



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO.



FACULTAD DE ARQUITECTURA

UNIDAD DE POSGRADO

ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS

PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Para obtener el grado de

Especialista en Valuación Inmobiliaria

Presenta:

Ing. Víctor Juan Fabila Carmona

T e s i s a

Director de tesis:

Dra. Susana Fernández Águila

Sinodales Propietarios:

Mtro. Antonio Alberto Mota Villanueva

EVI. Bernardo Rogerio Pacheco Chavarría



Ciudad Universitaria, CD.MX., noviembre 2021



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

REPERCUCIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

“La naturaleza dotó al frágil hombre de inteligencia y creatividad para escribir su historia, así como de fuerza, resistencia y durabilidad a la noble piedra para prevalecer y contarla. “

Ing. Víctor J. Fabila Carmona

**REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- INTRODUCCIÓN
- OBJETIVO
- CAPITULO I. LA VALUACIÓN EN MÉXICO
 - I.1 Regulación de inmuebles en zonas catalogadas en el paso del tiempo.
 - I.2 Regulación de inmuebles en zonas catalogadas en la actualidad
- CAPITULO II. NORMATIVIDAD DE LOS INMUEBLES HISTÓRICOS
 - II.1 Normativa internacional
 - II.2 Normativa en la Ciudad de México
- CAPITULO III. SANTA MARÍA LA RIBERA
 - III.1 Contexto histórico
 - III.2 Contexto social
 - III.3 Contexto Urbano
 - III.4 Contexto arquitectónico
 - III.5 Contexto cultural
- CAPITULO IV. CASO PRÁCTICO
 - IV.1 Levantamiento e identificación de sujetos de estudio.
 - IV.2 Investigación de mercado.
 - IV.3 Homologación.
 - IV.4 Mayor y mejor uso de los sujetos iniciales de estudio.
 - IV.5 Resumen.
- CONCLUSIÓN
- GLOSARIO
- BIBLIOGRAFÍA
- RECURSOS ELECTRONICOS.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- INTRODUCCIÓN.

De acuerdo a lo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) el Programa General de desarrollo urbano es un instrumento para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, que determina la política, la estrategia y las acciones del desarrollo urbano, así como las bases para expedir los Programas de los subsecuentes ámbitos de aplicación.

Asimismo, se convierte en factor fundamental para promover y estimular la participación de todos los agentes sociales interesados en mejorar la capacidad productiva de la Ciudad de México. Dicho plan regula la forma de ordenar, clasificar, regular y aprovechar de mejor manera el territorio que conforma la Ciudad de México, motivo por el cual este plan impacta directamente el valor, apreciación, oferta y demanda en una zona; y en lo particular a un inmueble ya sea el caso.

Para poder entender el cómo se ve afectada una zona y el impacto económico que esta pudiese sufrir primero hay que entender la diferencia entre costo, valor y precio.

En palabras de la Dra. Susana Fernández Águila catedrática en la Especialidad de Inmuebles de la UNAM y uno de los máximos referentes del gremio valuatorio:

“Costo es el dinero necesario para producir, precio es la cantidad de dinero en que oferta un producto y valor es la cantidad de dinero que se está dispuesto a pagar por un producto de acuerdo a su deseabilidad.”

Estas maneras de clasificar y preciar los bienes tangibles e intangibles afectan a nuestros objetos de estudio, que en este caso son bienes inmuebles conformados por un terreno que tiene una ubicación, localización, número de frentes, forma, superficie, topografía, etc. Y en la mayoría de los casos sobre este mismo se desplanta una construcción la cual cuenta con un tipo, uso, clase, número de niveles, edad, época de su edificación, constructor, diseñador, etc. Estas características enunciadas anteriormente nos darán un punto de comparación con el mercado natural del sujeto en estudio, lo que significa emplear muestras de mercado con características semejantes al sujeto en la zona que se está estudiando, con la finalidad de estimar un valor de mercado.

Las ciudades se conforman por zonas las cuales pueden clasificarse de diferentes maneras ya sea por ubicación geográfica, su edad, contexto histórico, religioso, cultural, económico, de abastecimiento, etc.

Por lo general en el centro de las ciudades se localiza el lugar del nacimiento de las mismas y de acuerdo a sus necesidades y desarrollo estas irán incrementando la mancha urbana. Este crecimiento ira anexando nuevas zonas urbanas al centro de la ciudad, las cuales complementarán los servicios y nuevas demandas de la ciudad en el paso del tiempo a las ya existentes en la zona central, en la cual se concentrarán los poderes políticos, económicos y religiosos como la base de una sociedad; y en la periferia se ubicarán las zonas habitacionales, comerciales, industriales, deportivas, etc.

Muchas de estas zonas aun cuentan con vestigios que evidencian la época en la que se edificó, como lo son casas, parques, jardines, fabricas, traza urbana, museos, etc. Por lo que algunas son consideradas zonas patrimoniales por su riqueza cultural, histórica, artística, arquitectónica, social, etc.

De acuerdo con la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda las zonas patrimoniales son Áreas con valor arqueológico, artístico o cultural, que requieren de atención para mantener y potenciar sus

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

valores; considerando esta percepción de conservar, proteger y mejorar las zonas de valor patrimonial se necesitaría aplicar dicho principio a todos los inmuebles que cumplen con estos valores, pero en la realidad no se ve reflejado por diversos factores entre los cuales se manifiestan el abandono motivado por el alto costo de mantenimiento, la modernización de las colonias, el desconocimiento de métodos constructivos de conservación, entre otros. Todo lo anterior tiene repercusión en la esencia original de estas zonas, trayendo consigo la pérdida de identidad de quienes la habitan.

Motivado por lo mencionado anteriormente, este proyecto busca constatar, dar certeza y veracidad a los diferentes niveles de protección aplicados a inmuebles en zonas catalogadas, confirmando la influencia de estos en el valor de los inmuebles; para poder lograrlo es necesario abordar el tema teóricamente desde los inicios, como se aprecia en el capítulo I en donde se investigaran las regulaciones de los inmuebles catalogados en el paso del tiempo, considerando las diferencias, los cambios que han sufrido y la regulación actual en nuestro país. Continuando con las normativas de los inmuebles catalogados, tema desarrollado en el capítulo II donde se abordan las normativas internacionales y nacionales que protegen los inmuebles catalogados; prosiguiendo se analizara un caso particular el cual corresponde a la colonia Santa María la Ribera para lo cual es necesario conocer porque es una zona patrimonial describiendo las características de dicha colonia como su historia, los cambios que ha sufrido en el tiempo, su actualidad, que la compone, quienes la habitaron entre otros detalles, desarrollados en el capítulo III, por último en el capítulo IV se aplicara un caso práctico donde se compararan dos lotes ubicados en la colonia santa maría la ribera en la calle Cedro, en el tramo situado entre las calles Hortensia y Ribera de San Cosme para observar las repercusiones económicas que estos pudiesen tener a raíz de los niveles de protección con los que cuentan.

- OBJETIVO

¿Cuánto vale vivir en una parte de nuestra historia?

Incidencia en el valor comercial de uso habitacional en la colonia Santa María la Ribera, con el fin de constatar con certeza y veracidad la influencia en el valor por los diferentes niveles de protección aplicados a inmuebles en zonas catalogadas.

**REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

• **CAPITULO I. LA VALUACIÓN EN MÉXICO**

I.1 Regulación de inmuebles en zonas catalogadas en el paso del tiempo.

México tiene la virtud de contar con una amplia gama de inmuebles, que cuentan con diversas características las cuales les dan la distinción de catalogados, sin embargo, durante el paso del tiempo se fueron perdiendo en el camino muchos otros por temas, políticos, sociales, económicos, entre otros. Lo que orilló a que se debiera promover una ley o reglamento que impidiera que estas joyas arquitectónicas de nuestro país sucumbieran y se mantuviera dignamente por el paso del tiempo.

Las leyes sobre la conservación y el patrimonio en México datan del siglo XIX: siendo el primer proyecto de Ley para la conservación de Monumentos Arqueológicos corresponde a 1862, y la primera Ley sobre Monumentos Arqueológicos se promulgo en 1897, seguida por la ley de Bienes Nacionales de 1902.

En el transcurso del siglo XX se promulgaron diversas Leyes como lo son:

-Ley sobre Conservación de Monumentos Históricos y Artísticos y Bellezas Naturales de 1914, que especifica que dichos monumentos constituyen un patrimonio de la cultura universal

- Ley sobre Conservación de Monumentos, Edificios, Templos y Objetos Históricos o Artísticos de 1916, que antepone el valor artístico de los bienes a su valor histórico

- Ley sobre Protección y Conservación de Monumentos Arqueológicos e Históricos, Poblaciones Típicas y Lugares de Belleza Natural de 1934, que establece la diferencia entre bienes arqueológicos prehispánicos y bienes históricos coloniales; Ley del Patrimonio Cultural de 1970, que amplía la protección a los bienes de las culturas populares; y finalmente,

- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972, reformada en 1984, que sigue vigente al día de hoy.

I.2 Regulación de inmuebles en zonas catalogadas en la actualidad

Actualmente en México existe una triple noción de los inmuebles históricos: arqueológica, artística e histórica esto de acuerdo a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos de 28 de abril de 1972, ART. 28, 33, 35 Y 36 respectivamente.

La distinción entre los inmuebles arqueológicos e históricos radica en la fecha de su construcción, siendo los primeros edificados por culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio nacional (ART. 28) y los segundos corresponden a la historia de la nación a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país (ART 35). En lo que concierne a la tercera categoría se define a partir de su valor estético (ART. 33).

La naturaleza del inmueble ya sea Arqueológico, Histórico o Artístico determina el organismo encargado de su protección:

El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INHA) protege los inmuebles Arqueológicos (los construidos antes del año 1521 por culturas prehispánicas) e Históricos correspondientes al periodo comprendido entre el siglo XVI (posterior a la conquista española) y el siglo XIX. (ART 44), y el

**REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) para los inmuebles artísticos que cuentan con una amplia representación en el contexto urbano, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, así como materiales y técnicas utilizadas en su construcción. (ART 45).

Tanto el INHA¹ como el INBAL² son coordinados por el Consejo Nacional para la Cultura y la Artes (CONACULTA) actuando como un órgano desconcentrado bajo el mandato de instancias federales como lo son el presidente y la Secretaria de Educación Pública (SEP)

Cabe mencionar que la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas también rige y protege zonas de monumentos, que son definidas como “áreas que comprenden varios monumentos arqueológicos, inmuebles o en la que se presume su existencia “(ART. 39) “el área que comprende varios monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elemento topográficos, cuyo conjunto revista de valor estético en forma relevante” (ART. 40) ; y el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país” (ART. 41).

La protección de los monumentos tiene como objetivos conservar, revalorizar y rehabilitar los monumentos; y, por otra parte, preservar sus entornos.

- **CAPITULO II. NORMATIVIDAD DE LOS INMUEBLES HISTÓRICOS**

- **II.1 Normativa internacional**

Carta de Atenas.

La Carta de Atenas es un manifiesto urbanístico, considerado el primer logro de cooperación internacional en la conservación del patrimonio. Fue redactado en el Congreso de Atenas celebrado en Atenas en octubre de 1931 y sus actas se publicaron en el año de 1932 con el título de: “La conservación de los monumentos de arte y de historia”, da perspectiva en el entendimiento de los problemas de la conservación y restauración en Europa durante el periodo de entreguerras, 1918-1939, así como para entender algunos preceptos que aún continúan vigentes establecidos en ese momento histórico.

El momento histórico en el que se encontraba Europa origino considerables perdidas de edificaciones representativas de países cuna de las ciencias y el arte, como lo son Francia, España, Suiza y Países Bajos, entre otros.

En Europa aún se intentaba definir el papel que la historia y sus restos materiales desempeñaba en el desarrollo de la sociedad, sin embargo, al encontrarse en una época en la que el reciente nacimiento de las naciones, el desarrollo industrial, el desarrollo político y la incipiente crisis económica hizo que esta no fuera del todo considerada.

En precedentes congresos internacionales se manifestó que cada país poseedor de riquezas artísticas debía considerarse como el depositario de estas y, por tanto, responsable de su integridad frente a la comunidad de los pueblos.

¹ Instituto Nacional de Antropología e Historia.

² Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Sin embargo, una de las problemáticas que se abordó fue internacionalizar las normas con el fin de que cada nación concibiera una institución que llevaría a cabo las nuevas y revolucionarias propuestas.

En la Carta de Atenas se abordaron las cuestiones sustanciales de la conservación: la doctrina de la intervención; la administración y legislación de los monumentos; su deterioro y su puesta en valor; las técnicas de conservación y los materiales de restauración; la tarea de la educación y la necesidad de cooperación técnica y moral.

Las conclusiones de la conferencia, más tarde conocidas como Carta de Atenas, comprendieron dos apartados uno de orden general y otro particular, sobre los trabajos de anastilosis que se realizaban en la Acrópolis de Atenas de los cuales los participantes expusieron opiniones, técnicas y sirvió como ejemplo para la creación de la Carta.

Finalmente, se recordó que la conservación de monumentos debía ser objeto de una cada vez más estrecha cooperación técnica, intelectual y moral, al tiempo que objeto especial en la educación de los jóvenes, destacando la utilidad de elaborar una documentación sobre este tema que debía ser puesta a disposición de la comunidad internacional.

Carta de Venecia

En 1964 se ha ampliado el panorama de los puntos de vista con los que se aprecian los monumentos y zonas patrimoniales siendo el precursor de esta corriente internacional la Carta de Atenas, por lo que en consecuencia se realiza, el Segundo Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos, reunido en Venecia del 25 al 31 de mayo de 1964, cuya finalidad es: que a través de la conservación y restauración de monumentos se salvaguarde tanto la obra de arte como el testimonio histórico.

Carta de Restauo 1972

El Ministerio de Instrucción Pública en el intento de llegar a criterios uniformes en la actividad específica de la Administración de Antigüedades y Bellas Artes en el campo de la conservación del patrimonio artístico, ha reelaborado, teniendo en cuenta la opinión del Consejo Superior de Antigüedades y Bellas Artes, las normas sobre restauración. Tales normas reciben el nombre de "Carta del Restauo 1972", están precedidas de un breve informe y seguidas de cuatro anexos que contienen instrucciones para:

1. La salvaguardia y restauración de antigüedades;
2. La forma de proceder en las restauraciones arquitectónicas;
3. La ejecución de restauraciones pictóricas y escultóricas;
4. La tutela de los centros históricos.

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Carta de Cracovia 2000, “Principios para la Conservación y restauración del Patrimonio Construido”

De igual manera en que la Carta de Venecia se originó con la intención de revisar y actualizar la Carta de Atenas, la Carta de Cracovia se origina impulsada por la unificación europea y el comienzo del nuevo milenio. En su redacción se incorpora nuevos elementos como la multidisciplinariedad de conservación y restauración, la necesidad de incluir la nuevas tecnologías y estudios científicos aplicados en un proyecto de restauración y también aporta un glosario de términos con conceptos como: monumento, identidad, restauración a la luz de los nuevos métodos de investigación.

En esta carta se manifiesta que: las ciudades históricas y los pueblos en su contexto territorial, deben ser vistos como un todo con sus estructuras, espacios y factores humanos presentes y su continuo cambio. En este caso se requiere de un proceso de planificación integrado, referir a la ciudad en su conjunto morfológico, funcional y estructural. Aunque algunos de sus edificios no sean considerados propiamente patrimoniales, deben preservarse por componer el todo. El proyecto de restauración en estas áreas contempla la doble función de los edificios: a) elementos que definen la forma urbana de la ciudad y b) valores espaciales internos.

3

“Los archivos de piedra no se conservan como objetos en las vitrinas o libros en la estantería. Son organismos vivos, expuestos a la usura del tiempo y a la barbarie de los hombres”.

Paul León (1874-1962)

³ Paul León (1874 -1962) Historiador, reorganizador del Servicio de Monumentos Históricos de Francia 1906 y 1918, y Director General de Monumentos Históricos de Francia, Autor de “Les monuments historiques: conservation, restauration” 1917.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Construcción del proceso evolutivo del concepto de patrimonio cultural e inmaterial a partir de la deconstrucción de su estructura

Nota: Se señala como *Idem* lo que se repite, (para no hacer extensa la tabla) ya que el proceso es acumulativo

Periodos/ Momentos	Documento	Núcleo o esencia	Componentes Tipos de patrimonio	Atributos/ Propiedades	Valores
1	1900-1931 Carta de Atenas 1931		Monumento	Obra maestra Producción cultural de las clases altas, élites	Histórico Artístico Arqueológico
2	1933-1963 Carta de Atenas 1933	HERENCIA CULTURAL	Monumento Bienes culturales inmuebles y muebles.	Mal necesario Centros Monumentales	Arquitectónico Desvalorización general
3	1964-1969 Carta de Venecia 1964	LEGADO CULTURAL	Conjuntos histórico-artísticos	Monumento histórico Conjunto urbano o rural Obras modestas Contexto	Histórico Artístico Arqueológico Arquitectónico Urbano Significación cultural
4	1970-1990 UNESCO 1972	Idem 3	Patrimonio Cultural Patrimonio Natural Jardines y parques Centros Históricos Inmaterial o intangible Folclor.	Relativa antigüedad Vernáculo Identificación y reconocimiento social Propiedad colectiva Producto cultural Cultura autóctona, popular	Social Testimonial Etnológico Antropológico
5	1990- 2000 hasta la actualidad Carta de Cracovia 2000	Idem 4	Paisaje cultural Pintura mural Subacuático Digital Industrial Itinerario cultural Oral Moderno y contemporáneo Cultura viva	Gestión Medio ambiente Sostenibilidad Autenticidad Integridad Diversidad Pluralismo Espíritu del lugar Interpretación Memoria y Conciencia colectiva	Espirituales Tecnológico Científico Carácter relativo del valor

Ilustración 1 Proceso evolutivo del concepto de Patrimonio cultural. Elaborado por: Lourdes Gómez.

**REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

II.2 Normativa en la Ciudad de México

En la Ciudad de México el organismo regulador de tramites, permisos, restricciones, clasificación y todo lo relacionado a la planificación y desarrollo de la ciudad corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), bajo la norma de actuación que 04_SMR la cual menciona lo siguiente:

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

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.
3. La demolición total o parcial de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; en todos los casos el elemento que se incluye deberá considerar su integración al paisaje urbano del área.
4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.
5. No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas; hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendedores de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse

**REPERCUCIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de esta norma.

6. No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área de conservación patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo.

7. No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares.

8. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o considerados monumentos arquitectónicos históricos o artísticos o la utilización de áreas ajardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados; en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, los inmuebles catalogados cuentan con un nivel de protección bajo los siguientes criterios de intervención: demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones u obra nueva (para obras nuevas dentro de una zona patrimonial).

Nivel 1.

Inmuebles de valor patrimonial ambiental no significativo, que pertenecen al periodo, o forman parte del conjunto urbano, y que por su estado de conservación y localización son susceptibles de transformaciones importantes.

Características	INTERVENCIONES	Nivel 1
		1. Demoliciones
	1.1. Demolición Total.	Condicionada
	1.2. Total excepto fachada.	Permitida
	1.3. Demolición excepto 1ª Crujía.	Permitida
	1.4. Demolición sólo de la fachada.	Condicionada
	1.5. Demolición parcial de la fachada.	Permitida
	2. Sustituciones	
	2.1. Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas.	Permitida
	2.2. Acabados, herrería y carpintería no estructural.	Permitida
	2.3. Color de pintura.	Permitida
	3. Modificaciones	
	3.1. De planta tipo en forma y distribución.	Permitida
	3.2. Fachada tipo.	Permitida
	3.3 Remetimiento o salientes del paramento.	Permitida
	4. Adiciones	
	4.1 Niveles superiores a edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitidos por el Programa Parcial y las Normas de Imagen Urbana.	Permitida
	4.2. Anexos posteriores en áreas libres.	Permitida
	4.3 Herrería nueva en fachada, de acuerdo a las Normas de Imagen Urbana.	Permitida
	4.4. Balcones y volados fuera del paramento.	Permitida
	4.5 Instalaciones con vista a la calle.	Condicionado
	4.6 Acabados contemporáneos.	Permitida

Tabla 1 Nivel de protección 1 a inmuebles catalogados en colonia Santa María la Ribera, de acuerdo a Sistema de información Geográfica de SEDUVI

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Nivel 2.

Inmuebles de valor patrimonial ambiental bajo, que pertenecen al periodo, o forman parte del conjunto, y que por su estado de conservación son susceptibles de transformaciones importantes con algunas restricciones.

	INTERVENCIONES	Nivel 2
Características	1. Demoliciones	
	1.1. Demolición Total.	Prohibida
	1.2. Total excepto fachada.	Prohibida
	1.3. Demolición excepto 1ª Crujía.	Permitida
	1.4. Demolición sólo de la fachada.	Condicionada
	1.5. Demolición parcial de la fachada.	Condicionada
	2. Sustituciones	
	2.1. Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas.	Permitida
	2.2. Acabados, herrería y carpintería no estructural.	Permitida
	2.3. Color de pintura.	Permitida
	3. Modificaciones	
	3.1. De planta tipo en forma y distribución.	Permitida
	3.2. Fachada tipo.	Condicionada
	3.3 Remetimiento o salientes del paramento.	Condicionada
	4. Adiciones	
	4.1 Niveles superiores a edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitidos por el Programa Parcial y las Normas de Imagen Urbana.	Permitida
	4.2. Anexos posteriores en áreas libres.	Permitida
	4.3 Herrería nueva en fachada, de acuerdo a las Normas de Imagen Urbana.	Permitida
	4.4. Balcones y volados fuera del paramento.	Condicionado
	4.5 Instalaciones con vista a la calle.	Prohibida
4.6 Acabados contemporáneos.	Permitida	

Tabla 2 Nivel de protección 2 a inmuebles catalogados en colonia Santa María la Ribera, de acuerdo a Sistema de información Geográfica de SEDUVI

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Nivel 3

Inmuebles de valor ambiental y arquitectónico cuyo valor individual, y en el conjunto, permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación.

Características	INTERVENCIONES	Nivel 3
		1. Demoliciones
	1.1. Demolición Total.	Prohibida
	1.2. Total excepto fachada.	Prohibida
	1.3. Demolición excepto 1ª Crujía.	Condicionada
	1.4. Demolición sólo de la fachada.	Prohibida
	1.5. Demolición parcial de la fachada.	Prohibida
	2. Sustituciones	
	2.1. Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas.	Permitida
	2.2. Acabados, herrería y carpintería no estructural.	Condicionada
	2.3. Color de pintura.	Permitida
	3. Modificaciones	
	3.1. De planta tipo en forma y distribución.	Condicionada
	3.2. Fachada tipo.	Condicionada
	3.3. Remetimiento o salientes del paramento.	Condicionada
	4. Adiciones	
	4.1 Niveles superiores a edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitidos por el Programa Parcial y las Normas de Imagen Urbana.	Condicionada
	4.2. Anexos posteriores en áreas libres.	Condicionada
	4.3 Herrería nueva en fachada, de acuerdo a las Normas de Imagen Urbana.	Condicionada
	4.4. Balcones y volados fuera del paramento.	Prohibida
	4.5 Instalaciones con vista a la calle.	Prohibida
	4.6 Acabados contemporáneos.	Prohibida

Tabla 3 Nivel de protección 3 a inmuebles catalogados en colonia Santa María la Ribera, de acuerdo a Sistema de información Geográfica de SEDUVI

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

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.

	INTERVENCIONES	Nivel 4
Características	1. Demoliciones	
	1.1. Demolición Total.	Prohibida
	1.2. Total excepto fachada.	Prohibida
	1.3. Demolición excepto 1ª Crujía.	Prohibida
	1.4. Demolición sólo de la fachada.	Prohibida
	1.5. Demolición parcial de la fachada.	Prohibida
	2. Sustituciones	
	2.1. Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas.	Condicionada
	2.2. Acabados, herrería y carpintería no estructural.	Prohibida
	2.3. Color de pintura.	Permitida
	3. Modificaciones	
	3.1. De planta tipo en forma y distribución.	Condicionada
	3.2. Fachada tipo.	Prohibida
	3.3. Remetimiento o salientes del paramento.	Prohibida
	4. Adiciones	
	4.1 Niveles superiores a edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitidos por el Programa Parcial y las Normas de Imagen Urbana.	Condicionada
	4.2. Anexos posteriores en áreas libres.	Condicionada
	4.3 Herrería nueva en fachada, de acuerdo a las Normas de Imagen Urbana.	Prohibida
	4.4. Balcones y volados fuera del paramento.	Prohibida
	4.5 Instalaciones con vista a la calle.	Prohibida
4.6 Acabados contemporáneos.	Prohibida	

Tabla 4 Nivel de protección 4 a inmuebles catalogados en colonia Santa María la Ribera, de acuerdo a Sistema de información Geográfica de SEDUVI

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

INTERVENCIONES Y NIVELES DE PROTECCIÓN				
INTERVENCIONES	NIVELES DE PROTECCIÓN DE INMUEBLES			
	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	NIVEL 4
1. DEMOLICIONES				
1.1 DEMOLICIÓN TOTAL	CONDICIONADA	PROHIBIDA	PROHIBIDA	PROHIBIDA
1.2 TOTAL EXCEPTO FACHADA	PERMITIDA	PROHIBIDA	PROHIBIDA	PROHIBIDA
1.3 DEMOLICIÓN EXCEPTO 1a. CRUJÍA	PERMITIDA	PERMITIDA	CONDICIONADA	PROHIBIDA
1.4 DEMOLICIÓN SÓLO DE LA FACHADA	CONDICIONADA	CONDICIONADA	PROHIBIDA	PROHIBIDA
1.5 DEMOLICIÓN PARCIAL DE LA FACHADA	PERMITIDA	CONDICIONADA	PROHIBIDA	PROHIBIDA
2. SUSTITUCIONES				
2.1 ELEMENTOS ESTRUCTURALES CON PÉRDIDA DE PROPIEDADES MECÁNICAS	PERMITIDA	PERMITIDA	PERMITIDA	CONDICIONADA
2.2 ACABADOS, HERRERÍA Y CARPINTERÍA NO ESTRUCTURAL	PERMITIDA	PERMITIDA	CONDICIONADA	PROHIBIDA
2.3 COLOR DE PINTURA	PERMITIDA	PERMITIDA	PERMITIDA	PERMITIDA
3. MODIFICACIONES				
3.1 DE PLANTA TIPO EN FORMA Y DISTRIBUCIÓN	PERMITIDA	PERMITIDA	CONDICIONADA	CONDICIONADA
3.2 FACHADA TIPO	PERMITIDA	CONDICIONADA	CONDICIONADA	PROHIBIDA
3.3 REMETIMIENTO O SALIENTES DEL PARAMENTO	PERMITIDA	CONDICIONADA	CONDICIONADA	PROHIBIDA
4. ADICIONES				
4.1 NIVELES SUPERIORES A EDIFICACIÓN PATRIMONIAL RESPETANDO NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS POR EL PROGRAMA PARCIAL Y LAS NORMAS DE IMAGEN URBANA	PERMITIDA	PERMITIDA	CONDICIONADA	CONDICIONADA
4.2 ANEXOS POSTERIORES EN ÁREAS LIBRES	PERMITIDA	PERMITIDA	CONDICIONADA	CONDICIONADA
4.3 HERRERÍA NUEVA EN FACHADA, DE ACUERDO A LAS NORMAS DE IMAGEN URBANA	PERMITIDA	PERMITIDA	CONDICIONADA	PROHIBIDA
4.4 BALCONES Y VOLADOS FUERA DEL PARAMENTO	PERMITIDA	CONDICIONADA	PROHIBIDA	PROHIBIDA
4.5 INSTALACIONES CON VISTA A LA CALLE	CONDICIONADA	PROHIBIDA	PROHIBIDA	PROHIBIDA
4.6 ACABADOS CONTEMPORÁNEOS	PERMITIDA	PERMITIDA	PROHIBIDA	PROHIBIDA
5. USO DE SUELO				
5.1 CAMBIO DE USO DE ACUERDO A LOS USOS PERMITIDOS EN EL PROGRAMA PARCIAL	PERMITIDA	PERMITIDA	CONDICIONADA	CONDICIONADA

Ilustración 2 Tipos de intervención y niveles de protección aplicados a predios localizados dentro del polígono conformado por Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA



Ilustración 3 Plano emitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Alcaldía antes Delegación Cuauhtémoc de Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes donde se manifiestan los niveles de protección por lote de acuerdo a Sistema de información Geográfica de SEDUVI

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

El catalogado corresponde a la institución que otorga la distinción y protección al inmueble de acuerdo a las características históricas, artísticas, arquitectónicas y culturales con las que este está dotado.

Catalogado ACP⁴. INHA, INBAL, SEDUVI.

Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

- Demoliciones

La demolición total del inmueble o dejando sólo la fachada principal se encuentra prohibida para todos los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano con valor histórico, valor artístico y valor patrimonial, determinados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y/o la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda (SEDUVI) respectivamente.

El retiro de elementos agregados producto de intervenciones posteriores discordantes con la tipología del inmueble o que afecten la calidad arquitectónica y estructural, deberá respetar o recuperar el partido arquitectónico y las características de la tipología del inmueble. La demolición parcial de la fachada deberá contar con la autorización de las instancias competentes, locales y/o federales.

- Sustituciones

La sustitución de elementos estructurales se encuentra prohibida.

No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio.

No se podrán usar colores esmaltados en fachada, únicamente en elementos de herrería. La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando en la propuesta esté integrada a las características tipológicas del inmueble y recuperen elementos existentes de valor patrimonial, previa aprobación de las autoridades competentes. No se permite el uso de cancelería discordante en características, dimensiones y/o acabados originales del inmueble de valor.

La sustitución de color está permitida, analizando la existencia de antecedentes históricos que puedan dar sustento a la elección de los mismos y las características urbano-arquitectónicas del inmueble y su contexto.

- Modificaciones

La modificación del paramento y el alineamiento de las fachadas originales está prohibida. No se permitirá en ningún caso, la instalación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo

⁴ Área de Conservación Patrimonial.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

de instalaciones que no estén autorizados por el reglamento correspondiente (local y/o federal) y en todo caso deberán ser reversibles y sin afectar la integridad del inmueble en su colocación y uso.

En el caso de modificaciones o incorporación de obra nueva, la propuesta deberá lograr una integración con el inmueble de valor y tendrá que hacerse evidente que se trata de elementos nuevos y reversibles.

Las modificaciones de la fachada son viables siempre y cuando la propuesta no altere las características tipológicas, arquitectónicas y constructivas del inmueble original y previa aprobación por las autoridades competentes.

- Adiciones

La adición de niveles, respetando la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano correspondiente está permitida siempre y cuando no se altere la volumetría e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato.

La ampliación en las áreas libres se encuentra permitida siempre y cuando no altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble.

La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle. La obra nueva deberá integrarse a las características tipológicas y arquitectónicas del inmueble patrimonial. El uso de lenguajes arquitectónicos y acabados contemporáneos están permitidos, lo que distingue la obra nueva de lo preexistente.

- Uso del Suelo

Los proyectos arquitectónicos con usos de suelos permitidos, deberán integrarse a la tipología del inmueble de valor, así como considerar las adecuaciones que no alteren su estructura original. No se autorizan cambios de uso de suelo del inmueble de valor cuando se modifique o se ponga en riesgo la estructura y forma de la edificación y/o contexto urbano patrimonial inmediato.

Catalogado ACP, INBA, SEDUVI

Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

- Demoliciones

La demolición total del inmueble o dejando sólo la fachada principal se encuentra prohibida para todos los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano con valor artístico y valor patrimonial,

**REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

determinados por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda (SEDUVI) respectivamente.

El retiro de elementos agregados producto de intervenciones posteriores discordantes con la tipología del inmueble o que afecten la calidad arquitectónica y estructural, deberá respetar o recuperar el partido arquitectónico y las características de la tipología del inmueble.

La demolición parcial de la fachada deberá contar con la autorización de las instancias competentes, locales y/o federales.

- Sustituciones

La sustitución de elementos estructurales se encuentra prohibida.

No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio.

No se podrán usar colores esmaltados en fachada, únicamente en elementos de herrería. La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando en la propuesta esté integrada a las características tipológicas del inmueble y recuperen elementos existentes de valor patrimonial, previa aprobación de las autoridades competentes.

No se permite el uso de cancelería discordante en características, dimensiones y/o acabados originales del inmueble de valor.

La sustitución de color está permitida, analizando la existencia de antecedentes históricos que puedan dar sustento a la elección de los mismos y las características urbano-arquitectónicas del inmueble y su contexto.

- Modificaciones

La modificación del paramento y el alineamiento de las fachadas originales está prohibida. No se permitirá en ningún caso, la instalación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que no estén autorizados por el reglamento correspondiente (local y/o federal) y en todo caso deberán ser reversibles y sin afectar la integridad del inmueble en su colocación y uso. En el caso de modificaciones o incorporación de obra nueva, la propuesta deberá lograr una integración con el inmueble de valor y tendrá que hacerse evidente que se trata de elementos nuevos y reversibles.

Las modificaciones de la fachada son viables siempre y cuando la propuesta no altere las características tipológicas, arquitectónicas y constructivas del inmueble original y previa aprobación por las autoridades competentes.

- Adiciones

La adición de niveles, respetando la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano correspondiente está permitida siempre y cuando no se altere la volumetría e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato.

La ampliación en las áreas libres se encuentra permitida siempre y cuando no altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble.

La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle. La obra nueva deberá integrarse a las características tipológicas y arquitectónicas del inmueble patrimonial. El uso de lenguajes arquitectónicos y acabados contemporáneos están permitidos, lo que distingue la obra nueva de lo preexistente.

- Uso del Suelo

Los proyectos arquitectónicos con usos de suelos permitidos, deberán integrarse a la tipología del inmueble de valor, así como considerar las adecuaciones que no alteren su estructura original. No se autorizan cambios de uso de suelo del inmueble de valor cuando se modifique o se ponga en riesgo la estructura y forma de la edificación y/o contexto urbano patrimonial inmediato.

Catalogado ACP.

Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

- Demoliciones

Permitida atendiendo las restricciones y medidas de protección a las colindancias con el objeto de proteger al (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano, garantizando su integridad.

Sustituciones

La sustitución de elementos estructurales está permitida siempre y cuando se proteja la colindancia y se garantice la integridad estructural del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano. En caso de que el inmueble colindante comparta fachada alineada a paramento, la sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural, deberá ser compatible con las características en materiales y colores de la del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano.

La sustitución de color está permitida, cuidando la integración con el contexto urbano y patrimonial inmediato. El uso de colores esmaltados está prohibido y sólo se podrá utilizar en elementos de herrería.

- Modificaciones

La modificación de la planta tipo en forma y distribución está permitida.

Las modificaciones de la fachada están permitidas siempre y cuando la propuesta logre una integración con el (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano en caso de que la colindancia comparta el paramento de calle.

- Adiciones

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

La adición de niveles, respetando la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes está permitida siempre y cuando no altere la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato en caso de estar dentro de Área de Conservación Patrimonial. La ampliación en las áreas libres se encuentra permitida siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos, y se cumpla con las áreas libres según lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados, estará condicionada a la valoración del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI y de las instancias competentes. En éstos casos se revisará que el diseño propuesto mantenga la armonía compositiva con el (los) inmueble afecto(s) al patrimonio cultural urbano. La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración al contexto urbano patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

- Obra Nueva

Permitida. Deberá contar con la aprobación del proyecto arquitectónico por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI.

El proyecto de obra nueva deberá respetar las características del contexto urbano dentro de Área de Conservación Patrimonial y las referencias tipológicas del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s), permitiéndose el uso de un lenguaje arquitectónico y materiales contemporáneos.

Se deberá contemplar la protección a colindancias a fin de garantizar la integridad estructural del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s).

En las fachadas de obras nuevas que colinden con edificios de valor se deberán incorporar elementos de integración que armonicen con el inmueble de valor patrimonial, generando proporción con el perfil urbano inmediato y las características tipológicas del lugar.

La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberá evitar ser discordante con las características predominantes del contexto urbano y con el (los) inmueble(s) de valor.

La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

Las fachadas de colindancia visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde al utilizado en fachada principal o podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura.

El diseño, materiales y colores de acabados, cancelería, herrería y carpintería deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas de (los) inmueble(s) de valor.

**REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

La altura máxima permitida para obras nuevas, deberá ajustarse a la altura del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano en todo su primer cuerpo y al perfil urbano existente, al interior del predio se podrán autorizar los niveles indicados en la zonificación vigente de acuerdo a los Programas de Desarrollo Urbano correspondiente.

- **Uso del Suelo**

No se autorizan cambios de uso de suelo del inmueble colindante cuando se modifique o se ponga en riesgo al inmueble de valor y/o contexto urbano patrimonial inmediato dentro de Área de Conservación Patrimonial.

Los cambios o modificación de uso de suelo se permiten siempre y cuando los proyectos respeten las características del contexto patrimonial.

Catalogado ACP, INAH, INBA

Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

- **Demoliciones**

La demolición total del inmueble o dejando sólo la fachada principal se encuentra prohibida para todos los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano con valor histórico y valor artístico, determinados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) respectivamente.

El retiro de elementos agregados producto de intervenciones posteriores discordantes con la tipología del inmueble o que afecten la calidad arquitectónica y estructural, deberá respetar o recuperar el partido arquitectónico y las características de la tipología del inmueble.

La demolición parcial de la fachada deberá contar con la autorización de las instancias competentes, locales y/o federales.

- **Sustituciones**

La sustitución de elementos estructurales se encuentra prohibida.

No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio.

No se podrán usar colores esmaltados en fachada, únicamente en elementos de herrería.

La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando en la propuesta esté integrada a las características tipológicas del inmueble y recuperen elementos existentes de valor patrimonial, previa aprobación de las autoridades competentes.

No se permite el uso de cancelería discordante en características, dimensiones y/o acabados originales del inmueble de valor.

**REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

La sustitución de color está permitida, analizando la existencia de antecedentes históricos que puedan dar sustento a la elección de los mismos y las características urbano-arquitectónicas del inmueble y su contexto.

- **Modificaciones**

La modificación del paramento y el alineamiento de las fachadas originales está prohibida.

No se permitirá en ningún caso, la instalación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que no estén autorizados por el reglamento correspondiente (local y/o federal) y en todo caso deberán ser reversibles y sin afectar la integridad del inmueble en su colocación y uso. En el caso de modificaciones o incorporación de obra nueva, la propuesta deberá lograr una integración con el inmueble de valor y tendrá que hacerse evidente que se trata de elementos nuevos y reversibles.

Las modificaciones de la fachada son viables siempre y cuando la propuesta no altere las características tipológicas, arquitectónicas y constructivas del inmueble original y previa aprobación por las autoridades competentes.

- **Adiciones**

La adición de niveles, respetando la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano correspondiente está permitida siempre y cuando no se altere la volumetría e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato.

La ampliación en las áreas libres se encuentra permitida siempre y cuando no altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble.

La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

La obra nueva deberá integrarse a las características tipológicas y arquitectónicas del inmueble patrimonial. El uso de lenguajes arquitectónicos y acabados contemporáneos están permitidos, lo que distingue la obra nueva de lo preexistente.

Catalogado ACP, CC⁵

⁵ Conservación Cultural

**REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

- Demoliciones

Permitida atendiendo las restricciones y medidas de protección a las colindancias con el objeto de proteger al (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano, garantizando su integridad.

La sustitución de elementos estructurales está permitida siempre y cuando se proteja la colindancia y se garantice la integridad estructural del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano. En caso de que el inmueble colindante comparta fachada alineada a paramento, la sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural, deberá ser compatible con las características en materiales y colores de la del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano.

La sustitución de color está permitida, cuidando la integración con el contexto urbano y patrimonial inmediato. El uso de colores esmaltados está prohibido y sólo se podrá utilizar en elementos de herrería.

- Modificaciones

La modificación de la planta tipo en forma y distribución está permitida.

Las modificaciones de la fachada están permitidas siempre y cuando la propuesta logre una integración con el (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano en caso de que la colindancia comparta el paramento de calle.

- Adiciones

La adición de niveles, respetando la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes está permitida siempre y cuando no altere la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato en caso de estar dentro de Área de Conservación Patrimonial. La ampliación en las áreas libres se encuentra permitida siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos, y se cumpla con las áreas libres según lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados, estará condicionada a la valoración del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI y de las instancias competentes. En estos casos se revisará que el diseño propuesto mantenga la armonía compositiva con el (los) inmueble afecto(s) al patrimonio cultural urbano.

La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración al contexto urbano patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

- Obra Nueva

Permitida. Deberá contar con la aprobación del proyecto arquitectónico por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI.

El proyecto de obra nueva deberá respetar las características del contexto urbano dentro de Área de Conservación Patrimonial y las referencias tipológicas del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s), permitiéndose el uso de un lenguaje arquitectónico y materiales contemporáneos.

Se deberá contemplar la protección a colindancias a fin de garantizar la integridad estructural del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s).

En las fachadas de obras nuevas que colinden con edificios de valor se deberán incorporar elementos de integración que armonicen con el inmueble de valor patrimonial, generando proporción con el perfil urbano inmediato y las características tipológicas del lugar.

La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberá evitar ser discordante con las características predominantes del contexto urbano y con el (los) inmueble(s) de valor. La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

Las fachadas de colindancia visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde al utilizado en fachada principal o podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura.

El diseño, materiales y colores de acabados, cancelería, herrería y carpintería deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas de (los) inmueble(s) de valor.

La altura máxima permitida para obras nuevas, deberá ajustarse a la altura del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano en todo su primer cuerpo y al perfil urbano existente, al interior del predio se podrán autorizar los niveles indicados en la zonificación vigente de acuerdo a los Programas de Desarrollo Urbano correspondiente.

- Uso del Suelo

No se autorizan cambios de uso de suelo del inmueble colindante cuando se modifique o se ponga en riesgo al inmueble de valor y/o contexto urbano patrimonial inmediato dentro de Área de Conservación Patrimonial.

Catalogado ACP, SEDUVI

Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

**REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- Demoliciones

La demolición total del inmueble o dejando sólo la fachada principal se encuentra prohibida para todos los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano con valor patrimonial, determinados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda (SEDUVI).

El retiro de elementos agregados producto de intervenciones posteriores, discordantes con la tipología del inmueble o que afecten la calidad arquitectónica y estructural, deberá respetar o recuperar el partido arquitectónico y las características de la tipología del inmueble.

La demolición parcial de la fachada deberá contar con la autorización de las instancias locales competentes.

- Sustituciones

La sustitución de elementos estructurales se encuentra prohibida.

No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio.

No se podrán usar colores esmaltados en fachada, únicamente en elementos de herrería. La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando en la propuesta esté integrada a las características tipológicas del inmueble y recuperen elementos existentes de valor patrimonial, previa aprobación de las autoridades competentes.

No se permite el uso de cancelería discordante en características, dimensiones y/o acabados originales del inmueble de valor.

La sustitución de color está permitida, analizando la existencia de antecedentes históricos que puedan dar sustento a la elección de los mismos y las características urbano-arquitectónicas del inmueble y su contexto.

- Modificaciones

La modificación del paramento y el alineamiento de las fachadas originales está prohibida. No se permitirá en ningún caso, la instalación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que no estén autorizados por el reglamento correspondiente (local y/o federal) y en todo caso deberán ser reversibles y sin afectar la integridad del inmueble en su colocación y uso. En el caso de modificaciones o incorporación de obra nueva, la propuesta deberá lograr una integración con el inmueble de valor y tendrá que hacerse evidente que se trata de elementos nuevos y reversibles.

Las modificaciones de la fachada son viables siempre y cuando la propuesta no altere las características tipológicas, arquitectónicas y constructivas del inmueble original y previa aprobación por las autoridades competentes.

- Adiciones

La adición de niveles, respetando la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano correspondiente está permitida siempre y cuando no se altere la volumetría e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato.

**REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

La ampliación en las áreas libres se encuentra permitida siempre y cuando no altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble.

La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

La obra nueva deberá integrarse a las características tipológicas y arquitectónicas del inmueble patrimonial. El uso de lenguajes arquitectónicos y acabados contemporáneos están permitidos, lo que distingue la obra nueva de lo preexistente.

- Uso del Suelo

Los proyectos arquitectónicos con usos de suelos permitidos, deberán integrarse a la tipología del inmueble de valor, así como considerar las adecuaciones que no alteren su estructura original. No se autorizan cambios de uso de suelo del inmueble de valor cuando se modifique o se ponga en riesgo la estructura y forma de la edificación y/o contexto urbano patrimonial inmediato.

Perímetro A

Inmueble dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "A".

Perímetro B

Inmueble dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "B".

Perímetro único

Los inmuebles dentro de la Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA



Ilustración 4 Fotografía tomada en obra suspendida por el INHA en predio ubicado en el centro de la delegación Tlalpan, Ciudad de México.

• CAPITULO III. SANTA MARIA LA RIBERA

III.1 Contexto histórico

Un hecho histórico como lo fue en 1867 el triunfo del bando de los liberales representado por Don Benito Juárez sobre imperio impuesto por el bando de los conservadores representado por el Duque Maximiliano de Habsburgo sería el comienzo de una serie de eventos que daría origen a el nacimiento de la colonia Santa María la Ribera.

Una de las leyes de reforma expedida el 25 de junio de 1856 fue la de desamortización de fincas rústicas y urbanas, la cual se dirigía principalmente a la propiedad de las corporaciones civiles y religiosas y las obligaba a vender las propiedades como casa y terrenos. Esta ley detono los cambios en la configuración de la Ciudad de México, ya que puso en circulación los bienes de la iglesia, de comunidades indígenas y los ayuntamientos, convirtiéndolos en blanco de negociantes y especuladores, quienes principalmente pretendían los ranchos, haciendas y potreros colindantes a la Ciudad de México.

Los movimientos políticos, económicos y sociales de la época, destinaron a la Ciudad de México que padecía de una severa centralización, a crecer primero en fraccionamientos ordenados, planeados y trazados a partir de ciertas normas que buscaban garantizar tango ganancias para los desarrolladores como el bienestar y la unidad morfológica de sus construcciones.

La colonia Santa María la Ribera surgió al fraccionarse el rancho Santa María, los terrenos fueron comprados por Don Estanislao Flores en 1842, quien fundó la empresa Flores y Hermanos la cual fue la primera sociedad inmobiliaria; en 1861 había nacido uno de los primeros fraccionamientos modernos completamente consolidados. De acuerdo al plano original el fraccionamiento tenía 57 manzanas con calles trazadas a cordel, de 12 varas de ancho, que corrían de norte a sur; y de oriente a poniente, las unas ostentando nombres de árboles como: Olivo, Encino, Álamo, Chopo, Pino, Ciprés, Naranja, Sabino, Freno y Nogal, y las otras, de flores: Violeta, Hortensia, Tulipán, Magnolia, Camelia, de las Flores, de la Rosa. entre otros.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

La propuesta era ofrecer un fraccionamiento que contara con todos los servicios e infraestructura urbana indispensables para una vida cómoda en la época, la cual incluía mercado, iglesia, hospitales, bancos, parques, jardines, bibliotecas, museos, escuelas, lugares de esparcimiento, etc.

35 años después el conjunto habitacional creció desde Nonoalco hasta la Ribera de San Cosme. Fue residencia de gente adinerada y de comerciantes, profesionistas y burócratas, por esa razón su arquitectura es tan variada.

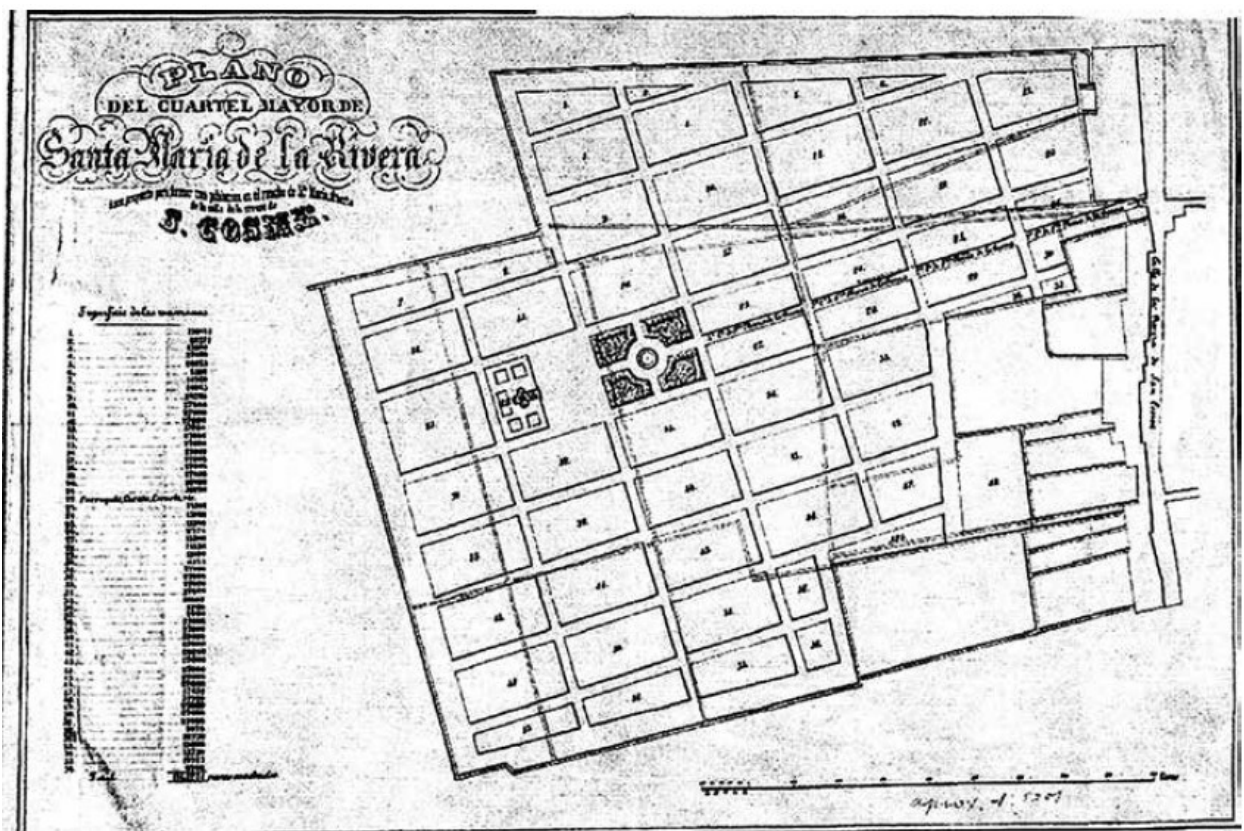


Ilustración 5 Plano del Cuartel mayor de Santa María la Ribera, Hermanos Flores. Mapoteca Orozco y Berra

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

III.2 Contexto social

El nombre que en México se les da a los fraccionamientos está relacionado al nacimiento de estas zonas de expansión urbana, como lo fue la Colonia Santa María la Ribera; ya que los franceses que permanecieron en la ciudad después de la Reforma conformaron un fraccionamiento en lo que hoy es la Colonia Cuauhtémoc. El común de las personas le llamaron “La Colonia Francesa” y después solo Colonia. Los siguientes fraccionamientos que se inauguraron desde entonces han sido llamados así, como ejemplo la Colonia Santa María la Ribera.

Una costumbre común en la época era la de contar con una industria familiar, lo que puede advertirse en esta colonia donde se establecieron pequeños negocios o industrias que compartían el predio con sus viviendas, teniendo la casa al frente y el negocio atrás, o al revés, pero sin perder la vocación habitacional de la colonia destinada a la clase media que coincidía en gusto y posibilidades.

En sus inicios la colonia Santa María la Ribera era habitada por la clase media emergente; la vida doméstica, su desarrollo histórico, las costumbres, relaciones familiares, la tecnología, los espacios y necesidades son parte de los elementos que ayudan a entender los modos de vida y el porqué de lo que hoy no entendemos.

La vivienda es el más cotidiano de los espacios y se considera relevante su apreciación y análisis cuando este es el principal reflejo del comportamiento de una sociedad en un lugar y tiempo.

Sus habitantes fueron pequeños propietarios e industriales, comerciantes, profesionistas, religiosos, burócratas, militares, artesanos, carpinteros, albañiles, que conformaron una población en aumento constante. Para 1882 la población de la colonia era de 3 372 habitantes; en 1890 el padrón nos señala que la colonia había alcanzado una población de seis mil habitantes.

Sobre el sector medio de la población, muchos escritores de principios de siglo, como Justo Sierra, Francisco Bulnes y Julio Guerrero, la han caracterizado de diferentes maneras, pero a grandes rasgos podemos decir que los habitantes de Santa María la Ribera vestían pantalón, chaleco, saco de casimir, abrigo y sombrero. Las mujeres, percal y rebozo dentro de la casa y mantilla negra para la calle. Para comer utilizaban cubiertos y degustaban desde el asado de camero o de pollo hasta diversos moles, arroz, sopa de fideo y el puchero, sin olvidarse del consabido chocolate acompañado por una variedad de panes, como el beso, las chilindrinas, los huesitos, los polvorones, las corbatas y las orejas, entre otros.

En Santa María la Ribera se reunieron personas que iban construyendo edificios al estilo porfiriano, casas familiares y vecindades que representaron en sus estilos y accesorios el nivel social de los moradores.

En las primeras décadas del siglo XX, como consecuencia del derrumbe de la Bolsa de Nueva York, ocurrido el martes 29 de octubre de 1929, miles de personas fueron arrastradas a la miseria, las familias de estratos sociales altos que habían sido víctimas de la crisis económica y no podían

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

acceder a las casas de las nuevas colonias, buscaron en Santa María espacios confortables que les permitieron mantener sus estándares de vida. Subió, pues, el nivel económico de la colonia. No así el costo de las rentas, que ante la crisis fueron "congeladas" por las autoridades del país, en busca de un respiro que los estratos bajos necesitaban con urgencia.

En los años cincuenta las transformaciones sociales e industriales como lo fueron la introducción del automóvil como instrumento primario de transporte y la disminución de la practica artesanal debido a la industrialización de la producción impactaron directamente a las familias que habitaban esta colonia. Las formas de vida se modificaron radicalmente entre los diferentes grupos sociales, que evolucionaron de manera natural en conformidad con el resto del país. Es entonces cuando se inicia la transformación y, en algún sentido, la pérdida del concepto original de la colonia.

A finales del siglo la expansión de la ciudad continuó hasta nuevos espacios. Santa María pasó de ser una colonia de formación a una colonia establecida y por ende perdió su atractivo para los inversionistas. Los habitantes, enraizados en ella, la fueron transformando al ritmo de su cotidianidad. La expansión de la ciudad marcó nuevos rumbos para los inversionistas y para los grupos altos y medios de la sociedad. Al trasladarse éstos nuevos espacios, cedieron los anteriores a grupos de bajos recursos. Las personas que habían quedado dentro del centro de la ciudad a su vez dejaron su espacio a comercios y oficinas y el centro fue perdiendo sus características habitacionales. La colonia Guerrero, la San Rafael y la Santa María la Ribera admitieron en su seno a habitantes de clases más humildes, quienes compartieron la habitación con sus medios de trabajo y negocios. Así la colonia Santa María la Ribera se transformó de exclusivamente habitacional para clase media acomodada a habitacional y para pequeña industria y comercio de la clase media trabajadora

Algunas familias permanecieron mientras que otras se encaminaron hacia otros rumbos. Las casas resultaron grandes y onerosas para sus habitantes. Las que pudieron ser mantenidas conservaron su aspecto mientras que otras se convirtieron en habitación de varias familias y se deterioraron en su construcción y espacio. Las privadas o habitaciones multifamiliares decayeron hasta volverse vecindades y sufrir el consiguiente hacinamiento de familias y por lo tanto la insuficiencia de servicios.

III.3 Contexto Urbano

La traza de la Santa María la Ribera, con sus manzanas, sus calles y los nombres de éstas, aparece por primera vez en el plano de la ciudad fechado en 1861. Estaba limitada de sur a norte por la Ribera de San Cosme a la calzada de Heliotropos (Nonoalco, hoy Flores Magón), y de Insurgentes al Paseo de la Verónica (Circuito Interior) de oriente a poniente. Las calles en el sentido norte-sur eran: Encino, Álamo, Chopo, Pino, Santa María la Ribera, Ciprés, Naranja, Sabino, Fresno, Olivo y Olmo, y en el sentido oriente-poniente, Violeta, Magnolia, Mosqueta, Camelia, La Rosa y Heliotropo, con un total de 53 manzanas

La venta de los terrenos estuvo dirigida a una población de clase media que pudiera "adquirir y hacerse de una propiedad raíz, en la cual disfrutar las delicias del campo sin desatender sus ocupaciones de la ciudad".

El precio de los terrenos varió de uno y medio a dos reales la vara. Las condiciones de venta fueron muy favorables: hipoteca sobre el terreno por nueve años, con un interés del 6% anual, exención de impuestos por cinco años sobre la propiedad, los materiales de construcción y la alcabala correspondiente a la venta.

**REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Estas condiciones hicieron que los terrenos se vendieran rápidamente. El notario Crescencio Landgrave, de mediados de agosto a noviembre de 1859, expidió 63 escrituras de compraventa como, por ejemplo, las que aquí se relacionan:

23 de agosto de 1859. Not. Crescencio Landgrave. Don Epigmenio González por 900 pesos.

30/agosto/1859. Landgrave. Francisco Javier Ayala 425 pesos.

30/agosto/1859. Landgrave. José Portillo 425 pesos

30/agosto/1859. Landgrave. Victoriano Miranda 1200 pesos

La colonia Santa María la Ribera, como otras que se fundaron entonces, nació sin servicios debido a que no existía reglamentación alguna que determinara las obligaciones de los fraccionadores y del ayuntamiento. Los acuerdos entre estos dos sectores frenaron en cierta medida el crecimiento de la colonia debido a que ambos fallaron en el cumplimiento inmediato de las promesas que hicieron a los compradores.

Desde 1861 —cuando comenzó a ser habitada la colonia— hasta 1883, por medio de su propio esfuerzo los vecinos instalaron drenaje, fuentes de agua, empedrado, embanquetado y arbolado de algunas de las calles; reclamaron además que la población de esa colonia por sus "afanes y sacrificios, merecía la paternal protección del Ilustre Cuerpo Municipal".

Si bien es cierto que la colonia se ubicó en un lugar privilegiado en cuanto a vías de comunicación: por un lado, la avenida de San Cosme y, por otro, la estación de ferrocarril, su crecimiento en esta primera etapa fue lento, debido, según los propios vecinos, a las constantes revoluciones y a la escasez de los servicios que caracterizaron el periodo previo a la administración del presidente Díaz.

El padrón de 1882 permite conocer un poco más sobre la situación de la colonia en ese año. Su población era de 3,372 habitantes, contaba con 81 pozos y todavía se mantenía ganado en amplios terrenos. Desde entonces funcionaba el mercado de la Dalia, visitado cotidianamente por las amas de casa. También había una ladrillera, una manufactura de seda, una fábrica de chocolates llamada La Malinche, la Pasamanería Francesa —situada en la calle de Fresno, propiedad del señor Hipólito Chambón y en la que operaban 150 obreros—, así como una gran variedad de comercios como los de tintoreros, carpinteros y zapateros. Estos pequeños comercios se localizaban principalmente sobre la avenida Santa María la Ribera, que era la vía de entrada a la colonia y, por lo tanto, la zona comercial.

En el año de 1882, algunas calles cambiaron su nombre debido a que la empresa del Ferrocarril Central compró el rancho de Fresno, que estaba situado entre la estación de Buenavista y Nonoalco y limitaba al poniente con la calle de Encino.

En 1897 se iniciaron las obras del drenaje de la ciudad. La colonia compartió los beneficios que supusieron, pero sus vecinos fueron quienes costearon las atarjeas y los colectores.

En cuanto al alumbrado, las zonas más pobladas de la colonia contaban con alumbrado de gas y eléctrico, pero, aun así, algunos vecinos se quejaban de que la "absoluta oscuridad que durante las noches envuelve a la Alameda y a varias calles ofrece seguro abrigo a la perpetración de delitos y atentados contra la moral".

En cuanto a la situación de las calles, algunas estaban empedradas pero su estado general era malo. En 1900 se señalaba que las vías públicas carecían de empedrados y banquetas, por lo que se tornaban intransitables en la época de lluvias. No fue sino hasta la primera mitad del siglo XX cuando,

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

al contratarse la pavimentación general de la ciudad, la colonia Santa María la Ribera recibió este beneficio.

La colonia Santa María la Ribera, comenzó a caracterizarse como zona residencial habitada por personas de clase media, por lo que se construyeron habitaciones elegantes y cómodas en calles bien trazadas, donde predominaron las casas tradicionales mexicanas.

La condición de los primeros habitantes de esta colonia dio como resultado una arquitectura bastante uniforme, ya que no hubo ningún tipo de competencia entre las familias que allí fincaron, como sucedió en otras, por manifestar su riqueza o "buen gusto" por medio de la decoración

Existen algunas construcciones que sobresalen de la generalidad por el estilo ecléctico en que fueron construidas, así como algunas que muestran una decoración excesiva y rebuscada, a la vez que algunos chalets o villas que por ser pocos no rompen con la uniformidad.

En la colonia Santa María la Ribera se guardó la unidad urbanística marcada con claros rasgos nacionales, porque la clase social que en ella habitó tenía apego por lo propio.

Pero la política del porfiriato no sólo incorporó la colonia a los servicios generales de urbanización, sino que también aplicó en ella una nomenclatura para las calles propuesta por el ingeniero Roberto Gayol, que dividía la ciudad en dos ejes: uno de norte a sur y otro de oriente a poniente, y tal, que las anotaciones con que se distinguen unas de otras, basten para que cualquier persona de la ciudad o extraña pueda determinar".

Las vías que corrieran de sur a norte recibirían el nombre de calles. Y las de este a oeste, avenidas. Esta nomenclatura se adoptó a partir de 1889. Olivo, Encino, Álamo, Chopo, Pino, Santa María, Ciprés, Naranja, Sabino y Fresno fueron denominadas calles norte. En cambio, Violeta, Hortensia, Tulipán, Magnolia, Camelia, de las Flores, Carpió y Álzate recibieron el nombre de avenidas poniente. En 1906 se aceptó un nuevo proyecto para regresar la nomenclatura al viejo sistema nominal y rescatar los nombres antiguos de la colonia.

En esa época, los vehículos eran de tracción animal y toda casa de cierta categoría contaba con caballeriza y carruaje. Dado que en la colonia Santa María la Ribera vivían personas de clase media baja, las casas con cochera o caballerizas eran pocas. Sin embargo, los artesanos, como carpinteros y herreros, que habían alcanzado un nivel de prosperidad, dado el aumento de la demanda, podían ocasionalmente contar con una carreta o carretón para transportar el producto de su trabajo desde su taller hasta la casa del cliente, sólo que entonces probablemente el animal utilizado no era el caballo, sino una muía o un burro.

Dato interesante también para la ciudad de México, es el establecimiento de servicio de los coches de sitio, todavía desconocidos en París hacia 1895. Pero en México desde 1863, coincidiendo con los años de primera infancia de la colonia Santa María, se estableció el primer servicio de ómnibus en la ciudad, es decir el uso de carruajes especiales para el transporte urbano por una pequeña suma de dinero. Dos años después, en 1865, el empresario Carlos Arnaux creó el servicio de tranvías tirados por mulitas.

En cuanto al servicio de los ferrocarriles, la Santa María fue una de las primeras colonias que se vio beneficiada por el cruce de las vías hacia Tacuba, por el establecimiento de la estación de Buenavista y por el recorrido de dos circuitos: el de Santa María-Buenavista y el de San Cosme-Santa María.

**REPERCUCIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Entre los elementos que dieron individualidad y calidad a la colonia están edificios importantes como el Instituto de Geología, el Museo del Chopo, la iglesia de la Sagrada Familia y el kiosko morisco que vino a adornar su alameda.

Ya desde 1890 se fue modificando la estructura de la colonia Santa María la Ribera. De 53 manzanas pasó a tener en 1900 sesenta y cinco, pues algunas fueron fraccionadas con calles, medida que se continuó y para 1910 ya había 73 manzanas. Sin embargo, estas modificaciones siguieron respetando la traza presentada por los hermanos Flores, con límites que continuaron siendo los mismos que en 1859, lo cual ha permitido que la colonia mantenga sus características.

Actualmente Santa María la Ribera esta resguardada por vías rápidas como lo son: Insurgentes, Circuito interior, San Cosme y Nonoalco manteniendo su límite original y como muestra sus calles y espacios; que a pesar del cambio de uso y de su población ha mantenido la dignidad de muchos de sus construcciones y las evidencias del tipo de colonia que fue.

A poco más de cien años de vida y tras sufrir cambios, alteraciones y mutilaciones; conserva sus límites, construcciones principales, muchas de sus casas y gran parte de su gente que heredo una forma de vida con suficiente arraigo para poder relatar una parte de la historia de la Ciudad de México.

Levantamiento — Colonia Santa María la Ribera Actualmente

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

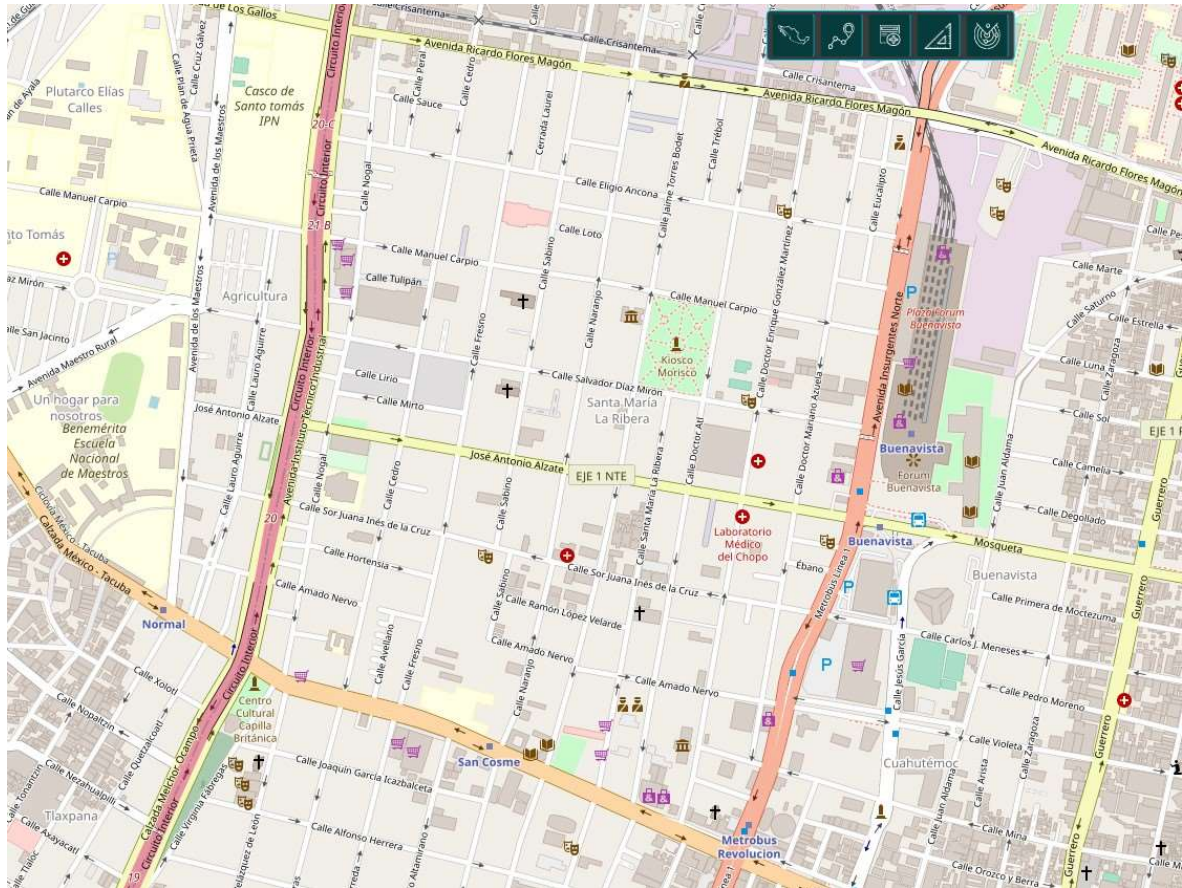


Ilustración 6 Levantamiento urbano y servicios cercanos disponibles de acuerdo a portal del Registro Único de Vivienda (RUV).

- Equipamiento Educativo

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

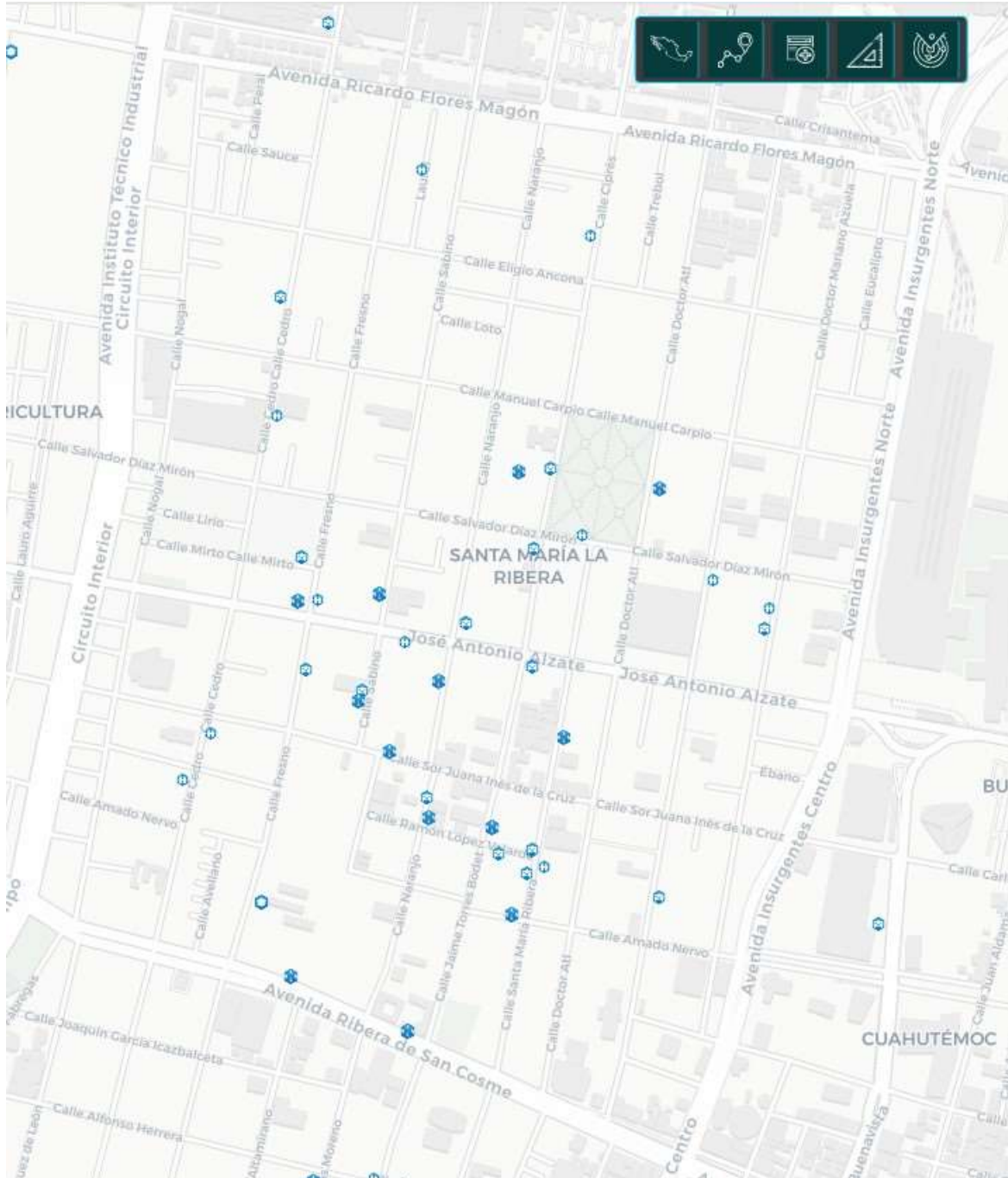


Ilustración 7 Levantamiento de educación conformado por primarias, secundarias, preparatorias y universidades de acuerdo a portal del Registro Único de Vivienda (RUV).

- Equipamiento de Salud

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA



Ilustración 8 Levantamiento de salud conformado por clínicas, hospitales y hospitales de especialidad de acuerdo a portal del Registro Único de Vivienda (RUV).

- Equipamiento de Abasto

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA



Ilustración 9 Levantamiento de abasto conformado por tiendas de conveniencia y abastecimiento de acuerdo a portal del Registro Único de Vivienda (RUV).

- Servicio urbano (bancos, centro de negocios, edificios de gobierno, templos zonas industriales)

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

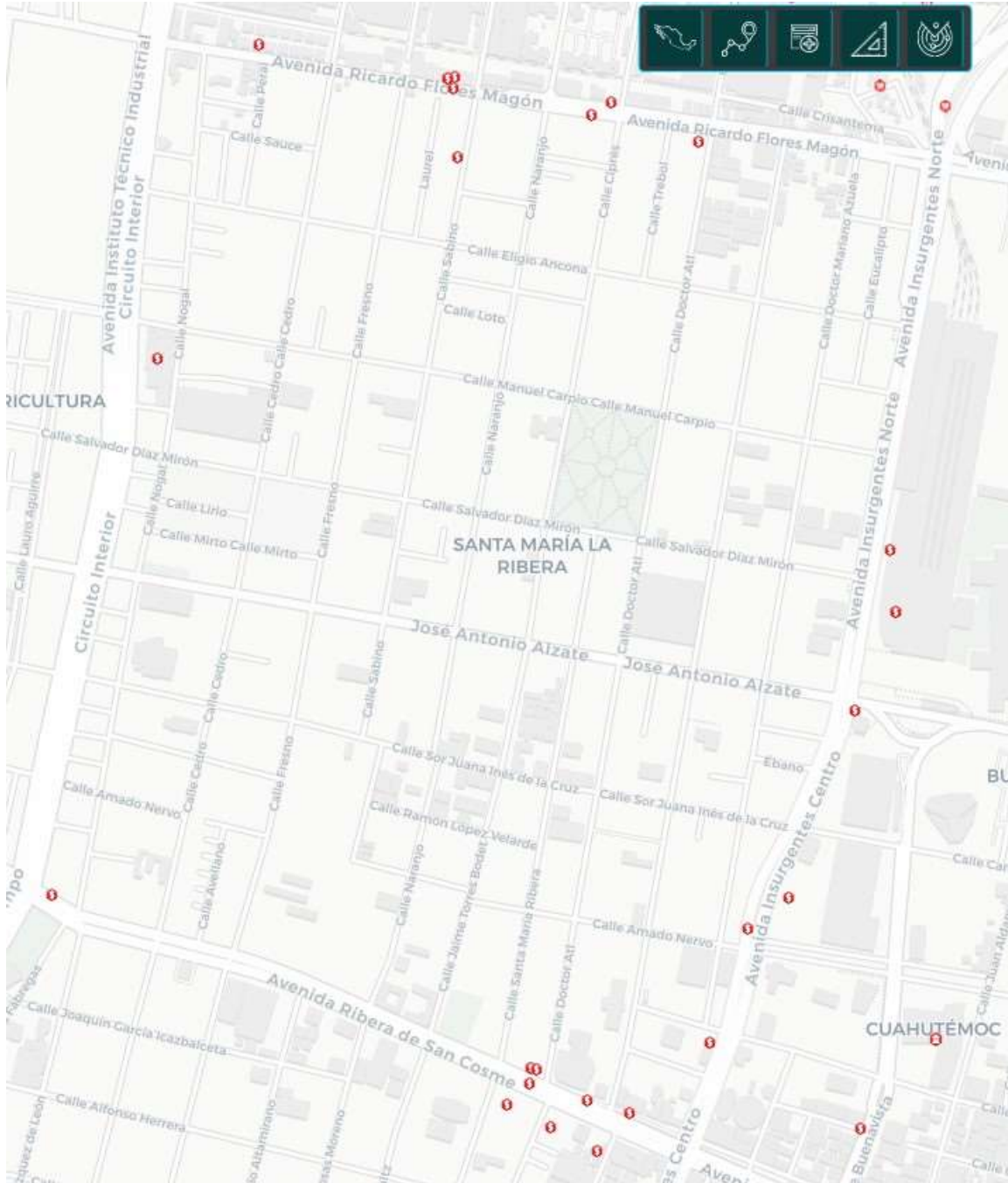


Ilustración 10 Levantamiento de bancos y centros de negocios de acuerdo a portal del Registro Único de Vivienda (RUV).

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- Vialidades y transporte

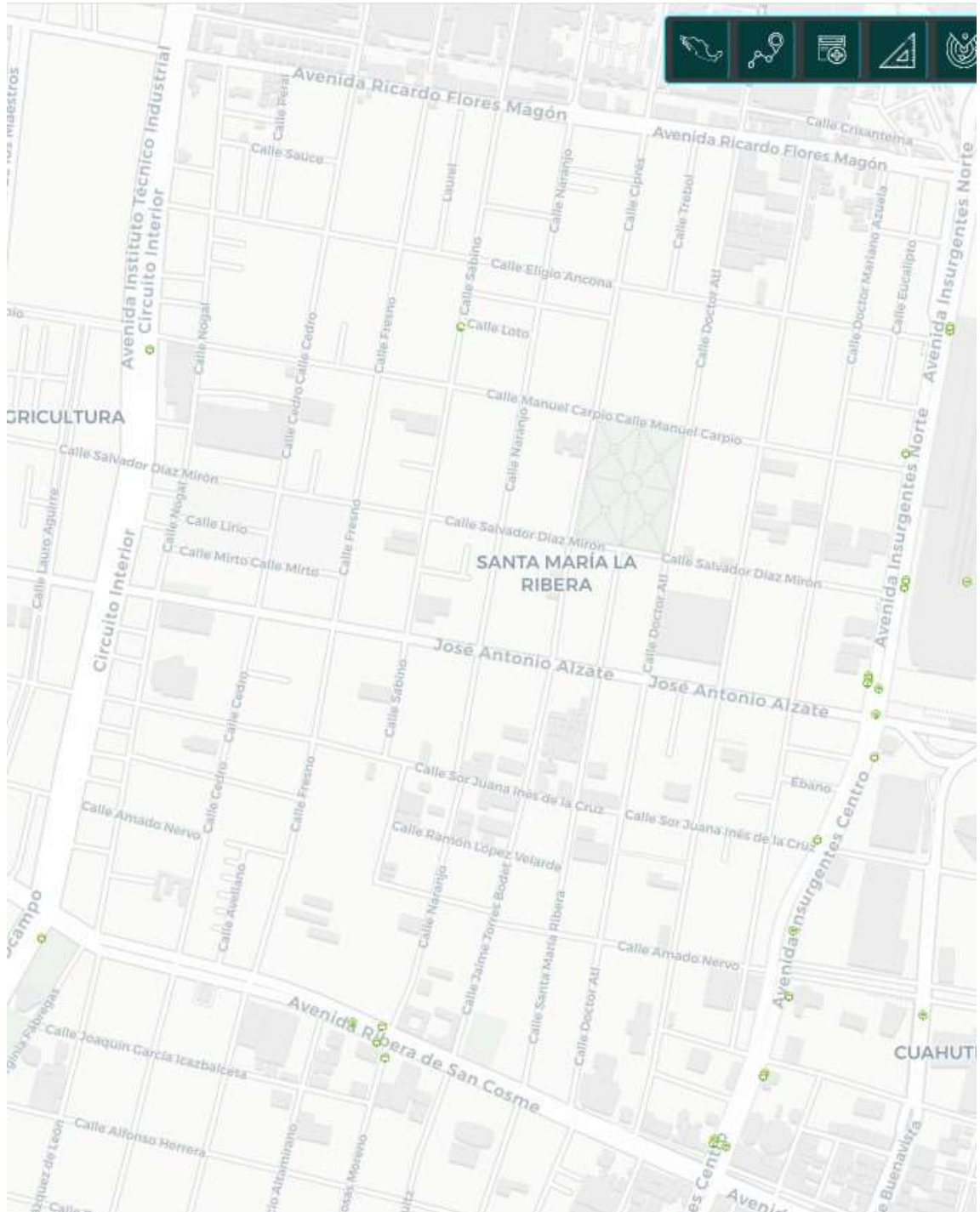


Ilustración 11 Levantamiento de paradas de trasporte público de acuerdo a portal del Registro Único de Vivienda (RUV).

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- Equipamiento Total.

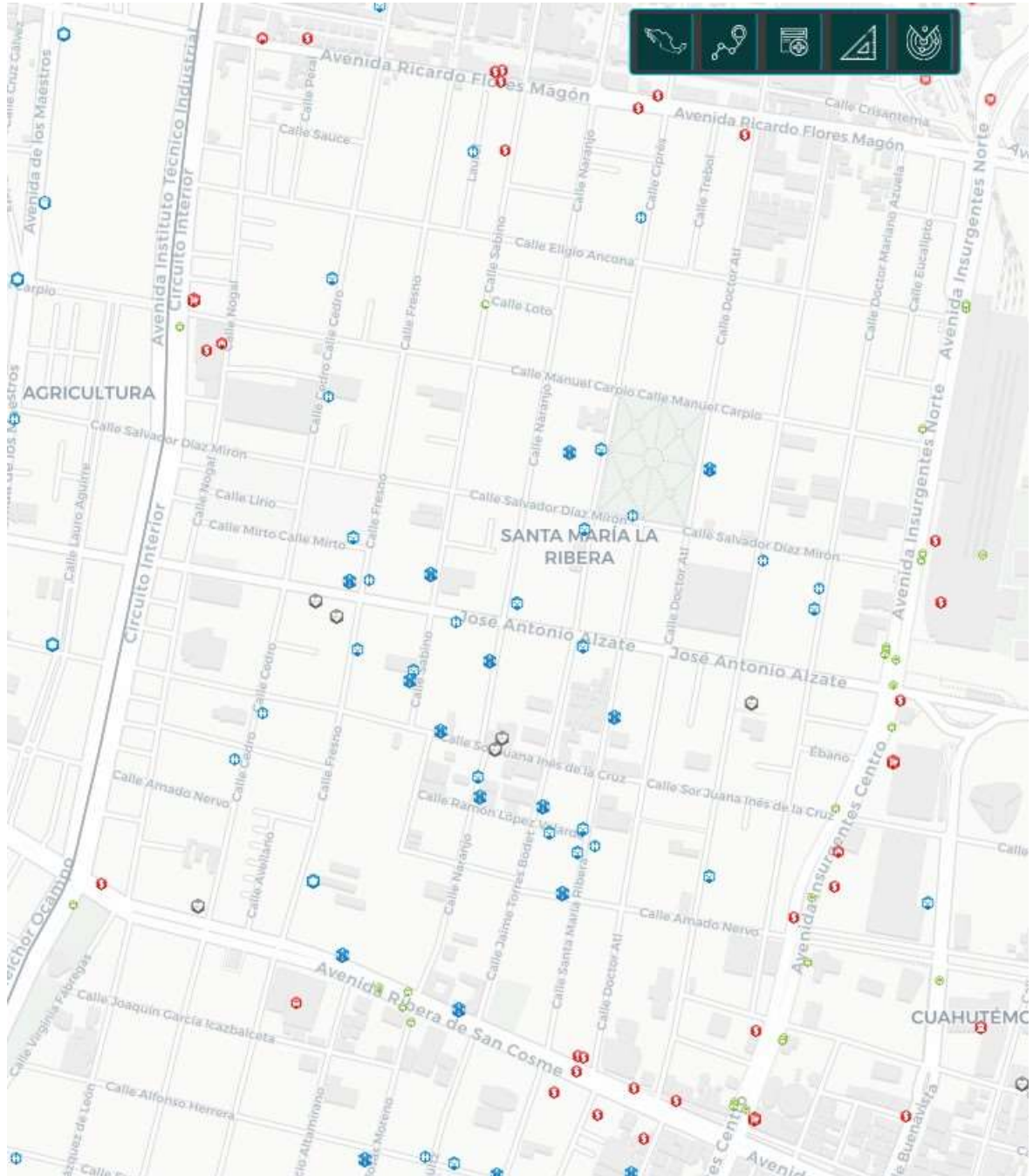


Ilustración 12 Levantamiento de equipamiento total en la Colonia Santa María la Ribera de acuerdo a portal del Registro Único de Vivienda (RUV).

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- Limite administrativo (Delegación Cuauhtémoc – Delegación Miguel Hidalgo)

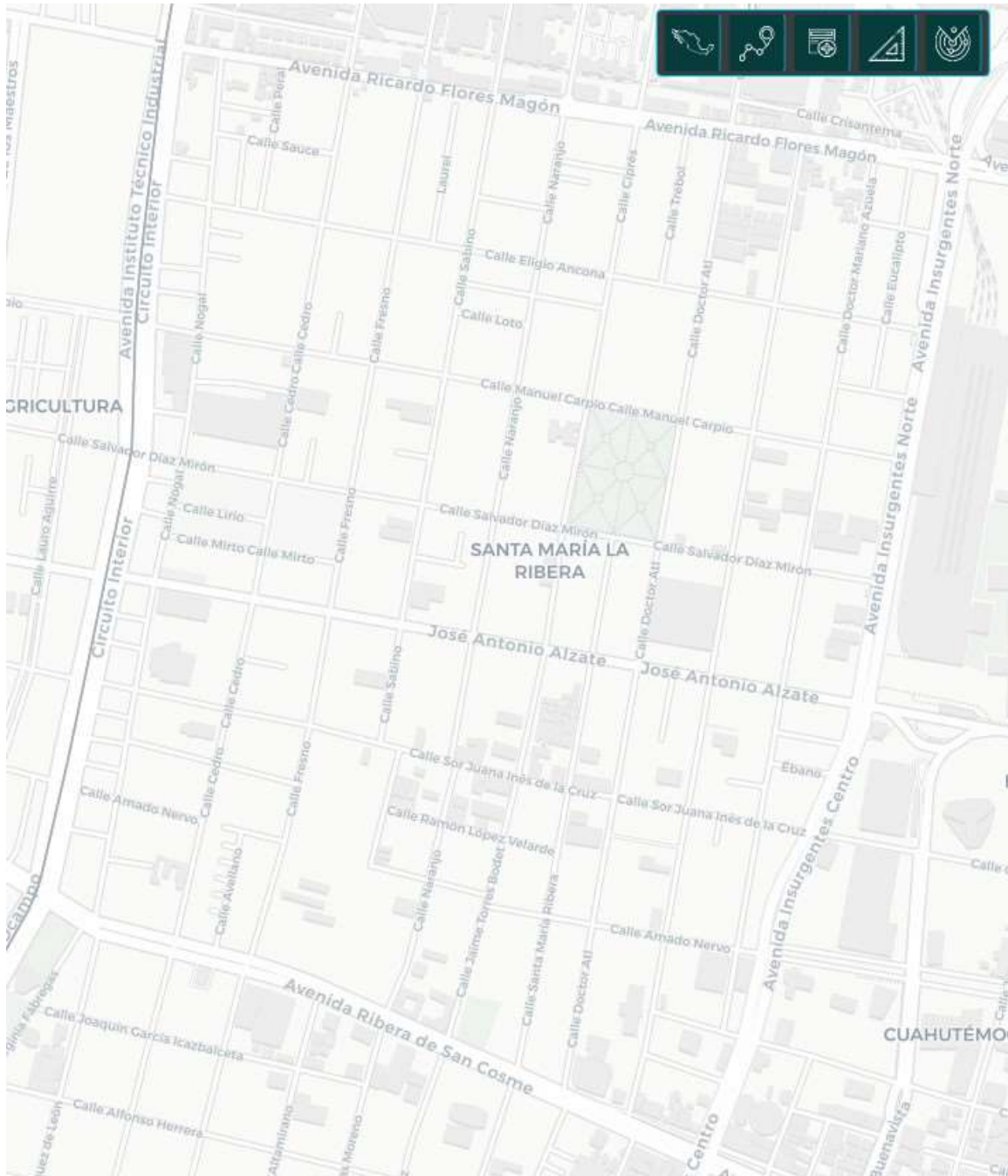


Ilustración 13 Limite administrativo entre las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- Perímetro de contención urbana

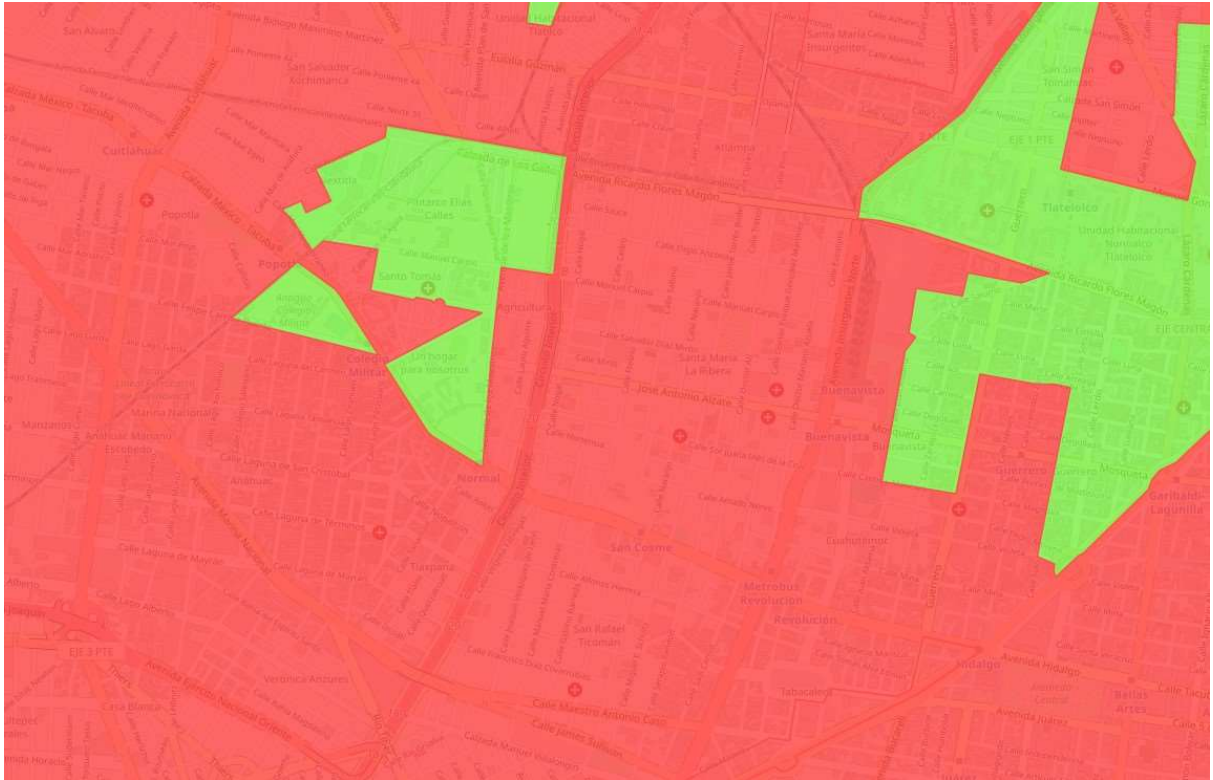


Ilustración 14 Mapa de perímetro de contención urbana de acuerdo a portal del Registro Único de Vivienda (RUV).

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

III.4 Contexto Arquitectónico

El momento en que se formó la colonia coincide con un periodo de innovaciones en la vida capitalina; y su auge y consolidación con la larga permanencia en el poder del porfiriato, quien con el deseo de impulsar el desarrollo urbano y monumental refleja en colonias nacientes de la época como lo es Santa María la Ribera el modernismo y arquitectura europea con tendencias del eclecticismo que, como estilo arquitectónico, utilizó las aportaciones de distintas épocas y lugares.

En la colonia Santa María aparecieron con discreción las cubiertas y entresijos formados con viguetas de acero laminado y bovedillas de ladrillo.

El desarrollo del ferrocarril propició la construcción de grandes estaciones que se construyeron, en París, con estructuras de metal. La primera de ellas, la Gare de l'Est fue construida por Duquesney e inaugurada en 1854; otra muy importante fue la Gare d'Orsay, hoy convertida en museo, obra de Laloux e inaugurada en 1900. Estas estructuras también tuvieron eco en México, aunque en menor escala, como en el viejo pasaje comercial de la ciudad de Puebla o en el mercado Hidalgo de Guanajuato.

Otros edificios de estructura metálica fueron el Centro Mercantil y la Casa Boker en la ciudad de México y la fábrica de hilados y tejidos en Metepec, Hidalgo, además de algunas estaciones del ferrocarril. La iglesia de Santa Rosalía en el Mineral del Boleo en Baja California es una muestra de modernidad no sólo por sus metálicas estructuras y elevada torre, sino porque es un proyecto realizado por el propio Gustavo Eiffel. En la colonia Santa María la Ribera el acero y cristal se reúnen en el Museo del Chopo, que ha sido siempre parte de su fisonomía.



Ilustración 15 La Gare de l'Est, construida por Duquesney e inaugurada en 1854

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Existen en Santa María una serie de edificios públicos que forma parte integral de su espacio urbano. Por ejemplo, en la plaza, mejor conocida como la Alameda de Santa María la Ribera, está el kiosko morisco que el ingeniero José Ramón Ibarrola diseñó para servir como pabellón de México en la exposición internacional de Nueva Orleans. El 26 de septiembre de 1910 terminó el deambular del kiosko, que se enraizó en esta plaza, en la misma plaza, ocupa la esquina nor-oriente el Museo del Instituto de Geología, cuya construcción inició en 1902 el arquitecto Carlos Herrera.



Ilustración 16 Kiosko Morisco del ingeniero José Ramón Ibarrola 1910



Ilustración 17 Kiosko Morisco del ingeniero José Ramón Ibarrola Actualmente



Ilustración 18 Museo del Instituto de Geología del arquitecto Carlos Herrera segunda mitad del siglo XX



Ilustración 19 Museo del Instituto de Geología del arquitecto Carlos Herrera Actualmente

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

El hoy llamado Museo del Chopo es importante dentro de la imagen de la colonia por formar parte de ella desde 1904, así como por la innovación tecnológica que representó. Su estructura combina perfectamente el hierro, el acero y el vidrio con los muros de tabique, y también es prefabricada y desarmable. La estructura fue hecha en Alemania y montada en México por el ingeniero Luis Bacmeister.



Ilustración 20 Museo del Chopo del ingeniero Luis Bacmeister, primera mitad del siglo XX

Ilustración 21 Museo del Chopo del ingeniero Luis Bacmeister Actualmente

En la casa de los Mascarones, situada en la esquina de Ribera de San Cosme y Naranjo, construida como casa de veraneo de los condes del Valle de Orizaba en 1766, se alojó el Instituto Científico de México, colegio de jesuitas que cerró en 1915.



Ilustración 22 Casa de los Mascarones antes casa de verano de los Condes de Orizaba, primera mitad del siglo XX

Ilustración 23 Casa de los Mascarones antes casa de verano de los Condes de Orizaba Actualmente

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

La Secundaria número 4, que lleva el nombre del maestro Moisés Sáenz, se instaló en 1926 y sigue recibiendo en sus aulas alumnos vecinos de la Santa María, así como de otras colonias. Se ubica en la esquina de Jaime Torres Bodet y San Cosme.



Ilustración 24 Secundaria 4 "Moisés Sáenz", primera mitad del siglo XX

Ilustración 25 Secundaria 4 "Moisés Sáenz" Actualmente

Más moderna en fundación y construcción fue la Escuela Normal Superior, obra del arquitecto Enrique Yáñez. Invadió varias manzanas de la colonia sin previsión ni trazo. Su llegada fue un tanto agresiva desde el punto de vista del contexto urbano.



Ilustración 26 Escuela Normal Superior, obra del arquitecto Enrique Yáñez, segunda mitad del siglo XX.

Ilustración 27 Escuela Normal Superior, obra del arquitecto Enrique Yáñez, Actualmente (se aprecia que el edificio central ya no se encuentra debido a que sufrió afectaciones por los sismos que impactaron a la ciudad de México en la segunda mitad del siglo XX.

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

La iglesia de la Sagrada Familia de los josefinos fue construida en 1906 por el arquitecto Carlos Herrera. Es la más representativa de la colonia por su construcción de apariencia bizantina, así como por los nexos que los josefinos han tenido siempre con la comunidad. En el interior resaltan el órgano monumental y las pinturas en sus muros.



Ilustración 28 La iglesia de la Sagrada Familia de los josefinos del arquitecto Carlos Herrera, primera mitad del siglo XX.

Ilustración 29 La iglesia de la Sagrada Familia de los josefinos del arquitecto Carlos Herrera Actualmente

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Se encuentra también en Santa María la Fundación Matías Romero dedicada a asilo de ancianos. El edificio ocupa un amplio terreno en la esquina de Sor Juana Inés de la Cruz y Cedro. Su construcción de dos niveles se extiende horizontal y se rodea de jardines que, a la vez que sirven para el esparcimiento de sus moradores, liberan al edificio de las colindancias y dejan espacios interiores bien iluminados y ventilados.



Ilustración 30 Vista periférica del lote de la Fundación Matías Romero, primera mitad del siglo XX.



Ilustración 32 Fundación Matías Romero dedicada a asilo de ancianos, Actualmente



Ilustración 31 Fachada del edificio de la Fundación Matías Romero, primera mitad del siglo XX.

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

La arquitectura de Santa María la Ribera fue habitacional por excelencia. Había edificios de carácter público, algunos como excepción, y otros en función de las necesidades de sus habitantes. Los comerciales e industriales eran muy escasos y su arquitectura no compitió con la doméstica. Por ello las casas marcaron la pauta en cuanto a la configuración de la Santa María.

En los años cercanos a la fundación de la colonia, las casas que se construyeron fueron en su mayoría unifamiliares y en número menor multifamiliares, distribuidas en privadas o edificios de departamentos.

Tanto las casas unifamiliares como las privadas se trazaron en función de un patio. Debido a que el espacio abierto había sido parte integral de la vida cotidiana de los mexicanos, encontró cabida en la vida de la ciudad desde los años de la Colonia. Así se prolongaban las actividades del interior al exterior sin perder la intimidad ni la delimitación de la propiedad privada. Las casas unifamiliares se pueden agrupar de acuerdo con su distribución, ya que independientemente de ésta, la construcción y la decoración en general fueron uniformes.

En las casas construidas en predios de mayores dimensiones, el patio fue cuadrado o de claustro, con las habitaciones distribuidas en su derredor.

Otras opciones fueron la planta de medio claustro o planta en y la planta de alcayata o patio corrido, siempre en concordancia con las medidas del terreno. En la primera, las habitaciones se ubicaron sobre tres lados del patio, mientras que en la última se alinearon hacia el fondo y sobre el frente del terreno.

La distribución y el funcionamiento de todas las casas fue similar, ya que las costumbres de sus habitantes eran casi las mismas. La diferencia en su distribución fue sólo consecuencia de las dimensiones y la ubicación del terreno, por lo que, con algunas variantes, la solución arquitectónica fue generalmente la misma.

Así, encontramos que las casas también tenían acceso a través de un zaguán que se prolongaba en un patio hacia la parte posterior del predio.

En las primeras décadas del siglo XX, Santa María la Ribera continuó su desarrollo de manera paralela a los cambios del contexto nacional, que, a su vez, no podían sustraerse de los avances tecnológicos y factores políticos que en el ámbito mundial fueron responsables de nuevas modalidades en la vida cotidiana.

En cuanto a las técnicas constructivas, el concreto reforzado, introducido en los primeros años del siglo, consolidó su presencia en la mayoría de las construcciones. Por otro lado, nuevos criterios constructivos lograban ahorro de materiales y ventajas de resistencia con el uso del ladrillo, popularmente llamado "tabique" en México. Al espesor dado a los muros —siete, catorce o veintiocho centímetros— se añadían refuerzos verticales y horizontales que confinaban el material y así aumentaban su resistencia contra los sismos y se aligeraba el peso total, de modo que las cimentaciones, de mampostería, se abarataban. La necesidad de construir casas que estuvieran al alcance de los estratos menos privilegiados de la sociedad, había llevado a semejantes logros técnicos.

Así aparecieron los conjuntos de casas de dimensiones mínimas, pero dignas, para alojar a una familia obrera.

En cuanto a las innovaciones que se presentaron en la arquitectura, lugares como la colonia Santa María experimentaron un fenómeno muy especial. Sus construcciones, anteriores a los criterios de ahorro aparecidos en los años veinte, ofrecían espacios más generosos, con patios interiores que

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

daban una categoría especial a esas casas de altos techos y muros más gruesos, que creaban un microclima más estable y cómodo.

Por consiguiente, la colonia Santa María la Ribera, entre los años iniciales de la gran depresión y los primeros años de la posguerra, atravesó por un periodo de rejuvenecimiento que le dio nueva vida, nuevos habitantes y la oferta de espacios habitables para mejorar sus condiciones de vida. Se construyeron casas habitación apegadas a los nuevos modelos arquitectónicos, varias de ellas permanecen aun testimoniando un estilo arquitectónico que, si bien no es el general de la colonia, acusa la continuación de su desarrollo en la primera mitad del siglo XX.

Muchas de estas construcciones pertenecieron ya al art déco, que desde los últimos años de la década de los años veinte se introdujo como estilo principal en la colonia Hipódromo Condesa y en menor escala en otros rumbos de la ciudad. El estilo fue bien aceptado tanto en casas-habitación como en edificios de oficinas, bancos y cines, construidos por arquitectos como Juan Segura, Carlos Obregón y Federico Mariscal, así como por infinidad de constructores anónimos, y pronto se dejó ver en otros rumbos de la ciudad, como en Santa María la Ribera. Casas unifamiliares, edificios de departamentos y algunos de oficinas fueron representantes del art déco en la colonia.

III.5 Contexto Cultural

En la Colonia Santa María la Ribera vivieron y viven destacadas personalidades en todos los campos del quehacer humano igual políticos que educadores, artistas de todas las ramas, deportistas, toreros, periodistas e intelectuales; especialmente durante las primeras décadas del siglo pasado. Santa María la Ribera fue el hogar del Doctor Atl, de Amado Nervo, de Mariano Azuela, además del compositor José Alfredo Jiménez.

En Santa María habitó la madre **Conchita** (Álamo 51), acusada de la autoría intelectual del asesinato de Álvaro Obregón a cargo de **José de León Toral**, quien también vivió en este rumbo. Destacan también **Chucho el Roto**, el Robin Hood mexicano; los integrantes de la banda del automóvil gris dedicada a secuestrar ricos; el **Dr. Gustavo Baz** (Carpio 111); el destacado pintor **Dr. Atl**, **Gerardo Murillo** (Pino); Joel Zúñiga Ávila, legendario bolero en la Alameda; **don Facundo**, el domador de ratas que se hizo artista en la Alameda, la gran cantante mexicana **Fanny Anitúa**, el ingeniero **Agustín Aragón**, la escritora y periodista **María Luisa Mendoza la “China Mendoza”**; el maestro y cronista taurino **Julio Téllez**.

Los artistas Pérez: **Ricardo Pérez Celis** (1918-2010), litógrafo que plasmó en sus obras la obra gráfica del Dictador Anastasio Somoza en Nicaragua, su cuñado: **Rafael Rojo** (1958-2001) fue un asiduo coleccionista de arte mexicano, su colección se resguarda en la casa que habitó en la Calle de Fresno y contiene obra suya y de célebres artistas de la escuela mexicana de pintura entre ellos: **David Alfaro Siqueiros**; y su bisnieto: **Édgar Ariel Jiménez Pérez** (2000) pintor y fotógrafo que comenzó a pintar en la misma casa de sus ancestros pintores, su obra la desarrolló dentro del surrealismo, participó en el desarrollo de la Semana De las Artes y las Humanidades dentro de la Escuela Nacional Preparatoria 9 de 2015 a 2018 y luego presentó una activa participación en los eventos artísticos dentro de la Facultad de Arquitectura (Universidad Nacional Autónoma de México) y exponiendo en galerías de la ciudad de México.

Arturo Azuela Arriaga (1938-2012) Escritor, historiador y académico Miembro de la Academia Mexicana de la Lengua y del Colegio Nacional

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Mariano Azuela González (1873-1952). Médico y escritor considerado uno de los fundadores de la literatura de la Revolución Mexicana. Trabajó como médico en un campamento de Pancho Villa, experiencia que reflejó en sus novelas. Vivió en la calle Mariano Azuela 242, nombrada su en honor.

María Enriqueta Camarillo (1872-1968) Poetisa y escritora, nominada al Premio Nobel de Literatura. Vivió en Jaime Torres Bodet 160, actual casa de cultura Santa María la Ribera

Terry Holiday (1955) Actriz y vedette transgénero mexicana.

José Alfredo Jiménez (1926-1973) Destacado cantante y compositor autodidacta. Autor de una gran cantidad de temas populares de los géneros ranchero, huapango y corrido. Le decían “fello”, catalogado como el hombre más sencillo que uno se pueda imaginar y que trabajaba en el conocido Salón París y vivió en la calle de Chopo

Amado Nervo (1870-1919) Destacado poeta, periodista y diplomático. Vivió en la calle Amado Nervo 48, nombrada su en honor.

Miguel Rebolledo. (1868-1962). Militar y destacado ingeniero naval. Realizó sus estudios de ingeniería en Francia, donde se especializó en sistemas de concreto armado y los introdujo a México a su regreso. Vivió en Nogal esquina con primera cerrada del Nogal.

Ernesto Sodi Pallares (1919-1977) Científico, escritor y criminólogo, vivió en la calle Salvador Díaz Mirón 153.

Ernestina Sodi Miranda (1960) Historiadora de arte, escritora, periodista y ex-modelo, vivió en la calle Salvador Díaz Mirón 153.

Ariadna Thalía Sodi Miranda (1971) Cantante, actriz, empresaria y modelo, vivió en la calle Salvador Díaz Mirón 153.

Estos son algunos de los personajes ilustres que fueron vecinos de la Colonia Santa María la Ribera, en ella pasaron momentos inigualables de sus vidas; caminando entre las calles y plazuelas y donde la mayoría de ellos lograron el éxito en sus diversas ramas, muchos de los inmuebles donde habitaron aún siguen en pie y de otros solo queda el nombre de una calle en su honor recordado que alguna vez sus calles fueron inspiración para su alma; y aun lo sigue siendo para las nuevas generaciones.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

• CAPITULO IV. CASO PRÁCTICO

IV.1 Levantamiento e identificación de sujetos de estudio.

Para poder demostrar el impacto económico que generan los niveles de protección en zonas patrimoniales vamos a comparar los resultados de estimar la posible ganancia de cuatro inmuebles con nivel de protección diferente entre ellos ubicados en la misma calle y manzana.

Estos inmuebles se ubican en: Calle Cedro en el tramo ubicado entre Hortensias y Ribera de San Cosme con circulación de norte a sur, los lotes se ubican sobre la acera este.

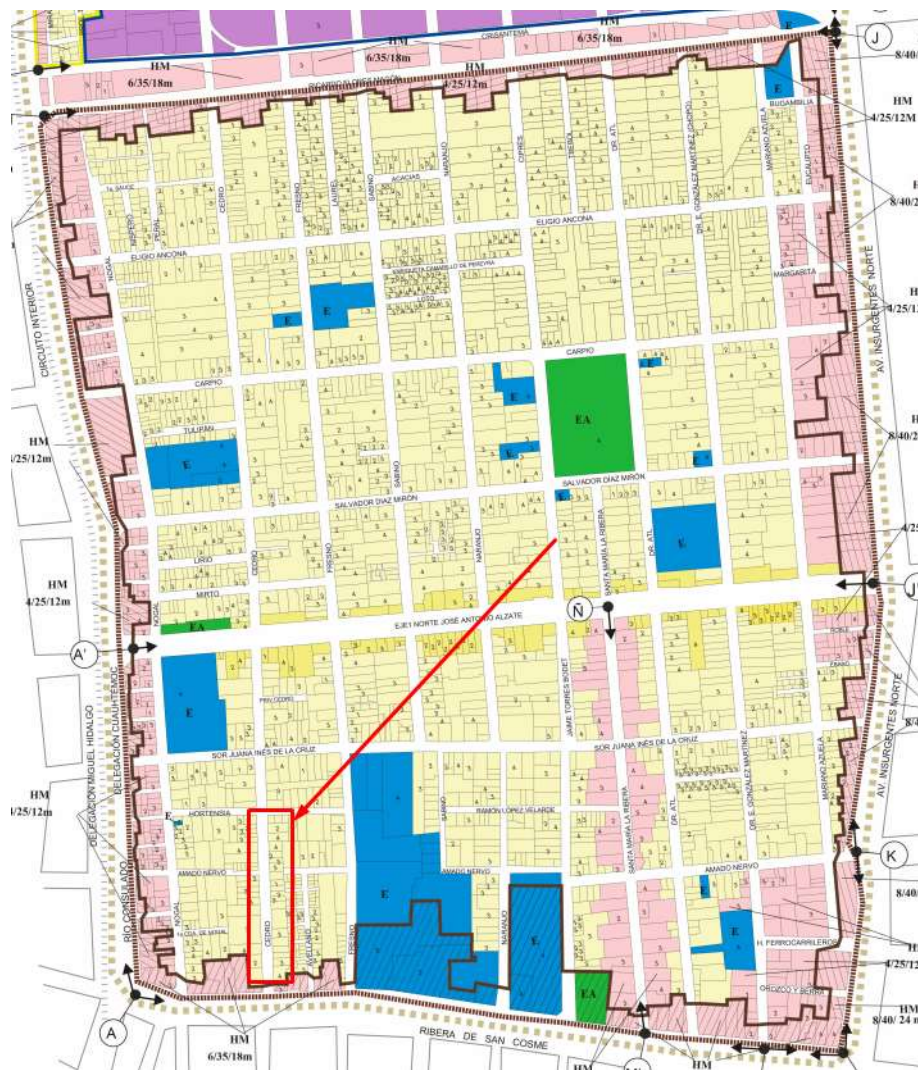


Ilustración 33 Identificación de la calle Cedro dentro de la colonia Santa María la Ribera

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

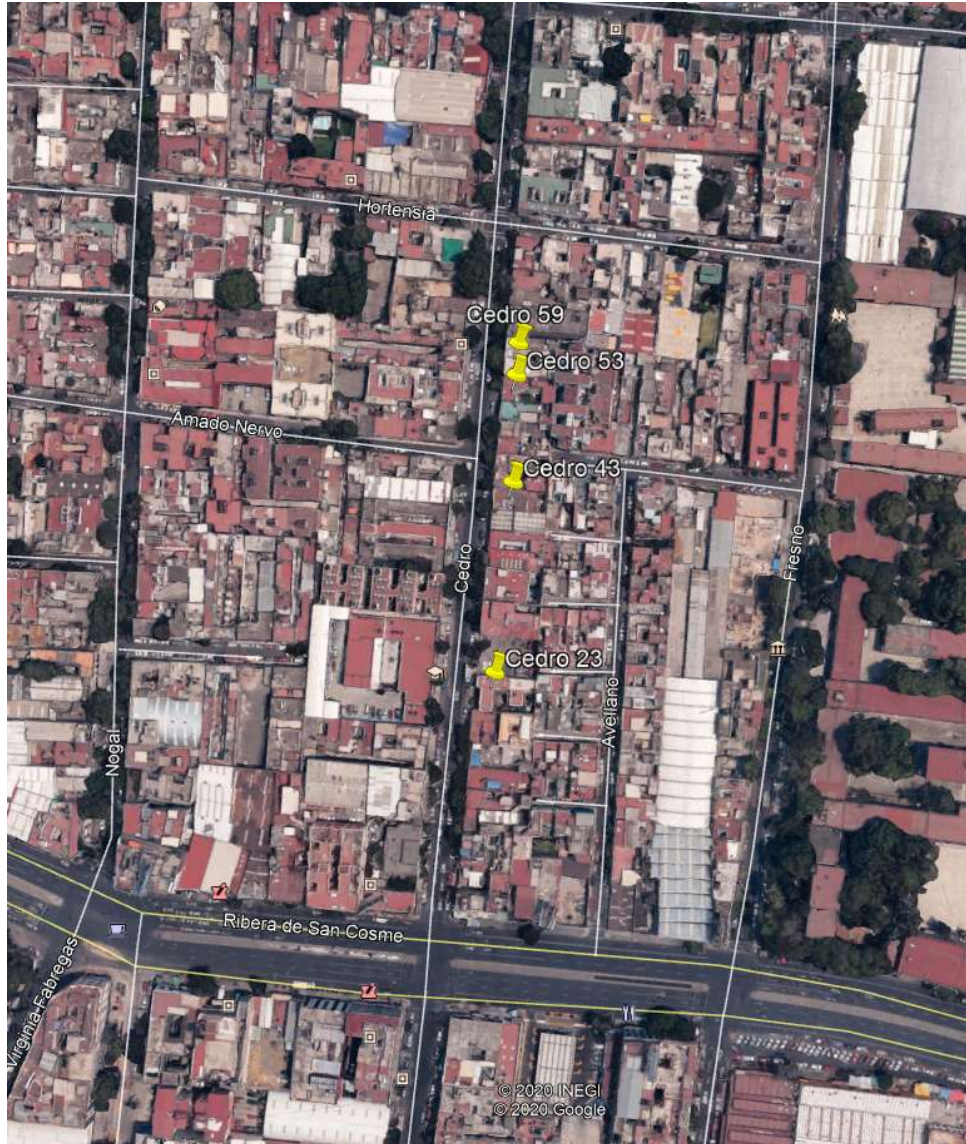


Ilustración 34 Identificación de los sujetos de estudio dentro de la calle Cedro

Los sujetos de estudio se analizarán desde su visita exterior y se complementará la información necesaria mediante el Sistema abierto de información geográfica de la ciudad de México, Planos Parciales de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Sistema de Información geográfica de la SEDUVI.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Sujeto 1

Calle Cedro 59, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc.



Ilustración 35 Fachada de inmueble en Calle Cedro 59, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc

CL. CEDRO, 59, SANTA MARIA LA RIBERA, CUAUHTEMOC, CP 06400	
Eliminar selección X	
Superficie del terreno (m ²) 312.93	Superficie de construcción (m ²) 557.32
Uso de la construcción Habitacional y comercial	Clave de Valor Unitario del Suelo (VUS) A060214
Clave de rango de nivel 2	Año de construcción o remodelación 1963
Instalaciones especiales No	Monto del subsidio \$0.00
Valor unitario del suelo \$4,324.23	Valor del suelo \$1,353,181.29

i Recuerda que la cuenta catastral y el valor catastral de cada predio son datos reservados, por lo que no pueden mostrarse.

A map of the area around Calle Cedro 59. The map shows a grid of streets including Hortensia, Amado Nervo, and Cedro. A blue location pin is placed on Calle Cedro 59, indicating the location of the subject property. The map is a grayscale street map with a blue pin.

Ilustración 36 Identificación del sujeto en el Sistema abierto de información geográfica de la ciudad de México.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA



Ilustración 37 Nivel de protección acuerdo a Planos Parciales de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México colonia Santa María la Ribera

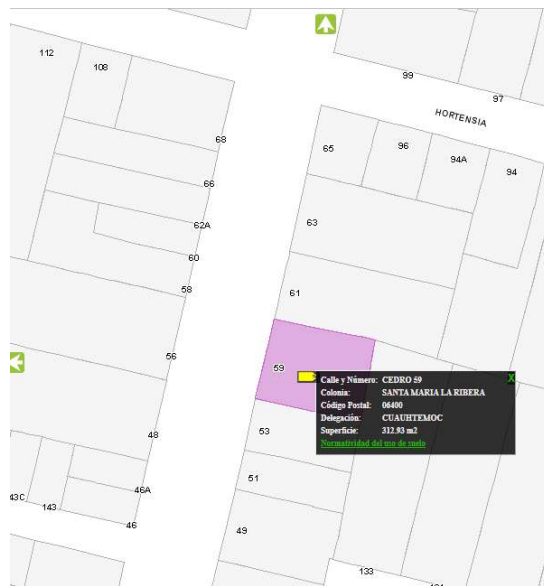


Ilustración 38 Localización del predio mediante Sistema de Información geográfica de la SEDUVI

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 (Con comercio y/o Servicio en P.B. H-3-20 o 10 m)	3	10	20	0		751	0
Ver Tabla de Uso							

Ilustración 39 Uso de suelo correspondiente al predio mediante Sistema de Información geográfica de la SEDUVI

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Sujeto 2

Calle Cedro 23, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc.



Ilustración 40 Fachada de inmueble en Calle Cedro 23, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc

CEDRO 23, SANTA MARIA LA RIBERA, CUAUHEMOC, CP 06400	
Eliminar selección ✕	
Superficie del terreno (m ²) 344.97	Superficie de construcción (m ²) 433.43
Uso de la construcción Habitacional y comercial	Clave de Valor Unitario del Suelo (VUS) A060214
Clave de rango de nivel 2	Año de construcción o remodelación 1966
Instalaciones especiales No	Monto del subsidio \$0.00
Valor unitario del suelo \$4,324.23	Valor del suelo \$1,491,729.62

! Recuerda que la cuenta catastral y el valor catastral de cada predio son datos reservados, por lo que no pueden mostrarse.

Ilustración 41 Identificación del sujeto en el Sistema abierto de información geográfica de la ciudad de México.

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

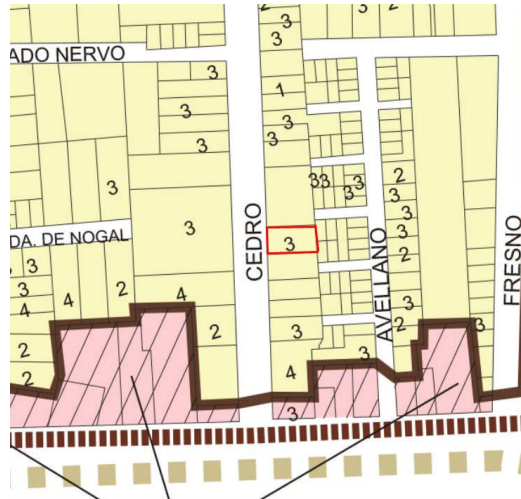


Ilustración 42 Nivel de protección acuerdo a Planos Parciales de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México colonia Santa María la Ribera

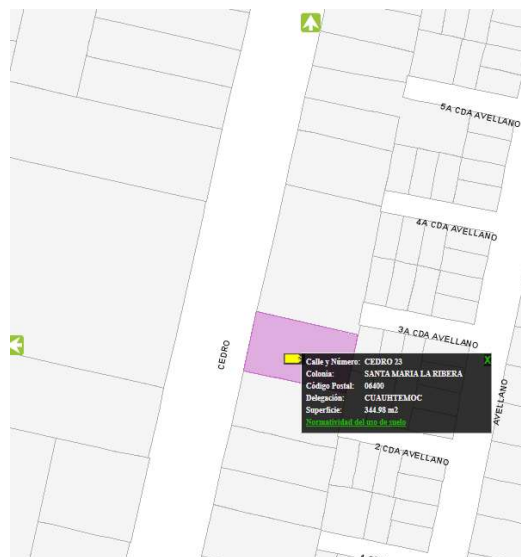


Ilustración 43 Localización del predio mediante Sistema de Información geográfica de la SEDUVI

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 (Con comercio y/o Servicio en P.B. H-3-20 o 10 m)	3	10	20	0		828	0
Ver Tabla de Uso							

Ilustración 44 Uso de suelo correspondiente al predio mediante Sistema de Información geográfica de la SEDUVI

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Sujeto 3

Calle Cedro 53, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc.



Ilustración 45 Fachada de inmueble en Calle Cedro 53, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc

CEDRO 53, SANTA MARIA LA RIBERA, CUAUHTEMOC, CP 06400	
Eliminar selección ✕	
Superficie del terreno (m ²) 201.00	Superficie de construcción (m ²) 330.00
Uso de la construcción Habitacional y comercial	Clave de Valor Unitario del Suelo (VUS) A060214
Clave de rango de nivel 2	Año de construcción o remodelación 1981
Instalaciones especiales No	Monto del subsidio \$692.14
Valor unitario del suelo \$4,324.23	Valor del suelo \$869,170.23

Recuerda que la cuenta catastral y el valor catastral de cada predio son datos reservados, por lo que no pueden mostrarse.

A map from the Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México showing the location of the subject. A blue pin is placed on Calle Cedro, between Amado Nervo and Hortelano. The map shows a grid of streets and building footprints.

Ilustración 46 Identificación del sujeto en el Sistema abierto de información geográfica de la ciudad de México.

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA



Ilustración 47 Nivel de protección acuerdo a Planos Parciales de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México colonia Santa María la Ribera

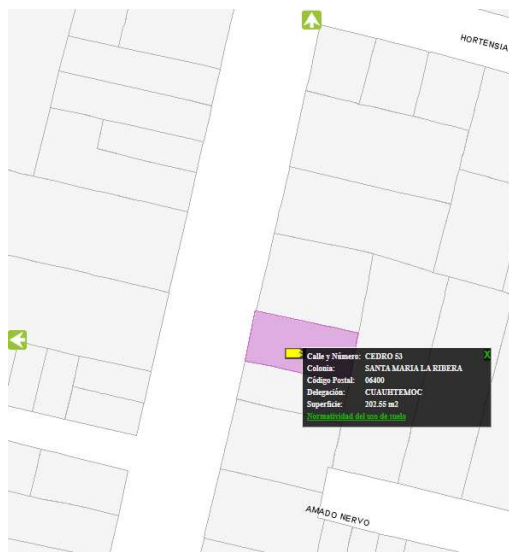


Ilustración 48 Uso de suelo de acuerdo a Planos Parciales de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México colonia Santa María la Ribera

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 (Con comercio y/o Servicio en P.B. H-3-20 o 10 m)	3	10	20	0		486	0
Ver Tabla de Uso							

Ilustración 49 Uso de suelo correspondiente al predio mediante Sistema de Información geográfica de la SEDUVI

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Sujeto 4

Calle Cedro 43, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc.



Ilustración 50 Fachada de inmueble en Calle Cedro 43, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc

CEDRO 43, SANTA MARIA LA RIBERA, CUAUHTEMOC, CP 06400	
Eliminar selección ✕	
Superficie del terreno (m ²) 193.00	Superficie de construcción (m ²) 169.00
Uso de la construcción Habitacional y comercial	Clave de Valor Unitario del Suelo (VUS) A060214
Clave de rango de nivel 2	Año de construcción o remodelación 1983
Instalaciones especiales No	Monto del subsidio \$674.29
Valor unitario del suelo \$4,324.23	Valor del suelo \$834,576.39

! Recuerda que la cuenta catastral y el valor catastral de cada predio son datos reservados, por lo que no pueden mostrarse.

A map showing the location of the subject in the Sistema abierto de información geográfica de la ciudad de México. The map displays a street grid with labels for 'CALLE CEDRO', 'AMADO NERVO', and 'AVELLANO'. A blue pin is placed on Calle Cedro 43, indicating the location of the subject. The map shows building footprints and street layouts.

Ilustración 51 Identificación del sujeto en el Sistema abierto de información geográfica de la ciudad de México.

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA



Ilustración 52 Nivel de protección acuerdo a Planos Parciales de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México colonia Santa María la Ribera

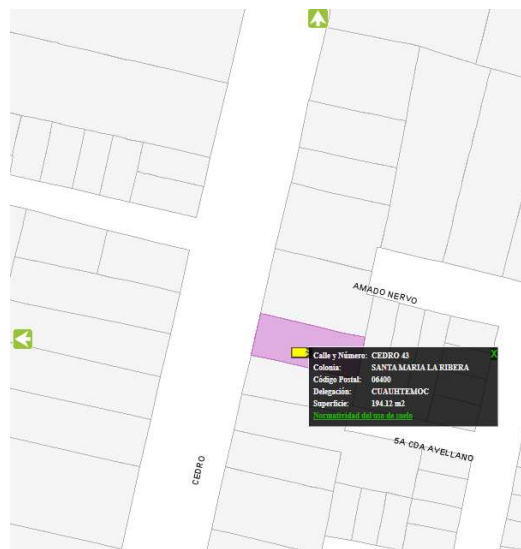


Ilustración 53 Uso de suelo de acuerdo a Planos Parciales de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México colonia Santa María la Ribera

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 (Con comercio y/o Servicio en P.B. H-3-20 o 10 m)	3	10	20	0		466	0
Ver Tabla de Uso							

Ilustración 35 Uso de suelo correspondiente al predio mediante Sistema de Información geográfica de la SEDUVI

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

De acuerdo a el Sistema de Información geográfica de la SEDUVI los usos permitidos en uso de suelo HC y servicios en planta baja de acuerdo a la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Ciudad de México son los siguientes:

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE SANTA MARIA LA RIBERA, ALTAMPA Y SANTA MARIA INSURGENTES, PUBLICADO EN G.O.D.F EL 14 DE JULIO DE 2000

USOS DEL SUELO PERMITIDOS

HABITACIONAL (CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA) (H)

GÉNERO	SUBGÉNERO	USOS PERMITIDOS
Habitacion	Vivienda	Vivienda
Comercio	Tiendas de productos de especialidades	Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas
	Agencias y talleres de reparacion	Taller de reparación de electrodomésticos
	Tiendas de servicios	Gimnasios y adiestramiento físico Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos
Servicios	Administracion	Despachos
	Centros de salud	Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías
	Asistencia social	Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia
	Asistencia animal	Veterinarias y tiendas de animales
	Educacion elemental	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos
	Exhibiciones	Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre
	Centros de información	Bibliotecas
	Instituciones religiosas	Templos y lugares para culto Instalaciones religiosas, seminarios y conventos
	Alimentos y bebidas	Cafés, fondas, restaurantes
	Recreacion social	Centros comunitarios y culturales
	Deportes y recreacion	Centros deportivos
	Policia	Garitas, casetas de vigilancia
	Transportes terrestres	Estacionamientos públicos
Industria	Industria	Microindustria, industria doméstica
NOTAS:	1- Los usos que no estén señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el artículo 3, fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F.; así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.	

Ilustración 36 Uso de suelo permitidos en zona habitacional (con comercio y/o servicios en planta baja)

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Posteriormente se efectúa una investigación de mercado de departamentos en condominio ubicados en la colonia Santa María la Ribera, los cuales se conforman de tres departamentos nuevos en un conjunto desarrollado en inmuebles con construcción catalogada y desplantados sobre lotes con un nivel de protección, los cuatro departamentos restantes se desarrollan en edificios desplantados sobre lotes sin catalogación

IV.2 Investigación de mercado.

- **Muestra 1**



inmuebles24 Publicar gratis

Venta
MN 4,226,236
+ MN 2,500 Mantenimiento

[Calcula tu crédito](#)

Mensaje al anunciante

Email:

Nombre: Teléfono:

Mensaje:
Hola, me interesa este inmueble que vi en Inmuebles24 y quiero que me contacten. Gracias.

Quiero que me llamen

[Enviar formulario](#)

[Contactar por WhatsApp](#)

Departamento · 114m² · 2 Recámaras · 1 Estacionamiento

FRESNO 254, Santa María la Ribera, Cuauhtémoc

86 m² Total · 114 m² Construido · 1 Baño · 1 Estacionamiento
2 Recámaras · A estrenar

Publicado hace más de 1 año

Preventa Departamento con Terraza Privada en Col. Santa María Ribera

FACILIDAD DE PAGOS
Eficiente, bien ubicado y único desarrollo de solo 12 departamentos con estacionamiento privado y una excelente distribución.

Contamos con EXCELENTE PLANES DE PAGO, te ofrecemos financiar internamente SIN intereses, tu enganche.

Departamentos desde 46m2 hasta 85m2 con 2 recamaras y 2 baños completos.

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/estrena-tu-propio-loft-sustentable-en-santa-maria-la-60814072.html>

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- **Muestra 2**



inmuebles24 Publicar gratis

Fotos Ver más fotos Contactar

Inmuebles24 > Departamento > Renta > Distrito Federal > Cuauhtémoc > Santa María la Ribera > Santa María La Ribera El Mejor Conjunto de La Zona

211 personas vieron esta propiedad en los últimos 30 días

Departamento · 75m² · 3 Recámaras · 1 Estacionamiento

NOGAL 187. Santa María la Ribera, Cuauhtémoc

75 m² Total 75 m² Construido 2 Baños 1 Estacionamiento
3 Recámaras 3 Antigüedad

Publicado hace 104 días

Santa María La Ribera El Mejor Conjunto de La Zona

PRECIOSO DEPARTAMENTO, MUY ILUMINADO Y VENTILADO. EN EL HISTÓRICO PERO A LA VEZ MODERNO CONJUNTO MARÍA RIBERA. EL DEPARTAMENTO TIENE PRECIOSA VISTA A LA FACHADA CATALOGADA. TIENE BalcÓN, 3 RECÁMARAS, 2 BAÑOS, COCINA ABIERTA, CUARTO DE LAVADO, 1 LUGAR DE ESTACIONAMIENTO TECHADO. ELEVADOR. ÁREAS COMUNES: LOBBY, ANDADORES, SALÓN DE EVENTOS, GIMNASIO, ÁREA DE ASADORES, ESTRICTA SEGURIDAD, CÁMARAS DE CCTV. EL MEJOR CONJUNTO DE LA ZONA.

Venta
MN 3,750,000
+ MN 2,000 Mantenimiento

Renta
MN 16,000
+ MN 2,000 Mantenimiento

[Calcula tu crédito](#)

Mensaje al anunciante

Email

Nombre Teléfono

Mensaje
Hola, me interesa este inmueble que vi en Inmuebles24 y quiero que me contacten. Gracias.

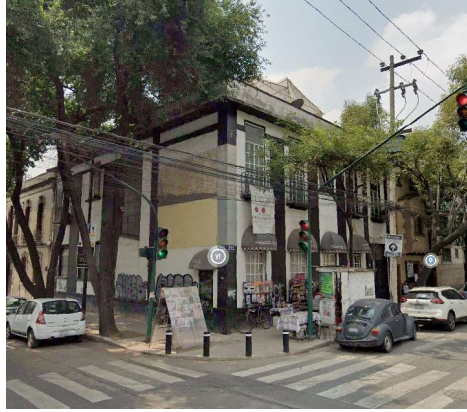
Quiero que me llamen

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/santa-maria-la-ribera-el-mejor-conjunto-de-la-zona-61108472.html>

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

• Muestra 3



inmuebles24 Publicar gratis

Fotos **Ver más fotos** **Contactar**

Venta **MN 2,825,000**

[Calcula tu crédito](#)

Mensaje al anunciante

Email

Nombre Teléfono

Mensaje

Hola, me interesa este inmueble que vi en Inmuebles24 y quiero que me contacten. Gracias.

Quiero que me llamen

Enviar formulario

Al enviar estás aceptando los [Términos y condiciones de Uso](#) y la [Política de Privacidad](#)

Departamento · 53m² · 1 Recámara

CEDRO 286, Santa María la Ribera, Cuauhtémoc

53 m² Total 53 m² Construido 1 Baño 1 Recámara

A estrenar

Publicado hace 141 días

Estrena Tu Propio Loft Sustentable en Santa María La Ribera

Ref: 4 0 6 3 0

CEDRO 235 UN DESARROLLO SUSTENTABLE QUE CUENTA CON.

1 LOFT DE RECAMARA BAÑO,SALA,COMEDOR, COCINA TOTALMENTE EQUIPADA AREA COMUN CON UN DISEÑO INMEJORABLE.

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/santa-maria-santa-maria-la-ribera-59683125.html>

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- **Muestra 4**



Departamento en Venta
RICARDO FLORES MAGÓN #338
Colonia Santa María La Ribera, Del. Cuauhtémoc, CP. 06400, DF / CDMX

\$ 2.45 MDP Pago estimado a 15 años: \$ 24,255MN /mes

6 personas están interesadas

Propiedades.com

Contactar

ID: 20156230 / MX21-KH9509

Propiedad actualizada el: 29-09-2021

Precalifcate y conoce tu crédito en 2 minutos



Calcular mi crédito

Detalles de RICARDO FLORES MAGÓN #338

5 meses en Propiedades.com

\$ 2.45 MDP

Departamento en Venta

Pago estimado a 15 años: **\$ 24,255MN** /mes

¡Precalifcate ahora!

BONITO DEPARTAMENTO EN VENTA RECIÉN REMODELADO UBICADO EN SEGUNDO PISO CON PLAZAS COMERCIALES, RESTAURANTES, TIENDAS, BANCOS, MUSEOS CERCA DEL DEPARTAMENTO. CON EXCELENTES VÍAS DE ACCESO Y COMUNICACIÓN CONSTA DE: - MANTENIMIENTO \$1,000 -55 M2 *2 RECÁMARAS *1 BAÑO *1 ESTACIONAMIENTO ASIGNADO *SALA-COMEDOR *COCINA INTEGRAL *UBICADO EN SEGUNDO PISO *INTERIOR *PISOS EN TOTAL 6 *DEPARTAMENTOS POR PISO 7 *ELEVADOR *GAS NATURAL *EL DEPARTAMENTO CUENTA CON ILUMINACIÓN LED *SEGURIDAD PRIVADA *CÁMARAS DE VIGILANCIA *PORTÓN AUTOMÁTICO -NO ESPERES HAZ TU CITA CON GUSTO UNO DE NUESTROS ASESORES TE ATENDERÁ 5563029325 O ENVÍA UN WHATS.

Características principales

Recámaras
2

Baños
1

Tamaño de construcción
55 m²

Estacionamiento
1

Información del anunciante

Teléfono

525563028930

Enviar mensaje directo al anunciante:

Hola, estoy interesado en RICARDO FLORES MAGÓN #338, favor de enviarme información adicional o ponerse en contacto conmigo.

Contactar al anunciante

Compartir



¿Ya sabes para qué te alcanza?

INFONAVIT

FOVISSSTE

Bancario

<https://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-venta-ricardo-flores-magon-338-santa-maria-la-ribera-df-20156230#area=santa-maria-la-ribera-df&tipos=departamentos-venta&orden=&pagina=1&paginas=30&pos=1>

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- Muestra 5



Departamento en Venta
FRESNO #170
Colonia Santa María La Ribera, Del. Cuauhtémoc, CP. 06400, DF / CDMX

\$ 3.65 MDP Pago estimado a 15 años: \$ 36,135MN /mes

5 personas están interesadas

8/18

ID: 22302757 / MX21-LL4235

Propiedad actualizada el: 29-09-2021

BANCAJO Precalifícate y conoce tu crédito bancario en 2 minutos [Calcular mi crédito](#)

Información del anunciante
Teléfono: [525551002667](tel:525551002667)
Enviar mensaje directo al anunciante:
Hola, estoy interesado en FRESNO #170, favor de enviarme información adicional o ponerse en contacto conmigo.
[Contactar al anunciante](#)

Compartir [f](#) [t](#) [e](#)

¿Ya sabes para qué te alcanza?
 INFONAVIT FOVISSSTE
 Bancario

Detalles de FRESNO #170
\$ 3.65 MDP 5 días en Propiedades.com
Departamento en Venta
Pago estimado a 15 años: **\$ 36,135MN /mes** [¡Precalifícate ahora!](#)

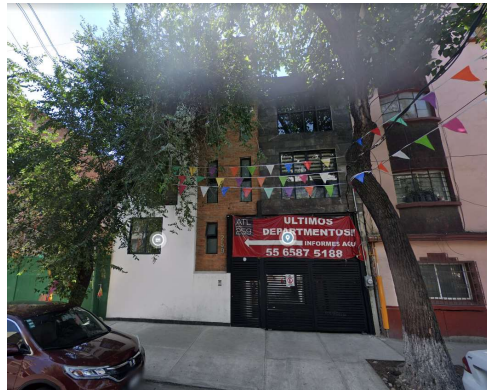
Departamento en Venta Santa María la Ribera Roof Garden Privado Bodega Seminuevo Fresno 170, Santa María La Ribera, Cuauhtémoc Hermoso departamento seminuevo con roof garden privado en Santa María la Ribera Excelente departamento de 72.4 m2, ubicado a 3 calles del parque del Kiosco Morisco, Supermercados, mercado de la Dalia, restaurantes y una gran variedad de negocios. Edificio con tres años de construcción, semi nuevo, el departamento cuenta con 3 habitaciones , 2 baños completos, cocina integral, sala comedor y área de lavado. Podrás disfrutar de un roof garden privado de 31.72 m2 con hermosas y bien cuidadas planta decorativas y con un asador argentino, también cuenta con una bodega de 3.58 m2 y 2 lugares de estacionamiento. El edificio cuenta con vigilancia privada 24/7 y portón eléctrico para entrada del estacionamiento. Además el edificio cuenta con recolectores de agua de lluvia para uso de sanitarios y celdas solares para luz de áreas comunes. Precio de Venta: \$3,650,000 MXN Cuota de mantenimiento: 2700 Edad: 3 Niveles construidos: 3 Cocina: Integral Tipo Terreno: regular Edo. Conservación: Excelente Uso de Suelo: Habitacional Piso En Que Se Encuentra: 3 Numero De Casas: 17 Calidad de la Construcción: Media Alta Regaderas: 2 Tipo de Piso: Loseta AGENDAR CITA LIC ALVAREZ CEL 55 5100 2667 Estátus jurídico: Libre de gravamen.

<https://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-venta-fresno-170-santa-maria-la-ribera-df-22302757#area=santa-maria-la-ribera-df&tipos=departamentos-venta&orden=&pagina=1&paginas=30&pos=1>

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- **Muestra 6**



SANTA MARÍA LA RIBERA

Dr ATL 259
Departamentos en entrega Inmediata
Desde: \$ 3.27 MDP - \$ 3.44 MDP

[Quiero visitarla](#) [Contactar](#)

Desarrollador
Grupo T18
[Ver perfil](#)

Información del anunciante
Teléfono
[\(554\) 352-3649](#)
Enviar mensaje directo al anunciante:
Hola, estoy interesado en Doctor Atl #259, favor de enviarme información adicional o ponerse en contacto conmigo.

Dr ATL 259
Exclusivos departamentos en Santa María la Ribera, con una ubicación única, cerca del centro comercial Forum Buenavista, a una cuadra lugares históricos como el Kiosco Morisco y el mercado de la Dalia. Con acceso fácil a avenidas principales como Insurgentes y Ricardo Flores Magón. Una excelente opción para invertir y vivir cómodamente.

Información del Desarrollo

Tipo de Propiedades	Etapas del Desarrollo	Total de Unidades	Fecha estimada de Entrega
Departamento	Inmediata	24	Entrega inmediata

Características Principales

- ✓ Entradas de acceso controladas
- ✓ Bodegas
- ✓ Roof Garden
- ✓ Estacionamiento
- ✓ Vigilancia

Propiedades del desarrollo

Tipo	Precio	Recámaras	Baños
1	\$ 3.27 MDP 78m ²	2	2

<https://propiedades.com/inmuebles/dr-atl-259-11652045#area=santa-maria-la-ribera-df&tipos=departamentos-venta&orden=&pagina=1&paginas=30&pos=1>

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- **Muestra 7**



Inmuebles24 > Departamento > Venta > Ciudad de México > Cuauhtémoc > Santa María la Ribera > Departamento en Venta en Santa María La Ribera

Publicado hace 29 días | 254 visualizaciones

Departamento · 80m² · 3 Recámaras · 1 Estacionamiento

FLORES MAGÓN 328, Santa María la Ribera, Cuauhtémoc

80 m² Total 80 m² Construido 1 Baño 1 Estacionamiento 3 Recámaras 1 Medio baño 15 Antigüedad

Departamento en Venta en Santa María La Ribera

Departamento que consta de 3 recámaras con closet, 2 de ellas con balcón, 1 y ½ baños, estancia de sala-comedor con balcón, cocina integral, un lugar de estacionamiento, área de lavado y tendido dentro del mismo departamento. Cuenta con elevador y salón de usos múltiples.

Se ubica en 4to Piso, 100% habitable, seminuevo.

EXCELENTE UBICACIÓN.

Zona de escuelas, parques, plazas y tiendas departamentales.

Se encuentra entre vías de acceso principales como es Flores Magón, Av. Insurgentes norte y eje 1 norte J. A. Alzate, muy cerca del metro Buenavista y metro San Cosme.

Para mayor información:

Tel. [Ver datos](#) o [Ver datos](#)

Ver datos @housemasters.mx

Venta
MN 2,600,000
+ MN 1,200 Mantenimiento

[Calcula tu crédito](#)

Mensaje [Solicitar visita](#)

Email

Nombre Teléfono

Mensaje
Hola, me interesa este inmueble que vi en Inmuebles24 y quiero que me contacten. Gracias.

Quiero que me llamen

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/departamento-en-venta-en-santa-maria-la-ribera-62128668.html>

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

IV.3 Homologación.

Para proceder a homologar las muestras estas se comparan con un departamento idílico (sujeto ficticio) con el fin de poder igualar las características de las muestras y obtener un valor unitario de mercado para departamentos.

El departamento sujeto de comparación cuenta con una superficie de 64.55 m², es nuevo, con cocina integral equipada, derecho de uso exclusivo de un lugar de estacionamiento en área común, sin construcción catalogada, sin terrazas, sin balcones, sin Roof Garden, y con acabados básicos de clase media (loseta cerámica de 30x30 cm. en pisos y áreas húmedas de baño y cocina; acabados de yeso a regla en muros y yeso directo en plafones).

INVESTIGACIÓN DE MERCADO							
	DEPARTAMENTOS CON CONSTRUCCIÓN CATALOGADA			DEPARTAMENTOS SIN CONSTRUCCIÓN CATALOGADA			
	MUESTRA 1	MUESTRA 2	MUESTRA 3	MUESTRA 4	MUESTRA 5	MUESTRA 6	MUESTRA 7
DEPARTAMENTO CON CONSTRUCCIÓN CATALOGADA							
DEPARTAMENTO SIN CONSTRUCCIÓN CATALOGADA							
CALLEY NÚMERO:	Fresno 254	Nogal 87	Cedro 286	Ricardo Flores Magón 338	Fresno 970	Dr ATL 259	Ricardo Flores Magón 328
COLONIA:	Santa María la Ribera	Santa María la Ribera	Santa María la Ribera	Santa María la Ribera	Santa María la Ribera	Santa María la Ribera	Santa María la Ribera
SUPERFICIE (M ²):	86.0	75.00	53.00	55.00	72.40	78.00	80.00
CARACTERÍSTICAS:	Loft con cocina equipada, sin lugar de estacionamiento. Nuevo. Cuenta con construcción catalogada.	Departamento con balcon, cocina, 1 lugar de estacionamiento, elevador y amenidades. Cuenta con 3 años de edad. Cuenta con construcción catalogada.	Loft con terraza, no cuenta con lugar de estacionamiento ni cocina. El edificio cuenta con elevador. Nuevo. Cuenta con construcción catalogada.	Departamento con cocina equipada, 1 estacionamiento, elevador y amenidades. Nuevo.	Departamento con Roof Garden Privado, Bodega, cocina equipada y dos lugares de estacionamiento. Cuenta con 3 años de edad.	Departamento con cocina, un lugar de estacionamiento, elevador y amenidades. Nuevo.	Departamento con balcon, cocina equipada, un lugar de estacionamiento, elevador y amenidades. Cuenta con 5 años de edad.
LNK:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/estrena-lu-propio-loft-sustentable-en-santa-maria-la-ribera-60814072.html	https://www.inmuebles24.com/propiedades/santa-maria-la-ribera-el-mejor-conjunto-de-la-zona-8108472.html	https://www.inmuebles24.com/propiedades/santa-maria-santa-maria-la-ribera-59883125.html	https://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-venta-ricardo-flores-magon-338-santa-maria-la-ribera-df-2066230f-areas-santa-maria-la-ribera-df-ltipos-departamento-venta&orden=coquina=&paginas=30&pos=1	https://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-venta-fresno-970-santa-maria-la-ribera-df-2202757f-areas-santa-maria-la-ribera-df-ltipos-departamento-venta&orden=coquina=&paginas=30&pos=1	https://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-venta-259-1652045f-areas-santa-maria-la-ribera-df-ltipos-departamento-venta&orden=coquina=&paginas=30&pos=1	https://www.inmuebles24.com/propiedades/departamento-en-venta-en-santa-maria-la-ribera-4219868.html
VALOR DE OFERTA:	\$4,226,236.00	\$3,750,000.00	\$2,825,000.00	\$2,450,000.00	\$3,650,000.00	\$3,270,000.00	\$2,600,000.00
FUENTE:	NEXMO	Diseñare sa de cv diseñare	TrueHome	Gonzalo Ruiz	LIC ALVAREZ	Grupo T8	HOUSEMASTERS
TEL.FONO:	551828930	55 2986 6031	800 10 250	5563029325	55 5 00 2867	5543523649	5583969779
COORDENADAS:	19.449806 -99.158758	19.445791 -99.160085	19.44616 -99.159424	19.45111 -99.153609			
DISTANCIA AL SUJETO (KM):	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
HOMOLOGACIÓN	MUESTRA 1	MUESTRA 2	MUESTRA 3	MUESTRA 4	MUESTRA 5	MUESTRA 6	MUESTRA 7
VALOR UNITARIO:	\$49,422.28	\$50,000.00	\$53,301.89	\$44,545.45	\$50,444.96	\$41923.08	\$32,500.00
FACTORES:							
SUPERFICIE (M ²):	104	102	0.98	0.98	101	102	103
EQUIPAMIENTO:	100	100	105	100	100	100	100
EDAD:	100	103	100	100	103	100	115
CATALOGACIÓN:	100	100	100	100	100	100	100
USO:	100	100	100	100	100	100	100
BODEGA:	100	100	100	100	0.98	100	100
ROOF GARDEN:	100	100	0.95	100	0.95	100	100
LUGAR DE ESTACIONAMIENTO:	105	100	105	100	0.95	100	100
NEGOCIACIÓN:	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
FACTORES RESULTANTE	1.07	1.03	1.00	0.96	0.91	1.00	1.16
VALOR AJUSTADO	\$52,338.70	\$51,586.98	\$53,431.38	\$42,823.82	\$45,632.26	\$42,028.42	\$37,582.92
PONDERACIÓN 100%	14.29%	14.29%	14.29%	14.29%	14.29%	14.29%	14.29%
COMPONENTE DEL VALOR	\$7,476.96	\$7,341.00	\$7,633.05	\$6,197.69	\$6,576.89	\$6,004.06	\$5,368.99
VALOR PONDERADO	\$46,460.64						
EN NÚMEROS REDONDOS:	\$46,500.00						

PARABLES CONTRA UN SUPUESTO DE DEPARTAMENTO DE 64.55 M², NUEVO, EL CUAL CUENTA CON COCINA EQUIPADA Y 1 LUGAR DE ESTACIONAMIENTO, SIN CONSTRUCCIÓN CATALOGADA, SIN TERRAZAS, BALCONES NI ROOF GARDEN Y

Tabla 5 Homologación sin aplicar factor por catalogación

**REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES**

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Se aplican los siguientes factores de homologación:

- Se aplica un factor del +5% por concepto de estacionamiento a los comparables 1 y 3 debido a que no cuentan con este elemento, ya que en el mercado de la zona la diferencia de valor por contar o no con este elemento es del 5%.
- Se aplica un factor del -2% por concepto de negociación a todos los comparables, el cual considera el margen de negociación al momento de la compraventa, ya que para inmuebles de esta zona por su tipología y deseabilidad no se ven tan afectados en sus precios de oferta por el regateo.
- Se aplica un factor del +1% por concepto de edad por cada año de diferencia entre la edad del sujeto y la de los comparables (comparables 2,5 y 7); esto de acuerdo a fórmula propuesta en las Reglas de Carácter General de la SHF para calcular este factor.
- Se aplica un factor de +5% al comparable 3 por concepto de equipamiento, debido a que el sujeto no cuenta con cocina integral; ya que en el mercado de la zona la diferencia de valor por contar o no con este elemento es del 5%.
- Se aplica un factor de -5% a los comparables 3 y 5 por concepto de Roof Garden, debido a que cuentan con Roof Garden privativo; ya que en el mercado de la zona la diferencia de valor por contar o no con este elemento es del 5%.
- Se aplica un factor de -2% al comparable 5 por concepto de bodega, debido a que el comparable cuenta con ese elemento adicional; ya que en el mercado de la zona la diferencia de valor por contar o no con este elemento es del 2%.
- Se aplica un factor de superficie obtenido bajo la raíz doceava de la división entre la superficie de construcción del comparable entre la superficie de construcción del sujeto; esto de acuerdo a fórmula propuesta por la dirección general de avalúos de INDAABIN, para calcular este factor.

REPERCUCIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Obteniendo un valor unitario de mercado homologado bajo metodología tradicional identificamos la diferencia de plusvalía entre los inmuebles con construcción catalogada, esta diferencia de valor nos permite identificar el factor a aplicar por concepto de catalogación de la siguiente manera:

Promedio de unitarios sin aplicar factor por catalogacion			
	Unitario	Promedio	Diferencia en %
Catalogados	\$ 52,338.70	\$52,285.69	24%
	\$ 51,386.98		
	\$ 53,131.38		
Sin catalogar	\$ 42,823.82	\$42,016.85	
	\$ 45,632.26		
	\$ 42,028.42		
	\$ 37,582.92		

Tabla 6 Cálculo de dispersión de valores unitarios homologados para inmuebles con y sin catalogación.

Promedio de valores de oferta			
	Oferta	Promedio	Diferencia en %
Catalogados	\$ 4,226,236.0	\$ 3,600,412	20%
	\$ 4,226,236.0		
	\$ 2,825,000.0		
Sin catalogar	\$ 2,450,000.0	\$ 2,992,500	
	\$ 3,650,000.0		
	\$ 3,270,000.0		
	\$ 2,600,000.0		

Tabla 7 Calculo de dispersión de valores de oferta en el mercado para inmuebles con y sin catalogación

El valor promedio de los valores unitarios de los inmuebles con construcción catalogada es de \$52,585.69/m² entre el valor promedio los inmuebles sin construcción catalogada que es de \$42,016.85/m² resultando una diferencia del 20%

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

Se estima una plusvalía del 20% por contar con construcción catalogada. Este factor se aplica a la homologación para igualar las condiciones de las muestras y obtener un valor de mercado para el sujeto idílico sin catalogaciones.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO							
	DEPARTAMENTOS CON CONSTRUCCIÓN CATALOGADA			DEPARTAMENTOS SIN CONSTRUCCIÓN CATALOGADA			
	MUESTRA 1	MUESTRA 2	MUESTRA 3	MUESTRA 4	MUESTRA 5	MUESTRA 6	MUESTRA 7
CALLE Y NÚMERO:	Fresno 254	Nogal #7	Cedro 286	Ricardo Flores Magón 338	Fresno 90	Dr. ATL 259	Ricardo Flores Magón 328
COLONIA:	Santa María la Ribera	Santa María la Ribera	Santa María la Ribera	Santa María la Ribera	Santa María la Ribera	Santa María la Ribera	Santa María la Ribera
SUPERFICIE (M ²):	86.0	75.00	53.00	55.00	72.40	78.00	80.00
CARACTERÍSTICAS:	Loft con cocina equipada, sin lugar de estacionamiento. Nuevo. Cuenta con construcción catalogada.	Departamento con balcon, cocina, 1 lugar de estacionamiento, elevador y amenidades. Cuenta con 3 años de edad. Cuenta con construcción catalogada.	Loft con terraza, no cuenta con lugar de estacionamiento ni cocina. El edificio cuenta con elevador. Nuevo. Cuenta con construcción catalogada.	Departamento con cocina equipada, 1 estacionamiento, elevador y amenidades. Nuevo.	Departamento con Roof Garden Privado, Bodega, cocina equipada y dos lugares de estacionamiento. Cuenta con 3 años de edad.	Departamento con cocina, un lugar de estacionamiento, elevador y amenidades. Nuevo.	Departamento con balcon, cocina equipada, un lugar de estacionamiento, elevador y amenidades. Cuenta con 5 años de edad.
LINK:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/estreno-su-proyecto-3d-ft-cuarenta-y-seis-santa-maria-la-ribera-6081072.html	https://www.inmuebles24.com/propiedades/santa-maria-la-ribera-ft-ambientes-conjunto-de-la-zona-8-108472.html	https://www.inmuebles24.com/propiedades/santa-maria-la-ribera-ft-ambientes-5583195.html	https://propiedades.com/inmuebles4departamento-en-venta-ricardo-flores-magon-338-santa-maria-la-ribera-ft-20166708#seccion=santa-maria-la-ribera-ft-tipo=departamento-venta&orden=&pagina=1&paginas=30&next	https://propiedades.com/inmuebles4departamento-en-venta-fresno-90-santa-maria-la-ribera-ft-7292727#seccion=santa-maria-la-ribera-ft-tipo=departamento-venta&orden=&pagina=1&paginas=30&next	https://propiedades.com/inmuebles4departamento-en-venta-fresno-90-santa-maria-la-ribera-ft-7292727#seccion=santa-maria-la-ribera-ft-tipo=departamento-venta&orden=&pagina=1&paginas=30&next	https://www.inmuebles24.com/propiedades/estreno-su-proyecto-3d-ft-cuarenta-y-seis-santa-maria-la-ribera-6081072.html
VALOR DE OFERTA:	\$4,228,236.00	\$3,750,000.00	\$2,825,000.00	\$2,450,000.00	\$3,650,000.00	\$3,270,000.00	\$2,600,000.00
FLENTE:	NEXMO	Diseñare sa de cv diseñare	TrueHome	Gonzalo Ruiz	LIC ALVAREZ	Grupo T B	HOUSE MASTERS
TELÉFONO:	55 9285930	55 2966 6031	800 10 850	5563029325	55 5 00 2667	5543523640	558369779
GEOREFERENCIA:	19.449806 -99.53758	19.445791 -99.60085	19.44616 -99.69424	19.45111 -99.63609			
DISTANCIA AL SUJETO (KM):	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
HOMOLOGACIÓN	MUESTRA 1	MUESTRA 2	MUESTRA 3	MUESTRA 4	MUESTRA 5	MUESTRA 6	MUESTRA 7
VALOR UNITARIO:	\$49,422.28	\$50,000.00	\$53,301.89	\$44,545.45	\$50,414.36	\$41923.08	\$32,500.00
FACTORES:							
SUPERFICIE (M ²):	104	102	0.98	0.98	101	102	103
EQUIPAMIENTO:	100	100	105	100	100	100	100
EDAD:	100	103	100	100	103	100	115
CATALOGACIÓN:	0.80	0.80	0.80	100	100	100	100
USO:	100	100	100	100	100	100	100
BODEGA:	100	100	100	100	0.98	100	100
ROOF GARDEN:	100	100	0.95	100	0.95	100	100
LUGAR DE ESTACIONAMIENTO:	105	100	105	100	0.95	100	100
NEGOCIACIÓN:	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
FACTORES RESULTANTE	0.85	0.82	0.80	0.99	0.91	1.09	1.16
VALOR AJUSTADO	\$4,1970.96	\$41,999.59	\$42,745.91	\$42,823.82	\$45,632.26	\$42,028.42	\$37,582.82
ponderación	11.29%	11.29%	11.29%	11.29%	11.29%	11.29%	11.29%
COMPONENTE DEL VALOR	\$5,981.67	\$5,672.80	\$6,026.44	\$6,107.89	\$6,518.89	\$6,004.08	\$5,368.99
VALOR PONDERADO	\$4,1970.44						
EN NÚMEROS REDONDOS:	\$42,000.00						

ARABLES CONTRA UN SUPUESTO DE DEPARTAMENTO DE 64.53 M², NUEVO, EL CUAL CUENTA CON COCINA EQUIPADA Y LUGAR DE ESTACIONAMIENTO, SIN CONSTRUCCIÓN CATALOGADA, SIN TERRAZAS, BALCONES NI ROOF GARDEN

Tabla 8 Homologación de mercado aplicando factor por catalogación.

En la homologación se aprecia como los valores unitarios homologados ya no presentan dispersión entre si con lo cual hemos demostrado que la plusvalía generada por contar con una fachada o construcción catalogada es efectivamente del 20%.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

IV.4 Mayor y mejor uso de los sujetos iniciales de estudio.

Considerando los usos de suelo correspondientes a los cuatro inmuebles catalogados ubicados en la calle de Cedro, se calcula su mayor y mejor uso; en todos se considera un proyecto de restauración con un edificio de 3 niveles con departamentos entre 69.90 m² y 75.10 m², siendo semejantes a los empleados en la investigación de mercado y el sujeto idílico.

Al contar con la superficie privativa habitable para cada caso y con el valor unitario por m² de venta para departamentos en edificios desplantados sobre lotes con nivel de protección y con construcción catalogada, obtenemos del producto la posible cantidad obtenida de ofertar los departamentos proyectados mediante el mayor y mejor uso.

Sujeto	Nivel de protección	Dirección	Uso de suelo	No. de niveles	Área libre (%)	Sup. de terreno	Área de desplante	Superficie más de construcción (m ²)	No. de Viviendas permitidas	Sup. construida x nivel (m ²)	Áreas libres 10% x nivel (m ²)	Área habitable privativa x nivel (m ²)	Área habitable privativa del conjunto (m ²)	No. de departamentos	Sup. de departamentos (m ²)	Unitario \$/m ² de venta en colonia Santa María la Ribera	Valor total de construcciones privativas del conjunto.
1	4	Calle Cedro 59, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc.	HC	3	20%	312.93	250.34	751.00	0	250.33	25.03	225.30	675.90	9	75.10	\$52,285.69	\$ 35,339,895.62
2	3	Calle Cedro 23, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc.	HC	3	20%	344.97	275.98	828.00	0	276.00	27.60	248.40	745.20	10	74.52	\$52,285.69	\$ 38,963,293.70
3	2	Calle Cedro 53, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc.	HC	3	20%	201.00	160.80	486.00	0	162.00	16.20	145.80	437.40	6	72.90	\$52,285.69	\$ 22,869,759.35
4	1	Calle Cedro 43, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc.	HC	3	20%	193.00	154.40	466.00	0	155.33	15.53	139.80	419.40	6	69.90	\$52,285.69	\$ 21,928,616.99

Tabla 9 Cálculo de mayor y mejor uso para cada sujeto de estudio ubicado sobre la calle Cedro.

REPERCUCIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

IV.5 Resumen.

Las zonas patrimoniales obtienen esa connotación debido a que en ellas se ubican inmuebles con valor artístico, arquitectónico y cultural, estos inmuebles son vestigios de las formas de vida, eventos históricos políticos y sociales de un pueblo, así como su nacimiento. En estas zonas se ofertan en el mercado los inmuebles antes mencionados los cuales constan de elementos accesorios, terreno y construcciones; esta última puede ser intervenida de dos maneras una de ellas es la demolición que, aunque menor si conlleva una inversión por costos de permisos, la mano de obra y acarreos, la otra es la restauración, aunque más costosa por conceptos como permisos, mano de obra especializada, maquinaria y equipo, materiales especiales de la época, arquitecto o ingeniero especialista en restauración, proyecto entre otros costos directos e indirectos, genera más dividendos como se pudo comprobar en el capítulo IV.3 Homologación.

Cabe mencionar que los costos de intervención para cada caso dependerán del nivel de protección como se puede observar en la *Tabla 10 pág. 77*, ya que a los resultados obtenidos mediante el mayor y mejor uso de los cuatro casos de estudio en la calle Cedro se verían afectados por una inversión más agresiva en los inmuebles desplantados en lotes de mayor nivel de protección.

Mediante los Planos Parciales de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México de la colonia Santa María la Ribera se genera el concentrado de intervenciones permitidas correspondiente al nivel de protección de los sujetos de estudio.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES
ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

	FACHADA	DIRECCIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN	SUP. DE TERRENO	SUP. DE CONSTR. (m ²)	USO DE SUELO	SUP. MAX. DE CONSTR. (m ²)	INTERVENCIÓN	CONCEPTO	PERMISO
SUIJETO 1		Calle Cedro 59, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc	4	312.93	557.32	HC/3/20	751	SUSTITUCIÓN	elementos estructurales con pérdida de propiedades	condicionada
								SUSTITUCIÓN	color de pintura	permitida
								MODIFICACIÓN	de planta tipo en forma y distribución	condicionada
								ADICIÓN	niveles superiores a edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitida	condicionada
								ADICIÓN	anexos posteriores en áreas libres	condicionada
SUIJETO 2		Calle Cedro 23, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc	3	344.98	433.43	HC/3/20	828	DEMOLICIÓN	demolición excepto primera crujía	condicionada
								SUSTITUCIÓN	elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas	permitida
								SUSTITUCIÓN	color de pintura	permitida
								MODIFICACIÓN	de planta tipo en forma y distribución	condicionada
								MODIFICACIÓN	fachada tipo	condicionada
								MODIFICACIÓN	remetimiento o salientes del paramento	condicionada
								ADICIÓN	niveles superiores a edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitida	condicionada
ADICIÓN	anexos posteriores en áreas libres	condicionada								
ADICIÓN	herretería nueva en fachada, de acuerdo a las normas de imagen urbana	condicionada								
SUIJETO 3		Calle Cedro 53, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc	2	202.55	330	HC/3/20	486	DEMOLICIÓN	demolición excepto primera crujía	permitida
								DEMOLICIÓN	demolición solo de la fachada	condicionada
								DEMOLICIÓN	demolición parcial de fachada	condicionada
								SUSTITUCIÓN	elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas	permitida
								SUSTITUCIÓN	acabados, herretería y carpintería no estructural	permitida
								SUSTITUCIÓN	color de pintura	permitida
								MODIFICACIÓN	de planta tipo en forma y distribución	permitida
								MODIFICACIÓN	fachada tipo	condicionada
								MODIFICACIÓN	remetimiento o salientes del paramento	condicionada
								ADICIÓN	niveles superiores a edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitida	permitida
								ADICIÓN	anexos posteriores en áreas libres	permitida
								ADICIÓN	herretería nueva en fachada, de acuerdo a las normas de imagen urbana	permitida
								ADICIÓN	balcones y volados fuera del paramento	condicionada
SUIJETO 4		Calle Cedro 43, col. Santa María la Ribera, cp.06400, Alcaldía Cuauhtémoc	1	194.12	169	HC/3/20	466	DEMOLICIÓN	demolición total	condicionada
								DEMOLICIÓN	total excepto fachada	permitida
								DEMOLICIÓN	demolición excepto primera crujía	permitida
								DEMOLICIÓN	demolición solo de la fachada	condicionada
								DEMOLICIÓN	demolición solo de la fachada	permitida
								SUSTITUCIÓN	elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas	permitida
								SUSTITUCIÓN	acabados, herretería y carpintería no estructural	permitida
								SUSTITUCIÓN	color de pintura	permitida
								MODIFICACIÓN	de planta tipo en forma y distribución	permitida
								MODIFICACIÓN	fachada tipo	permitida
								MODIFICACIÓN	remetimiento o salientes del paramento	permitida
								ADICIÓN	niveles superiores a edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitida	permitida
								ADICIÓN	anexos posteriores en áreas libres	permitida
								ADICIÓN	herretería nueva en fachada, de acuerdo a las normas de imagen urbana	permitida
ADICIÓN	balcones y volados fuera del paramento	permitida								
ADICIÓN	instalaciones con vista a la calle	condicionada								
ADICIÓN	acabados contemporáneos	permitida								

Tabla 10 Concentrado de datos e intervenciones permitidas a cada sujeto de estudio ubicado sobre la calle Cedro.

La inversión realizada al efectuar un proyecto de estas características a pesar de ser muy elevada, no se puede considerar una pérdida ya que el resultado de un proyecto restaurado se puede comercializar un 20% por arriba del mercado ordinario, lo cual generaría un egreso dentro del cual se encuentra la inversión y la ganancia generada o utilidad, completando un flujo de efectivo para un negocio como lo explica el *Diagrama 1* pág. 77.

REPERCUCIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

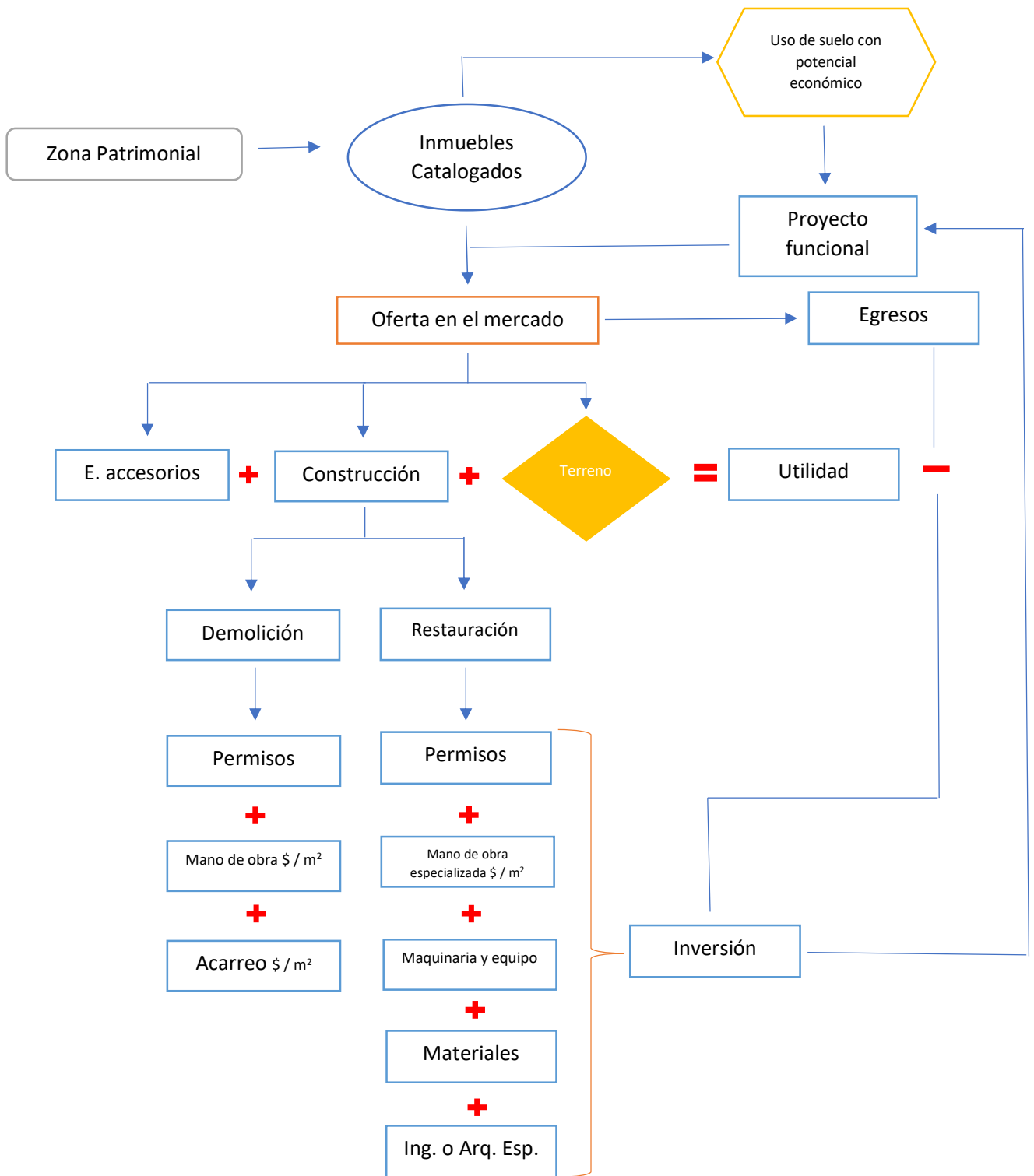


Diagrama 1 Proceso económico de intervención de un inmueble catalogado.

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- CONCLUSIÓN

La zona patrimonial no puede ser considerada así sin la existencia de los inmuebles catalogados, estos relatan la historia viva de un pueblo, desde la forma de vida más básica hasta las decisiones que marcaron el rumbo de un país.

Las zonas patrimoniales en la ciudad de México son los lugares donde se establecieron los primeros asentamientos que conocemos como exhaciendas o pueblos, y estos al ser los puntos centrales de la expansión urbana cuentan con la mayor cantidad de equipamiento urbano y de vías de comunicación.

Desde un punto de vista más romántico estas zonas ofrecen arraigo, un sentido de pertenencia, una mexicanidad latente, además de contar con tradición e historia.

Cada aspecto antes mencionado y otros muchos más desarrollados en este trabajo son por los que la demanda para adquirir un inmueble para habitar o tener un negocio en la zona son elevados.

Los niveles de protección son eso mismo una protección a estos inmuebles para evitar su demolición total y mantener ese aspecto histórico y artístico que atrae a cualquiera, a tal grado de que la deseabilidad, la baja oferta y la alta demanda de estos inmuebles provoquen el desembolsar un 20% del valor ordinario de la zona, además de que sin estos inmuebles el mismo valor de la zona sería inferior al no contar con todos los beneficios ya mencionados.

REPERCUSSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS
PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

- BIBLIOGRAFIA

GABRIELA LEE ALARDIN, Apuntes sobre la conservación y restauración del patrimonio en México, Revista CPC, São Paulo, n. 6, p. 7-20, mayo 2008/out. 2008

FRANÇOIS JULIEN-LAFERRIÈRE, È, La protección de los Monumentos Históricos estudio comparado de Derecho Francés y Mexicano. Acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.

LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS, 6 de mayo de 1972

LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS, 8 de diciembre de 1975

JULIAN ESTEBAN CHAPAPRIA, Seminario: La doctrina de la restauración a través de las cartas internacionales, Master Copa. Valencia, febrero 2005.

CIUDAD DE MÉXICO CRONICA DE SUS DELEGACIONES, Primera edición 2007, Secretaría de Educación del Distrito Federal, p. 122

NUEVAS COLONIAS, NUEVOS ESPACIOS. LA VIVIENDA EN SANTA MARÍA LA RIBERA, Berta E. Tello Peón Academia XXII · UNAM · ISSN: 2007-252X · primera época · año 6 · número 11 · México · mayo 2015 · pp. 41-57

SANTA MARÍA LA RIBERA. Berta Tello Peón. Editorial: Clío. 1ª Edición. Año 1998.

REPERCUSIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EN ZONAS PATRIMONIALES

ZONA DE ESTUDIO SANTA MARÍA LA RIBERA

• RECURSOS ELECTRONICOS.

LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICOS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS	https://www.inah.gob.mx/Transparencia/Archivos/207_regla_ley_fed_mntos_zon_arq.pdf
LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICOS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS	https://www.ucoj.mx/content/cms/13/file/federal/LEY_FED_SOBRE_MONUMENTOS.pdf
CARTA DE CRACOVIA	https://prezi.com/xt4lul8tfn7z/carta-de-cracovia/
SEDUVI – SIG	http://201.144.81.106:8080/seduvi/
PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO	http://data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-parciales
PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO - SANTA MARÍA LA RIBERA, ATLAMPA Y SANTA MARÍA INSURGENTES	http://data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_Planos_Divulgacion/PPDU_CU/PPDU_Plano_Divul_CU_Santa%20Mariana%20Ribera.pdf
BARRIOS MAGICOS – SANTA MARÍA LA RIBERA	https://www.mexicodesconocido.com.mx/santa-maria-la-ribera.html
VISOR GEOGRAFICO RUV	http://geo.ruv.org.mx:8080/demo/
UNA MIRADA AL ASOMBROSO BARRIO DE SANTA MARÍA LA RIBERA	https://mxcity.mx/2015/10/una-mirada-a-santa-maria-la-ribera/#:~:text=Muchos%20artistas%20e%20intelectuales%20vivieron,en%20el%20conocido%20Sal%3%B3n%20Par%3ADs.
GOOGLE EARTH	https://earth.google.com/web/
SISTEMA ABIERTO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO	https://sig.cdmx.gob.mx/#
RANGOS, FÓRMULAS Y FACTORES DE AJUSTE AL MOMENTO DE EJECUTAR LA HOMOLOGACIÓN.	https://fecoval.org/wp-content/uploads/2016/09/ochomorelos.pdf