigación bibliográfica en libros de Frida Kahlo y Diego Rivera.

La información legal del inmueble, la cual se obtuvo a través de Banco de México (Comunicado de Prensa, del 12 de marzo de 2008). Cronología del Inmueble. Se realizó consulta bibliográfica en documentos: La Casa Azul, el universo íntimo de Frida Kahlo, Ciudad de México. Abril 2015 y Tesoros de la Casa Azul, una experiencia museográfica en el Museo Frida Kahlo

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

- a) Levantamiento del estado actual.
- b) Levantamiento de procesos constructivos
- c) Diagnóstico de las áreas.

#### Realización de Avalúo:

##### 1. Inspección del terreno en estudio.

##### 2. Inspección de las construcciones e instalaciones.

2.1. Descripción del uso actual.

2.2. Tipos de construcción.

2.3. Estado de conservación.

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

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

3.1. Clasificación de la zona.

3.2. Tipo de construcción dominante en la calle.

3.3. Índice de saturación en la zona.

3.4. Densidad de población.

3.5. Contaminación ambiental.

3.6. Uso del suelo.

3.7. Vías de acceso.

3.8. Servicios públicos y equipamiento urbano.

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

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

##### 6. Enfoque de Costos

a) Terreno.

b) Construcciones.

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

d) Deméritos

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

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



### III. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN

#### INFORMACIÓN DE MERCADO DE LA ZONA:

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:**

Mixta: comercial, oficinas y habitacional de segundo orden.

**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:**

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

**ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:**

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

**DENSIDAD DE POBLACIÓN:**

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

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:**

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

**USO DEL SUELO PREDIO 1:**

ES (Equipamiento)

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

**Uso DEL SUELO PREDIO 2:**

H/2/40

Habitacional Unifamiliar, 2 niveles, 40 % de area libre

**VÍA DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:**

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

**SERVICIOS PÚBLICOS:**

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

**EQUIPAMIENTO URBANO:**

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

**INFORMACIÓN SOBRE EL SUJETO A VALUAR:**

**USO ACTUAL:**

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

<b>SUPERFICIE DEL PREDIO 1:</b>	<b>1,849.200</b>	m <sup>2</sup>	Ficha de SEDUVI SIG, consultada en: <a href="http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/">http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/</a>
<b>SUPERFICIE DEL PREDIO 2:</b>	<b>804.620</b>	m <sup>2</sup>	Ficha de SEDUVI SIG, consultada en: <a href="http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/">http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/</a>
<b>TOTAL DE AREA DE TERRENO:</b>	<b>2,653.820</b>		
<b>SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN:</b>			El museo se compone de las siguientes tipologías:
T1:	331.98		CASA - EXHIBICION PERMANENTE
T2:	242.45		CASA-ESTUDIO
T3:	218.85		CASA - EXHIBICION TEMPORAL
T4:	413.51		OFICINAS Y CAFETERIA
<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:</b>	<b>1,206.79</b>	m <sup>2</sup>	Ficha de SEDUVI SIG, consultada en: <a href="http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/">http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/</a>
<b>INDIVISO:</b>	<b>100.00%</b>		<b>CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 10px;"><b>4</b></span>

**HISTORIAL DE PROPIETARIOS:**

Guillermo Khalo, Diego Rivera y Fideicomiso del Banco de México

**CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:**

**TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:**

Acera que da al sureste de la calle Londres y al suroeste con la calle Allende, colinda al este con la calle Abasolo y cierra la manzana noreste con la calle Berlín.

**LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:**

Ficha de SEDUVI SIG, consultada en: <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

**Del Predio 1:**

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

**Del Predio 2:**

ORIENTACIÓN	DISTANCIA (M)	COLINDANCIAS
Al Suroeste	38.00	con propiedad privada;
Al Sur:	20.00	con calle Londres;
Al Noroeste:	20.00	con propiedad privada;
Al Poniente:	38.00	con propiedad privada;



Universidad Nacional Autónoma de México  
Facultad de Arquitectura Programa Único de Especializaciones  
Tesis Valuación de Inmuebles Catalogados: Caso de Estudio Museo Casa Azul Frida Kahlo

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

NÚMERO DE FRENTES PREDIO 1:	(2) Dos
NÚMERO DE FRENTES PREDIO 2:	(1) Uno
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS 1 y 2:	No tienen, sólo vistas urbanas a la calle de ubicación.
SERVICIOS PÚBLICOS 1 y 2:	Completos, abastecimiento de agua con red de suministro mediante tomas domiciliarias, drenaje con redes de recuperación de aguas negras y pluviales en ES (Equipamiento)
USO DE SUELO AUTORIZADO PREDIO 1:	ES (Equipamiento)
USO DE SUELO AUTORIZADO PREDIO 2:	H (Habitacional Unifamiliar)
USO DE SUELO ACTUAL 1 y 2:	Museo y Oficinas
DENSIDAD HABITACIONAL 1 y 2:	200 habitantes por hectarea
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN 1 y 2:	1.6 veces el area del terreno
SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES Y/O AFECTACIONES 1 y 2:	No se observaron físicamente

**CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:**

	TIPO 1: CASA - EXHIBICION PERMANENTE
	TIPO 2: CASA-ESTUDIO
	TIPO 3: CASA - EXHIBICION TEMPORAL
	TIPO 4: OFICINAS Y CAFETERIA
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:	Muy Buena, Museo, comercio y oficinas
CLASE DE EDIFICIO:	ES (Equipamiento)
NÚMERO DE NIVELES:	Dos niveles (planta baja y planta alta)
EDAD APROXIMADA:	TIPO 1: 115 años TIPO 2: 70 años TIPO 3: 50 años TIPO 4: 50 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Muy Bueno
CALIDAD DEL PROYECTO:	Bueno, adecuado a su tipo y uso.
UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:	Cuatro, de acuerdo a tipología

**ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:**

**a) OBRA NEGRA O GRUESA:**

CIMIENTOS:	T1 y T3: Se suponen zapatas corridas de mamposteria, con sobre piso de ventilacion de .90cm a base de vigas y duela de madera, T2: se supone zapata corrida de mamposteria, T4: se suponen Zapatas aisladas de concreto armado.
ESTRUCTURA:	T1 y T3 Muros de Carga reforzados con mamposteria de ladrillo, T2 y T4: Muros de carga con elementos estucturales de concreto armado.
MUROS:	T1 : De adobe y tepetate con un ancho aprox de 0.45 cm, T2 y T3: Tabique rojo, T4 de Block ligero.
ENTREPISOS:	T4: de concreto armado.
TECHOS:	T1 y T3: Viguetas de madera, T2: de concreto armado
AZOTEAS:	T1, T2 y T3: Se supone enladrilladas, impermeabilizadas, pretiles y chaflanes, T4: Se
BARDAS:	Similares a los muros



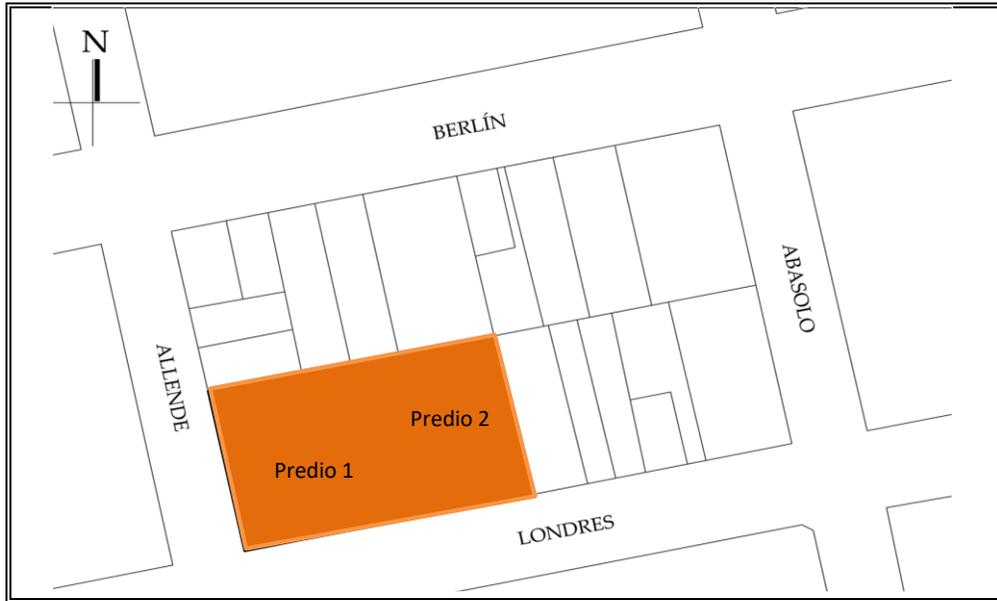
**b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:**

<b>APLANADOS INTERIORES:</b>	T1,T2, T3 y T4: Mezcla de cemento - arena, acabado en yeso
<b>APLANADOS EXTERIORES:</b>	T1,T2, T3 y T4: Cemento-arena, acabado rústico
<b>TECHUMBRE:</b>	T1 y T3: Plana a base de vigas de madera de @20cm, que sorporta un entablado pintado.T2: Acabado aparente y pintura vinilica,T4: se supone aplanado de yeso con pintura vinilica.
<b>LAMBRINES:</b>	T1 y T2: Talavera de 10 x10 en Cocina y baños
<b>PISOS:</b>	T1: De cemento pilido pintado en interiores y corredor de la casa principal, T2:Piso de cuarterón hexagonal de barro natural de 4x40x40 cm, T3: Pisvolcanica roja, T4: se supone loseta de granito de 30x30 cm , Exteriores de: Piso de recinto rústico de 6 cm.
<b>ESCALERAS:</b>	T1, T2: De piedra de recinto, T4: Se supone material igual que los pisos
<b>PINTURA:</b>	T1:Vinilica con Cal, T2,T3,T4: Pintura vinil-acrilica
<b>RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:</b>	
<b>c) CARPINTERÍA:</b>	T1,T3 Techos,Puertas y Ventanas, T4: Puerta de acceso y se suponen en interiores.
<b>d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:</b>	T1,T2,T3 y T4 : Se suponen De cobre la red hidraulica y tubo FoFo y PVC sanitario.
<b>e) MUEBLES DE BAÑO / COCINA:</b>	T1:Cocina: hecho en el sitio de adobe y tepetate y ladrillo, wc y lavabo de Mediana calidad.
<b>f) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:</b>	T1,T2,T3 y T4: Ocultas y entubadas, preparaciones y salidas para su posterior terminación
<b>g) PUERTAS Y VENTANERÍA:</b>	T1,T3 y T4: De madera macisa barnizadas y pintadas, así como los marcos de puertas y ventanas.
<b>h) HERRERÍA:</b>	T1 y T3 : Rejas de puertas y ventanas, T2: Ventanales en Casa estudio, así como el pasamanos de la Escalera.
<b>i) VIDRIERÍA:</b>	T1, T2, T3 y T4: De 6mm, cristal claro en Puertas, Ventanas y Antepechos.
<b>j) CERRAJERÍA:</b>	T1, T2, T3 y T4: Nacional de Buena calidad
<b>k) FACHADA:</b>	Apanado Fino Mezcla Cemento - Arena, Cornisa superior de Ladrillo, Remate de pretil de labrillo rojo.
<b>l) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y</b>	Equipo contra incendio,Equipo de seguridad y CCTV, Sistema de audio

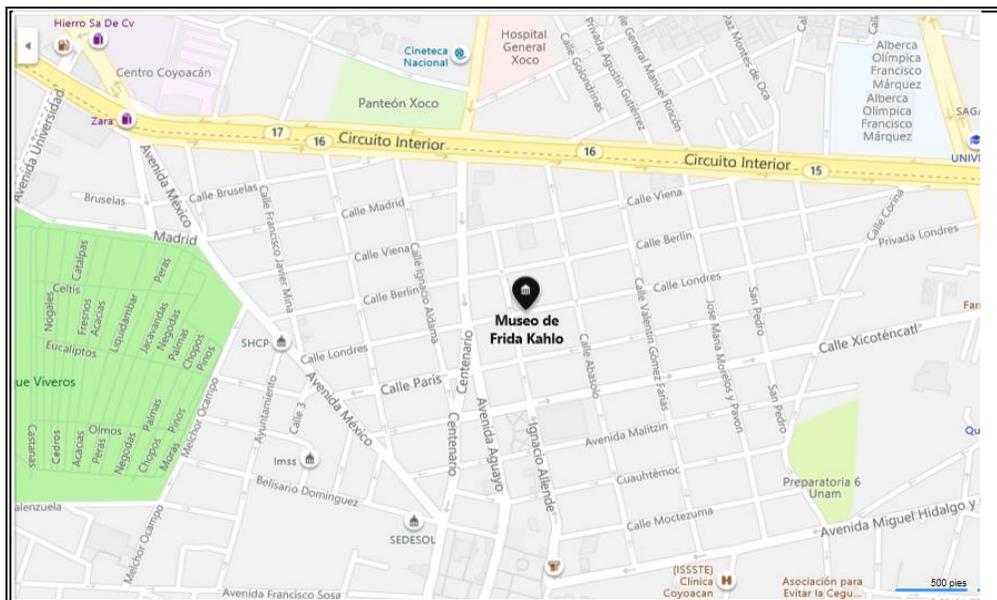
GEORREFERENCIAS:

Latitud: 19.355150°  
 Longitud: -99.162393°

CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN





#### IV. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

**ESTUDIOS DE LA DEMANDA:**

El activo se encuentra en una zona habitacional con acceso a través de vialidades primarias cercanas a Río Churubusco y AV. División del Norte, por estar en dicha zona cuenta con todas las facilidades de equipamiento, infraestructura y servicios.

**PERIODO DE ABSORCIÓN:**

Bajo, de acuerdo a lo observado en la zona.

**ANÁLISIS DE PRECIO DE VENTA**

La negociación común es de 5% de descuento en pago de contado.

**ESTUDIOS DE LA OFERTA:**

**VOLUMEN DE COMPARABLES EN UN MERCADO**

Se encontraron 10 ofertas de terrenos, sin embargo se descarto el 40% por no ser comparables al activo sujeto; dichos comparables se consideraron dentro de la misma colonia del Carmen, cercanas al inmueble debido a que existe oferta dentro de la misma.

**ABIERTO Y COMPETITIVO:**

**RANGO DE PRECIOS DE RENTA DE COMPARABLES:**

El rango de ofertas encontrado es entre \$26,314 pesos y \$38,165 pesos, antes de homologar y de \$20,003 y \$26,441 pesos, después de la homologación.

**ESTUDIO DE MERCADO:**

**ANÁLISIS INTEGRAL DE LOS MERCADOS DE ACUERDO A LA OFERTA Y LA DEMANDA, ASÍ COMO, A LAS CARACTERÍSTICAS EXTERNAS E INTERNAS DE LOS BIENES:**

Se seleccionan comparables de terrenos en oferta con características similares.



**Universidad Nacional Autónoma de México**  
**Facultad de Arquitectura Programa Único de Especializaciones**  
**Tesis Valuación de Inmuebles Catalogados: Caso de Estudio Museo Casa Azul Frida Kahlo**

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

**V. OPINIÓN DE VALOR DEL TERRENO**  
**ANÁLISIS COMPARATIVO DEL VALOR DEL TERRENO**

		MUY ALTA	ALTA	MEDIA	MEDIA BAJA	BAJA	NULA	
NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO:					<b>x</b>			
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante				
Col. Del Carmen	Paris	90	(52) 55502946	Cattoribr				
No.	Características						Frentes	Uso de suelo
1	Con 25 metros de frente y 40 de fondo, plano de forma regular y bardeado. Tiene uso de suelo habitacional 2/40% area libre. Sin catalogar, con construcciones. 1 frente.						1	H/2/40%
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante				
Col. Del Carmen	Ignacio Aldama	110	(55) 56681887	Villeyasociados				
No.	Características						Frentes	Uso de suelo
2	Con 20 ml de frente y 40 ml de fondo.plano de forma regular. Uso de suelo habitacional 2/40% area libre . Sin catalogar. Con construcciones. 1 frente.						1	H/2/40%
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante				
Col. Del Carmen	Londres	26	(52) 55502946	Cattoribr				
No.	Características						Frentes	Uso de suelo
3	Totalmente bardeado y plano de forma regular. Tiene uso de suelo Habitacional 2/40% area libre, Sin catalogar. Con construcciones. 1 frente.						1	H/2/40%
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante				
Col. Villa Coyoacan	Vallarta	8	55 55131010	Rayo vende				
No.	Características						Frentes	Uso de suelo
4	Cuenta con 20 m de frente trapeo, plano de forma irregular.Uso de suelo habitacional 4/40% area libre,sin catalogar, con construcciones. 1 frente.						1	H/4/40%
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante				
Col. Del Carmen	Rio Churubusco	300	5513611097	GUILLERMO FEMAT GONZALEZ				
No.	Características						Frentes	Uso de suelo
5	Terreno de forma regular, con un frente, sin catalogar. Con contrucciones.Uso de suelo habitacional 0/55% area libre.						1	H/0/55%
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante				
Col. Del Carmen	Alberto Zamora	39	5513611097	MARIA DEL PILAR YAÑEZ JURADO				
No.	Características						Frentes	Uso de suelo
6	Terreno de forma regular, con un frente, sin catalogar. Con contrucciones.Uso de suelo habitacional 2/40% area libre. Con arboles con resticcion ambiental.						1	H/2/40%

No.	Oferta \$	Sup. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								\$/m <sup>2</sup>
				ZONA	UBL.	FORMA	USO	SUP.	CAT	FRe		
1	26,367,362	1,002	26,314.73	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.80	0.76	20,003.80	
2	25,722,700	800	32,153.38	1.00	1.00	1.00	1.01	0.93	0.80	0.75	24,203.78	
3	70,263,700	2,153	32,635.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	0.80	0.81	26,441.25	
4	52,710,000	1,512	34,861.11	1.10	1.00	1.00	0.88	0.98	0.80	0.76	26,547.31	
5	16,144,000	423	38,165.48	1.00	1.00	1.00	1.00	0.88	0.80	0.71	27,000.62	
6	19,500,000	573	34,031.41	1.00	1.00	1.10	1.00	0.91	0.80	0.80	27,161.90	

**NOTA:** Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.

<b>VALOR HOMOLOGADO:</b>	25,226.45
	\$/m <sup>2</sup> : 25,226.45
<b>Superficie de Terreno (m<sup>2</sup>):</b>	1,849.20
<b>SUBTOTAL: \$</b>	46,648,751.34
<b>Monto adicional a considerar: \$</b>	
<b>Valor comparativo de mercado: \$</b>	46,648,751.34

**FACTORES UTILIZADOS:**

**Zona:** Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor, se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble. Factor: Se premia con un 0.10 para este caso por las características de las vialidades de la zona.

**Ubicación:** Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio, dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo. Factor: Se premia con un 0.5 para los predios que cuentan mas de dos frentes.

**Forma:** Este factor califica la irregularidad de un predio con respecto al lote tipo o predominante. Factor: Se castiga con un 0.10.

**Uso:** Este factor califica la diferencia de uso de suelo de los comparables contra el sujeto valuado. (CUSC- (CUS)/0.5 \*3%+(Usc-Uss)+1 en este caso se utilizó la anterior fórmula para el cálculo de este factor.

**Superficie:** Con este factor se obtiene un ajuste entre los lotes con diferentes superficies. Se utilizó la siguiente fórmula:

$$F_s = \sqrt{\frac{AT}{AS}}$$

Donde:  
 F<sub>s</sub> = Factor de Área.  
 AT = Área del lote tipo.  
 AS = Área del sujeto.  
 n = 12.

**Cat:** Con este factor se esta aplicando cuando el sujeto esta catalogado Factor de catalogación: se demeritara con un 0.20, a este factor se llevo por las características del inmueble y poder homologarlo con los demás terrenos que no cuentan o no son predios con catalogación.



**V. OPINIÓN DE VALOR DEL TERRENO**  
**ANÁLISIS COMPARATIVO DEL VALOR DEL TERRENO**

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO:						
	MUY ALTA	ALTA	MEDIA	MEDIA BAJA	BAJA	NULA
X						
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante		
Col. Del Carmen	Paris	90	(52) 55502946	Cattoribr		
No.	Características				Frentes	Uso de suelo
1	Con 25 metros de frente y 40 de fondo, plano de forma regular y bardeado. Tiene uso de suelo habitacional 2/40% area libre. Sin catalogar, con construcciones. 1 frente.				1	H/2/40%
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante		
Col. Del Carmen	Ignacio Aldama	110	(55) 56681887	Villeyasociados		
No.	Características				Frentes	Uso de suelo
2	Con 20ml de frente y 40 ml de fondo.plano de forma regular. Uso de suelo habitacional 2/40% area libre . Sin catalogar. Con construcciones. 1 frente.				1	H/2/40%
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante		
Col. Del Carmen	Londres	26	(52) 55502946	Cattoribr		
No.	Características				Frentes	Uso de suelo
3	Totalmente bardeado y plano de forma regular. Tiene uso de suelo Habitacional 2/ 40% area libre, Sin catalogar. Con construcciones. 1 frente.				1	H/2/40%
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante		
Col. Villa Coyoacan	Vallarta	8	55 55131010	Rayo Vende		
No.	Características				Frentes	Uso de suelo
4	Cuenta con 20 m de frente trapecio, plano de forma irregular.Uso de suelo habitacional 4/40% area libre,sin catalogar, con construcciones. 1 frente.				1	H/4/40%
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante		
Col. Del Carmen	Rio Churubusco	300	5513611097	GUILLERMO FEMAT GONZALEZ		
No.	Características				Frentes	Uso de suelo
5	Terreno de forma regular, con un frente, sin catalogar. Con contrucciones.Uso de suelo habitacional 0/55% area libre.				1	H/0/55%
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante		
Col. Del Carmen	Cerrada Alberto Zamora	39	5591971097	MARIA DEL PILAR YAÑEZ JURADO		
No.	Características				Frentes	Uso de suelo
6	Terreno de forma regular, con un frente, sin catalogar. Con contrucciones.Uso de suelo habitacional 2/40% area libre.Con arboles con resticcion ambiental.				1	H/2/40%

No.	Oferta \$	Sup. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							\$/m <sup>2</sup>
				ZONA	UBI	FORMA	USO	SUP.	CAT	FR	
1	26,367,362	1,002	26,314.73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	0.80	0.81	21,440.19
2	25,722,700	800	32,153.38	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	0.80	0.81	25,941.75
3	70,263,700	2,153	32,635.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	0.80	0.87	28,339.88
4	52,710,000	1,512	34,861.11	1.10	1.00	1.00	0.88	1.05	0.80	0.82	28,453.56
5	16,144,000	423	38,165.48	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.80	0.76	28,939.42
6	19,500,000	573	34,031.41	1.00	1.00	1.10	1.00	0.97	0.80	0.86	29,112.29

NOTA: cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO:

\$/m <sup>2</sup> :	27,037.85
Superficie de Terreno (m <sup>2</sup> ):	804.62
SUBTOTAL: \$	21,755,194.87

**FACTORES UTILIZADOS:**

**Zona:** Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor, se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el activo. Factor: Se premia con un 0.10 para este caso por las características de las vialidades de la zona.

**Ubicación:** Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio, dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo. Factor: Se premia con un 0.5 para los predios que cuentan mas de dos frentes.

**Forma:** Este factor califica la irregularidad de un predio con respecto al lote tipo o predominante. Factor: Se castiga con un 0.10.

**Uso:** Este factor califica la diferencia de uso de suelo de los comparables contra el sujeto valuado. (CUSc- CUSs)/0.5 \*3%+(Usc-Uss)\*1 en este caso se utilizo la anterior formula para el calculo de este factor.

**Superficie:** Con este factor se obtiene un ajuste entre los lotes con diferentes superficies. Se utilizó la siguiente fórmula

$$Fa = \sqrt{\frac{AT}{AS}}$$

Donde:  
 Fa = Factor de Área.  
 AT = Área del lote tipo.  
 AS = Área del sujeto.  
 n=10.

**Cat:** Con este factor se esta aplicando cuando el sujeto esta catalogado Factor de catalogacion: se demerita con un 0.20, a este factor se llevo por las características del inmueble y poder homologarlo con los demas terrenos que no cuentan o no son predios con catalogacion.

Monto adicional a considerar: \$

Valor comparativo de mercado: \$

21,755,194.87

## VI. APLICACIÓN DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN.

### ENFOQUE DE COSTOS

#### a) DEL TERRENO:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:

25,226.45 \$ / m<sup>2</sup>

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m <sup>2</sup>	VALOR UNIT. \$/m <sup>2</sup>	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
1	1,849.20	25,226.45	1.05	Ubicación	26,487.77	48,981,188.91
2	804.62	27,037.85	1.00	Ubicación	27,037.85	21,755,194.87
3						
<b>TOTAL:</b>					<b>SUMA (a): \$</b>	<b>70,736,383.77</b>
					INDIVISO	<b>100.00%</b>
					<b>SUBTOTAL \$</b>	<b>70,736,383.77</b>

VALOR UNITARIO MEDIO: 26,132.15 \$ / m<sup>2</sup>

#### b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO O DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	V.R.N. (Unitario)	V.R.N. TOTAL	FACTOR DE DEMERITO	V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL: \$
1	CASA - EXHIBICION PERMANENTE	331.98	31,588.38	10,486,710.39	1.00	31,588.38	10,486,710.39
2	CASA-ESTUDIO	242.45	6,410.91	1,554,325.13	1.00	6,410.91	1,554,325.13
3	CASA - EXHIBICION TEMPORAL	218.85	10,820.00	2,367,957.00	0.88	9,521.60	2,083,802.16
4	OFICINAS Y CAFETERIA	413.51	11,695.23	4,836,094.56	0.88	10,291.80	4,255,763.21
	<b>TOTAL</b>	<b>1,206.79</b>				<b>SUMA (b): \$</b>	<b>18,380,600.89</b>

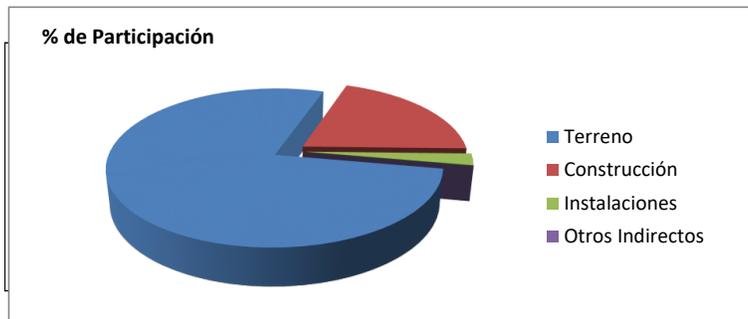
VALOR UNITARIO MEDIO: 15,230.99

#### c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS:

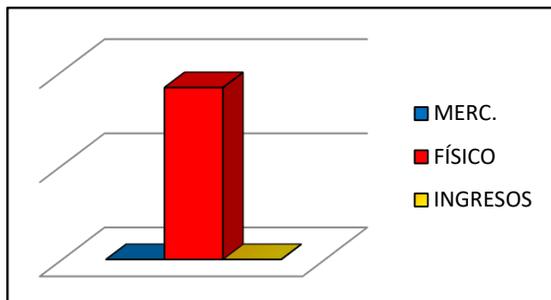
(Ver desglose en A4. INST ESP)

SUMA (c): \$ 2,191,667.00

VALOR FÍSICO o V.N.R. : (a+b+c) \$ 91,308,651.67



**VII. CONCILIACIÓN DE VALORES Y OPINION FINAL DE VALOR**



INDICADOR DE VALOR ENFOQUE DE MERCADO: \$	No aplica
INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: \$	91,308,651.67
INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE INGRESOS: \$	No aplica

**CONSIDERACIONES PREVIAS A LA OPINIÓN FINAL DE VALOR**

CONCEPTO	ÁREA VENDIBLE m2	MONTO UNITARIO \$/m2	MONTO TOTAL\$
Museo Casa Azul Frida Kalho	1,206.790	75,662.42	91,308,651.83

VALOR CONCLUSIVO	91,308,651.83
VALOR CONCLUSIVO (en números redondos)	91,309,000.00

**OPINION FINAL DE VALOR**

MONTO CONCLUSIVO	\$ 91,309,000.00	(NOVENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)
------------------	------------------	--

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

02 de Diciembre de 2019

PERITO VALUADOR

VALUADOR: Ma. en Urb. Ariadna Daniela Alva Noriega  
APOYO TECNICO: Arq. Ananabeli Ramirez Carbajal y Arq. Sergio Marin López  
ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

**ANEXO 2 - REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ACTIVO VALUADO**



FACHADA EXTERIOR LONDRES 247



FACHADA DE ACCESO CALLE LONDRES 247



FACHADA EXTERIOR LONDRES 239



FACHADA EXTERIOR LONDRES 239



ENTORNO ESQ. LONDRES Y CENTENARIO



ENTORNO CALLE LONDRES

ANEXO 2 - REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ACTIVO VALUADO



T1. ACCESO Y GUARDARROPA



T1. RAMPA Y PATIO PRINCIPAL



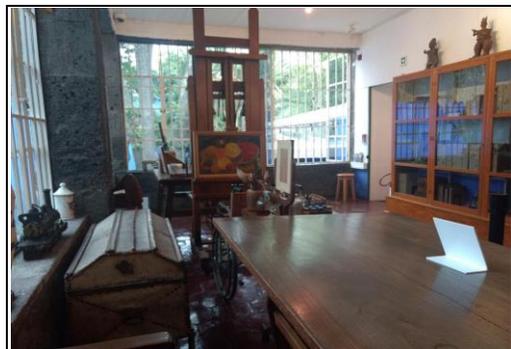
T1. SALA DE COLECCIÓN PERMANENTE



T1. SALA DE COLECCIÓN PERMANENTE



T1. SALA DE COLECCIÓN PERMANENTE



T1. SALA DE COLECCIÓN PERMANENTE

ANEXO 2 - REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ACTIVO VALUADO



T2. FACHADA CASA-ESTUDIO



T2. ANTIGUA COCHERA



T2. TERRAZA



T2. PATIO



PATIO EXTERIOR



OFICINA ADMINISTRATIVA

**ANEXO 2 - REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ACTIVO VALUADO**



T4. TIENDA



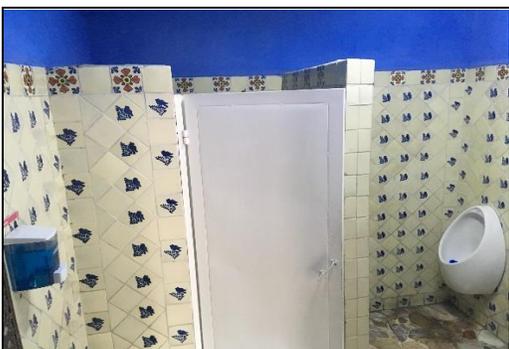
T4. BODEGA



JARDIN



PIRAMIDE



BAÑO HOMBRES



BAÑOS MUJERES

ANEXO 2 - REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ACTIVO VALUADO



JARDIN ANEXO



T3. CASA DE EXHIBICION TEMPORAL



T4. CAFETERIA



T4. OFICINAS



JARDIN ANEXO



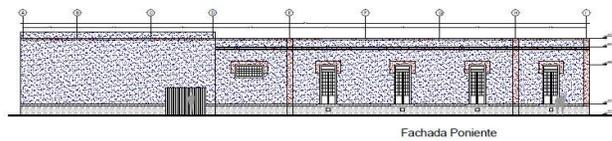
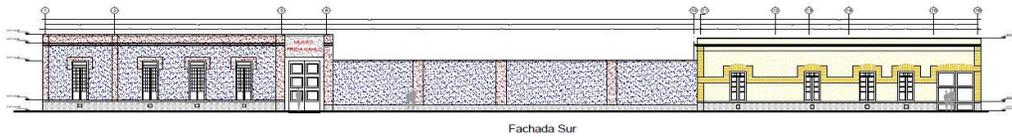
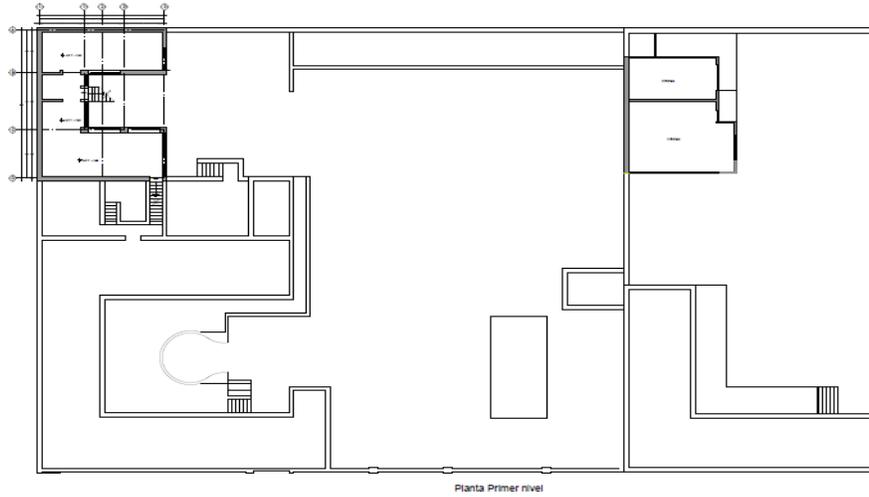
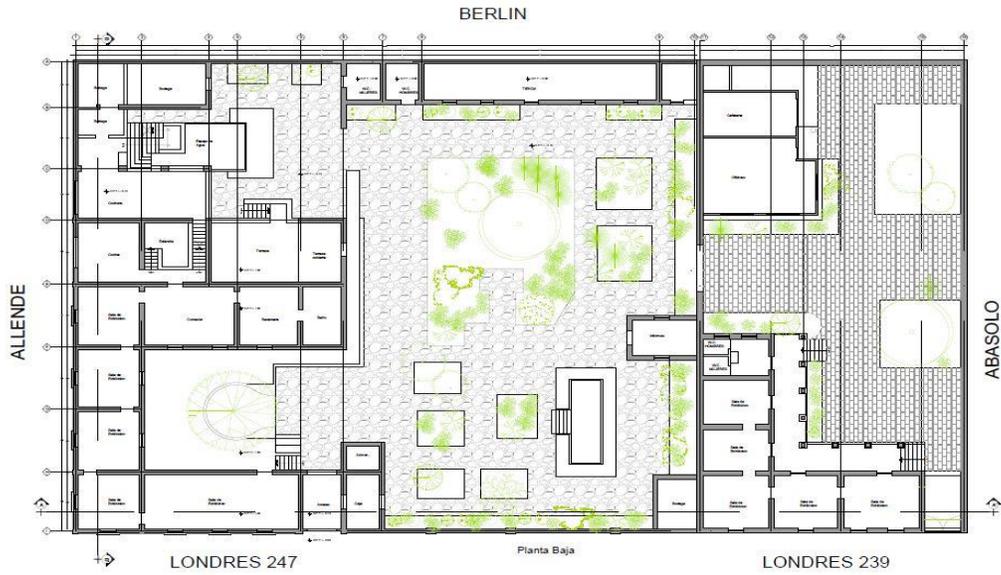
FUENTE

**ANEXO 1.- COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO**

Predio 1		
ORIENTACIÓN/RUMBO	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Norte:	46.37 m	con propiedad privada;
Al Sur:	46.37 m	con calle Londres;
Al Oriente:	40.30 m	con propiedad privada;
Al Poniente:	40.30 m	con calle Allende.
Predio 2		
ORIENTACIÓN/RUMBO	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Suroeste:	38.00 m	con propiedad privada;
Al Sur:	20.00 m	con calle Londres;
Al Noroeste:	20.00 m	con propiedad privada;
Al Poniente:	38.00 m	con propiedad privada;

**PLANO POR TOPOLOGIA DEL INMUEBLE**





ANEXO 1.- DOCUMENTACIÓN

1. FICHA DE USO DE SUELO PREDIO 1

Información General

Cuenta Catastral 052\_049\_08

Dirección

Calle y Número: LONDRES 247  
Colonia: DEL CARMEN  
Código Postal: 04100  
Superficie del Predio: 1849 m2

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

Ubicación del Predio



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

Zonificación

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

ANEXO 1.- DOCUMENTACIÓN

2. FICHA DE USO DE SUELO PREDIO 2

Información General

Cuenta Catastral 052\_049\_07

Dirección

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

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

Ubicación del Predio



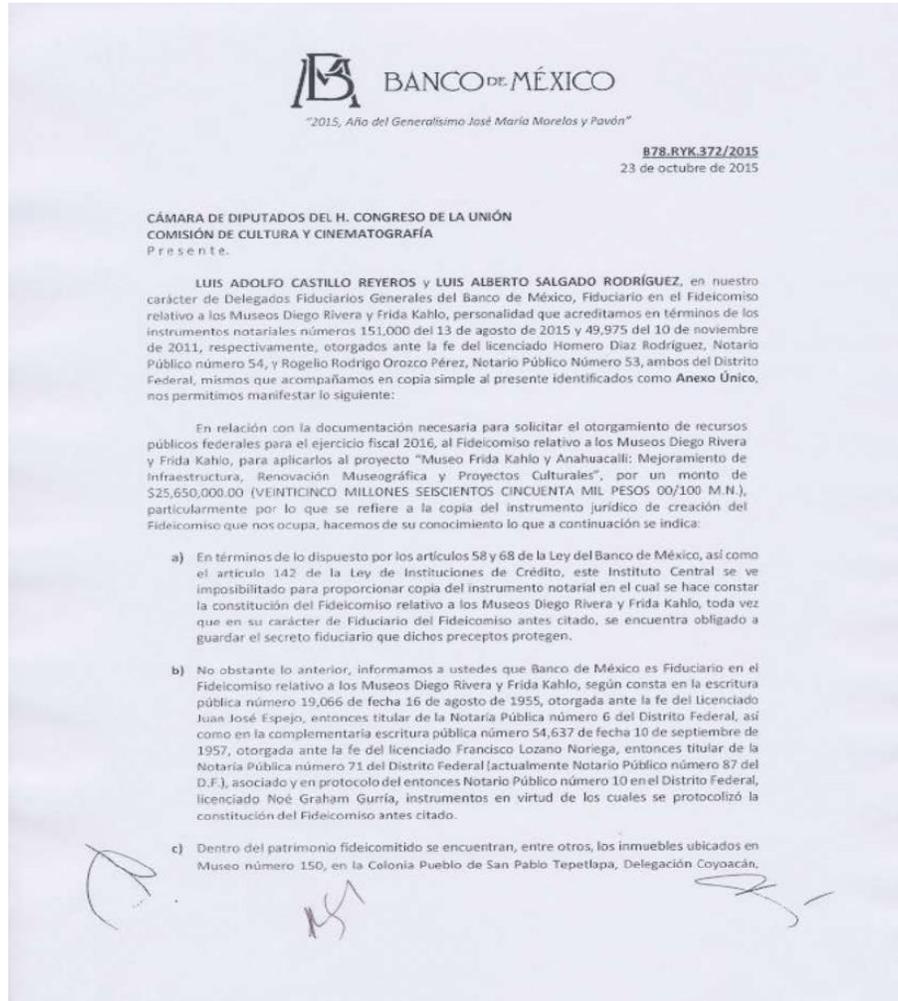
Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

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

ANEXO 1.- DOCUMENTACIÓN

3. FIDEICOMISO DE CASA AZUL FRIDA KAHLO



### 3. FIDEICOMISO DE CASA AZUL FRIDA KAHLO



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

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

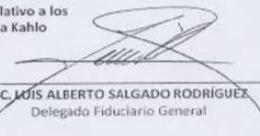
- d) Dentro del objeto del mencionado Fideicomiso, este Fiduciario, en cumplimiento a lo establecido en el contrato respectivo, ha establecido y mantiene dos museos conocidos como Museo Diego Rivera "Anahuacalli" y Museo Frida Kahlo "Casa Azul", mismos que se conservan, administran, manejan y organizan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

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

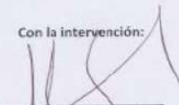
Finalmente, quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario al respecto, agradeciendo la atención que se sirvan prestar al presente.

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

  
LIC. LUIS ADOLFO CASTILLO REYEROS  
Delegado Fiduciario General

  
LIC. LUIS ALBERTO SALGADO RODRÍGUEZ  
Delegado Fiduciario General

Con la intervención:

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

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

Fecha Día 26 Mes Enero

**IINBA** INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES  
DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO  
ARTÍSTICO INMOBILIAR  
DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN, LICENCIAS E INSPECCIÓN DE LA ARQUITECTURA

SOLICITUD DE INTERVENCIÓN EN INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO FOLIO

Las áreas sombreadas son de uso exclusivo del INBA, no llenar.

Fecha: ENERO 26 DE 1998 Ingreso

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

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

**DATOS DEL PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE**

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

Solicitud de:  INFORMACIÓN  INTERVENCIÓN

**TIPO DE LA INTERVENCIÓN**

Mantenimiento  Rehabilitación  Ampliación  Anuncio  Otro

**ANEXOS**

Fotos  Planos  Croquis  Oficios  Comprobante de domicilio  Otro:

Solicitud anterior: Fecha:

**NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN**

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

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

**OBSERVACIONES**

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

Recepción I.N.B.A.

Firma del representante

**ANEXO 3 - REPORTE FOTOGRÁFICO OFERTA DE TERRENOS (1 y 2)**



COMPARABLE 1



COMPARABLE 2



COMPARABLE 3



COMPARABLE 4

**ANEXO 3 - REPORTE FOTOGRÁFICO OFERTA DE TERRENOS (1 y 2)**



COMPARABLE 5



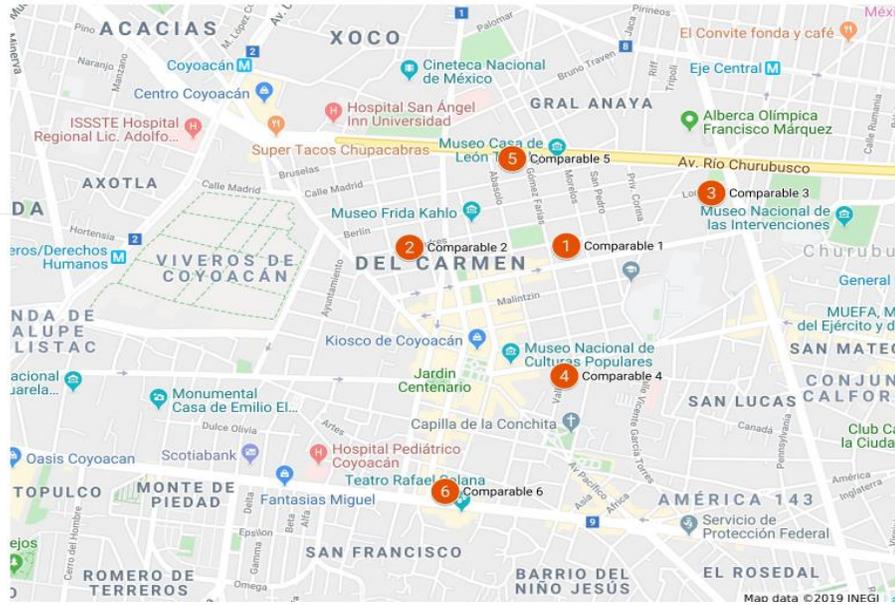
COMPARABLE 6

**ANEXO 3 - CROQUIS DE COMPARABLES TERRENOS**

**CROQUIS DE UBICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN DE TERRENOS**

punteo mercado terrenos 2.xlsx

- 1 Comparable 1
- 2 Comparable 2
- 3 Comparable 3
- 4 Comparable 4
- 5 Comparable 5
- 6 Comparable 6





**ANEXO 4 - INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIO Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

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

SUMA PRIVATIVA: 739,700.00

SUMA COMÚN: 0.00

SUMA: 739,700.00

P/C	ELEMENTOS ACCESORIOS	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD	V.N.R. (Unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO			V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL
						CONS.	EDAD	Fre		
P	PLANTA DE LUZ DE EMERGENCIA	LOTE	1	15	40,000.00	0.90	0.46	0.41	\$ 16,560	\$ 16,560
P	EQUIPO DE BOMBEO	LOTE	1	15	50,000.00	0.90	0.64	0.58	\$ 28,800	\$ 28,800

SUMA PRIVATIVA: 45,360.00

SUMA COMÚN: 0.00

SUMA: 45,360.00

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

SUMA PRIVATIVA: 1,406,607.00

SUMA COMÚN: 0.00

SUMA: 1,406,607.00

Nota: Indicar P=Privativas; C=Comunes.

SUBTOTAL PRIVATIVAS: \$ 2,191,667.00

SUBTOTAL COMUNES: \$ 0.00

INDIVISO: % 100%

TOTAL: \$ 2,191,667.00

Mexico, a 26 de Septiembre del 2019.

OBRA  
MUSEO CASA FRIDA KAHLO "CASA AZUL "

En Atencion a: Dra. Susana Fernandez Aguila

**PRESUPUESTO PARA TRABAJOS DE REPRODUCCIÓN DE MUSEO "CASA AZUL"**

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

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

CARPINTERIA Y HERRERIA					
PMPBN921	Puerta de 2.19 m. por 3.05m, entablada con madera de pino de 1a, de 3.8 cms. de espesor, con antepecho y marco con madera de 2.54 cms. de espesor, para muro de 15 cms. acabado con barniz natural, Incluye: materiales, acarreo, cortes, desperdicios, armado, chapa de madera en cantos, bisagras, mano de obra, equipo, herramienta y limpieza,	PZA	1	\$ 18,814.13	\$ 18,814.13
PMPBN921	Puerta de 1.15m. por 3.05m, entablada con madera de pino de 1a, de 3.8 cms. de espesor, con antepecho y marco con madera de 2.54 cms. de espesor, para muro de 15 cms. acabado con barniz natural, Incluye: materiales, acarreo, cortes, desperdicios, armado, chapa de madera en cantos, bisagras, mano de obra, equipo, herramienta y limpieza,	PZA	15	\$ 14,298.74	\$ 214,481.03
REJ-001	Reja de 1.8 m. de altura, con angulo de 2"x 2" de 3.2 mm. a cada 10cm, anclados con solera de 1" . Incluye: suministro de materiales, trazo y anclaje, habilitado, corte, soldadura, aplicación de pintura de esmalte limpieza, mano de obra, equipo y herramienta.	PZA	13	\$ 4,550.00	\$ 59,150.00
<b>TAL DE CARPINTERIA Y HERRERIA</b>					<b>\$ 292,445.15</b>
INST.ELE	Instalacion Electrica en gral.incluye: Tablero de interruptores y Tranformador de luz materiales, acarreo, cortes, mano de obra, equipo y herramienta.	Lote	1	\$ 233,179.57	\$ 233,179.57
CCTV.001	Instalacion CCTV y AUDIO en gral.incluye: Camaras y pantallas y bocinas ,materiales, acarreo, cortes, mano de obra, equipo y herramienta.	Lote	1	\$ 250,967.51	\$ 250,967.51
<b>TOTAL DE CARPINTERIA Y HERRERIA</b>					<b>\$ 484,147.08</b>
<b>TOTAL DE CONSTRUCCION</b>					<b>\$ 10,455,753.85</b>
<b>\$/m2</b>					<b>\$ 31,588.38</b>

Mexico, a 26 de Septiembre del 2019.

OBRA  
MUSEO CASA FRIDA KAHLO "CASA AZUL"

En Atencion a: Dra. Susana Fernandez Aguila

**PRESUPUESTO PARA TRABAJOS DE REPOSICIÓN DE MUSEO "ESTUDIO-DORMITORIO"**

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

ALBAÑILERIA					
MPB4014	Muro de 40 cm. de piedra braza acabado rostreado, asentado con mezcla cemento arena 1:4, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	148.69	\$ 1,200.36	\$ 178,480.78
MTR28	Muro de 40 cm. de espesor, de ladrillo rojo recocado, tezontle, asentado con mezcla cemento arena 1:5 acabado común, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	106.48	\$ 1,259.19	\$ 134,078.87
D203044	Cadena de 30x40 cm. de concreto hecho en obra de F'c=200 kg/cm2, acabado común, armado con 4 varillas de 1/2" y estribos del No.2 a cada 20 cm., incluye: materiales, acarreo, cortes, desperdicios, traslapes, amarres, cimbrado, coldado, descimbrado, mano de obra, equipo y herramienta.	M	271.79	\$ 750.56	\$ 203,993.34
C203063	Castillo de 20x40 cm. de concreto hecho en obra de F'c=200 kg/cm2, acabado común, armado con 6 varillas de 3/8" y estribos del No.2 a cada 20 cm., incluye: materiales, acarreo, cortes, desperdicios, traslapes, amarres, cimbrado, coldado, descimbrado, mano de obra, equipo y herramienta.	M	42	\$ 641.84	\$ 26,957.11
LOS12415	Losa de 12 cm. de espesor de concreto F'c=250 kg/cm2, armada con varilla del No. 4 a cada 15 cm. en ambos sentidos, incluye: cimbrado acabado común, armado, colado, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	108	\$ 1,200.19	\$ 129,620.52
LA,EICERLYP	Losa de azotea formada por enladrillado en la parte superior, impermeabilización a base de capas, entrotado, relleno de 10 cm., losa de concreto, aplanado de yeso, y pintura.	M2	108	\$ 1,893.00	\$ 204,444.00
<b>TOTAL DE ALBAÑILERIA</b>					<b>\$ 877,574.63</b>
<b>ACABADOS</b>					

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

INSTALACIONES					
INST.ELE	Instalacion Electrica en gral.incluye: Tablero de interruptores y Tranformador de luz materiales, acarreo, cortes, mano de obra, equipo y herramienta.	Lote	1	\$ 38,772.00	\$ 38,772.00
INT.HS	Bajadas de agua pluvial de pvc sanitario materiales, acarreo, cortes, mano de obra, equipo y herramienta.	Lote	1	\$ 27,972.00	\$ 27,972.00
CCTV.001	Instalacion CCTV y AUDIO en gral.incluye: Camaras y pantallas y bocinas ,materiales, acarreo, cortes, mano de obra, equipo y herramienta.	Lote	1	\$ 38,772.00	\$ 38,772.00
<b>TOTAL DE INSTALACIONES</b>					<b>\$ 105,516.00</b>
<b>TOTAL DE CONST</b>					<b>\$ 1,553,188.35</b>
<b>10% PROYECTO</b>					<b>\$ 1,708,507.19</b>
<b>\$/m2</b>					<b>\$ 6,410.91</b>

Mexico, a 26 de Septiembre del 2019.

OBRA  
MUSEO CASA FRIDA KAHLO "CASA AZUL"

En Atencion a: Dra. Susana Fernandez Aguila

**PRESUPUESTO PARA TRABAJOS DE REPOSICIÓN DE MUSEO "OFICINAS"**

PARAMETRICOS DE REPOSICION

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

COSTO POR M2

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