



# Método de Valuación de Inmuebles Históricos

Eva Margarita Arechederra Sauvagé

# Método de Valuación de Inmuebles Históricos

**C O L E C C I Ó N**  
**FEDERICO LÓPEZ DIONISIO**  
*Textos para la Enseñanza de Arquitectura*

Candita Victoria Gil Jiménez  
*Rectora*

Miguel Ángel Hernández Rivera  
*Director de la División Académica de Ingeniería y Arquitectura*

# Método de Valuación de Inmuebles Históricos

Eva Margarita Arechederra Sauvagé



Universidad Juárez Autónoma de Tabasco  
División Académica de Ingeniería y Arquitectura



Arechederra Sauvagé, Eva Margarita

*Método de Valuación de Inmuebles Históricos* / Eva Margarita Arechederra Sauvagé – Villahermosa, Tabasco: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2010

217 p.: IL. – (Colección Federico López Dionisio, Textos para la Enseñanza de Arquitectura)

Incluye Referencias Bibliográficas e Índice

ISBN: 978-607-7557-67-8

1. Arquitectura – Conservación y Restauración \ 2. Edificios Históricos – Conservación y Restauración

**L.C. NA105 A74 2010**

Primera edición, 2010

Esta publicación fue sometida a dictámenes de pares académicos.

D.R. © Universidad Juárez Autónoma de Tabasco  
Av. Universidad s/n. Zona de la Cultura  
Colonia Magisterial, C.P. 86040  
Villahermosa, Centro, Tabasco.

Queda prohibida la reproducción parcial o total del contenido de la presente obra, sin contar previamente con la autorización expresa y por escrito del titular, en terminos de la Ley Federal de Derechos de Autor

Fotografías de interiores y portada:  
Eva Margarita Arechederra Sauvagé  
Diseño de portada: Ricardo Cámara Córdova

ISBN: 978-607-7557-67-8

Número de registro otorgado por INDAUTOR:  
03-2007-071811173900-01

Hecho en Villahermosa, Tabasco, México.

# Índice

<b>Prólogo</b>	<b>9</b>
<b>Introducción</b>	<b>11</b>
<b>Capítulo I.- La Disciplina Valuatoria</b>	<b>19</b>
Proceso histórico de la valuación	19
Desarrollo de la valuación en México	21
La valuación en Tabasco	22
Monumentos históricos y artísticos	24
La valuación de edificios históricos	26
<b>Capítulo II. Teoría de la Valuación de Inmuebles Catálogos</b>	<b>29</b>
Definición de términos y conceptos	29
Teorías de la valuación de edificios antiguos	31
Antecedentes históricos de la teoría de la valuación	32
La axiología como apoyo de la valuación de catálogos	34
Características del valor y su aplicación a la arquitectura	36
El valor del espacio en la arquitectura	39
<b>Capítulo III.- Métodos de Valuación</b>	<b>45</b>
Antecedentes históricos de métodos de valuación	45
En la Nueva España	45
El México del siglo XX	47
Métodos de valuación de inmuebles catálogos	51
Métodos VALCAP	52
Método Angelópolis	53
Método de Matriz de Coeficientes	54

Método Grupo TINSA	57
Normatividad aplicada a inmuebles catálogos	59
Legislación federal	62
Clasificación de bienes inmuebles	65
Las legislaciones estatales y municipales	68
Normatividad de la actividad valuatoria	71
Normatividad en el estado de Tabasco	73
<b>Capítulo IV.- Historia de Villahermosa</b>	<b>75</b>
Origen de la provincia de Tabasco	75
El origen de la ciudad de Villahermosa	76
Descripción de la villa	77
Crónica de la ciudad	78
Demarcación oficial de barrios	79
Desarrollo urbano	80
Delimitación del centro histórico de Villahermosa	83
Clasificación de inmuebles catálogos en Villahermosa	84
Elementos arquitectónicos de edificios catálogos	88
<b>Capítulo V.- Diseño Metodológico</b>	<b>101</b>
Tipo de investigación	101
Diseño de la investigación	102
Delimitación del área de estudio	102
Población y muestra	103
Instrumentos de recolección de datos	103
Análisis de datos	104
<b>Capítulo VI.- Presentación del Caso de Estudio</b>	<b>107</b>
Ubicación y contexto urbano	107
Plano de localización	109
Descripción del inmueble	109
Antecedentes históricos	110
Características arquitectónicas de evaluación	111
Planos arquitectónicos	116
Plantas arquitectónicas	116

Fachadas arquitectónicas	147
Detalles arquitectónicos	149
<b>Capítulo VII.- Descripción del Método</b>	<b>125</b>
Generalidades	125
Elementos conceptuales	126
Elementos analíticos	127
Elementos descriptivos	127
Elementos argumentativos	128
Elementos metodológicos	128
Esquema conceptual del método	129
Esquema y contenido del formato de avalúo	130
Consideraciones previas al avalúo	131
Estructura del formato de avalúo	132
Elementos del avalúo de inmuebles catálogos	133
Análisis comparativo de métodos aplicados	139
Explicación del sistema de confrontación de métodos	140
Tabla comparativa de métodos	142
Resúmenes de resultados de alternativas de avalúos	147
<b>Capítulo VIII. Avalúo del Edificio del Café del Portal</b>	<b>149</b>
Contenido del avalúo	150
Antecedentes	151
Antecedentes legales del inmueble	151
Antecedentes históricos del inmueble	152
Características urbanas de la zona	153
Impacto ambiental	154
Características del terreno	155
Descripción general del inmueble	157
Valores del objeto arquitectónico	158
Elementos constructivos	160
Consideraciones previas al avalúo	162
Objetivo del presente avalúo	162
Metodología de valuación	162
Definición de términos	163

Declaraciones y documentos	164
Método comparativo de mercado	165
Método de valor físico o directo	166
Método de capitalización de rentas	167
Valores estimativos	168
Tabla Angelópolis (generalidades)	168
Análisis porcentual y gráfico	169
Coeficiente de incremento (ve_2)	172
Tabla original	172
Vía coeficiente modificado (ve_2a)	173
Resumen de resultados	174
Consideraciones previas a la conclusión	174
Conclusión	174
Anexos	175
Reporte fotográfico	175
Ficha de levantamiento	183
Análisis de precios unitarios	185
<b>Conclusiones</b>	<b>195</b>
<b>Bibliografía</b>	<b>199</b>
<b>Anexos</b>	<b>209</b>

# Prólogo

La valuación de inmuebles catálogos, como una de las especialidades de la valuación en general, tiene a su cargo la determinación de valores tangibles e intangibles de un inmueble definido por la autoridad (INHA o INBA), como patrimonio histórico y cultural de la nación, debidamente inventariados y catálogos para su uso, conservación y difusión, así como para venerar la memoria de personajes ilustres o hechos históricos relevantes que hayan tenido lugar en ellos.

En general, los procesos de expresión de valor de los inmuebles catálogos descansan fundamentalmente en los métodos tradicionales de la valuación inmobiliaria, que mediante la investigación física, económica y de mercado permiten determinar el monto económico de las variables cuantitativas que inciden en el valor de dichos bienes. Sin embargo, en la tarea de valorar inmuebles catálogos confluyen multitud de variables que el valuador profesional deberá analizar detenidamente, ya que además de la implícita complejidad del avalúo inmobiliario tradicional deberá desarrollarse paralelamente el estudio de los factores subjetivos para inmuebles considerados como patrimonio de la nación y vinculados estrechamente a su historia.

Este importante trabajo desarrollado por la Maestra en Valuación y Arquitectura, Margarita Arechederra Sauvagé, resulta de gran importancia en el ámbito de la valuación, ya que aborda e incorpora al formato de avalúo tradicional el estudio de los factores subjetivos que inciden en los bienes catálogos o los denominados “Valores del objeto arquitectónico”, que toma en cuenta aspectos intangibles sobre la expresión formal plástica de bienes catálogos, así como la ornamentación, armonía, integración al contexto, funcionalidad, originalidad y autenticidad de autoría, ya sea de carácter social, cultural o espiritual, siendo de gran importancia en la expresión del resultado del estudio final de valor.

Asimismo, la autora profundiza aún más en el tema, realizando un análisis, clasificación y asignación de valores de reproducción de los elementos arquitectóni-

cos distintivos de inmuebles catálogos, que debido a lo profuso de su ornamentación requieren de emplear mano de obra muy calificada en su fabricación, así como la utilización de moldes y andamiajes propios de un trabajo de calidad “artesanal”, que inciden sustantivamente en la conclusión de valor de estos bienes.

Resulta importante señalar también que este documento no sólo establece un precedente teórico en la valuación inmobiliaria, sino que incorpora una metodología de valuación para inmuebles catálogos mediante el estudio y confrontación de diversos formatos de valuación tradicionales y los de inmuebles catálogos, determinando 127 variables de análisis, es decir, 60 más que los métodos tradicionales, método que la autora denominó como “Edenópolis”, haciendo alusión al inventario del patrimonio histórico y cultural del estado de Tabasco.

Finalmente diremos que la valuación de inmuebles catálogos entraña una gran responsabilidad ya que está de por medio no sólo la expresión, la riqueza cultural e histórica de un bien que representa las condiciones económicas, sociales, religiosas y políticas del devenir histórico de un pueblo, lo cual le confiere su identidad, así como la asignación de valor expresada en términos monetarios a un bien inmueble considerado como catalogado, con resultados de confiable y razonable precisión.

Pablo Eduardo Prats Riestra  
*Presidente del Colegio de Valuadores Tabasqueños A. C.*  
*Consejo Directivo 2007 - 2009*



# Introducción

A nivel mundial las edificaciones y monumentos históricos son considerados como patrimonio ya que están vinculados con la historia de los pueblos, por lo que deben de ser resguardados y protegidos como testimonio cultural de un país. En México esta labor la realiza el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), encargado de documentar, proteger y normar en lo más posible cualquier tipo de intervención; sin embargo, debido a la gran riqueza arquitectónica legada a partir de la Conquista española, no todos los edificios han sido catálogos, por lo que quedan en cierta medida desprotegidos.

El presente trabajo está elaborado con el objetivo de ofrecer un fundamento técnico en la valuación de las edificaciones de tipos históricas o antiguas, que permita reconocer no sólo los valores materiales de la obra, sino también aquellos que le otorgan un significado y con los cuales se identifica una nación.

Ya desde 1914 se promovió la difícil labor de tener catálogos los edificios antiguos en la nación a través de la Ley sobre Conservación de Monumentos Históricos y Artísticos y Bellezas Naturales, capítulo 1º, artículo 3, que a la letra dice: “Para cuidar de la conservación de los monumentos, objetos artísticos e históricos, se hará un inventario riguroso que los contenga debidamente clasificados” (Gertz, 1976:66); la Ley sobre Conservación de Monumentos, Edificios, Templos y Objetos Históricos y Artísticos, emitida en 1916, dice a la letra en su artículo 11:

La Secretaría del Despacho, los Gobiernos de los Estados y los particulares, están obligados a prestar toda clase de facilidades a la Dirección General de Bellas Artes en su obra de inventariar los bienes materiales de esta ley. Al efecto remitirán a la Dirección General de Bellas Artes, dentro del plazo de seis meses a partir de la promulgación de esta ley, una lista de los edificios, monumentos, templos y objetos bajo su dependencia y que a su juicio sean de interés histórico o artístico (Ibíd., 1976:76).

Las leyes establecen con precisión la importancia de reconocer el patrimonio antiguo de México; sin embargo no todos los estados aportaron dicha información de manera inmediata, y aún a la fecha, no se ha logrado catalogarlos totalmente.

Como parte del trabajo de catalogación está la valuación precisa del inmueble, que considerando el valor intangible que posee requiere de una metodología especializada que contemple no sólo su valor físico real sino el contenido significativo y la riqueza cultural, debiendo ser esto expresado en términos monetarios.

La información recabada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), ahora Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) en todas las entidades federativas de México, será el punto de partida del marco legal, tal como se señala en la legislación vigente, que determina que es la primera institución que expide el Reglamento para la Formulación de Avalúos de Bienes Inmuebles con categoría de Históricos y Artísticos, considerados patrimonio cultural de la nación.

Al crearse la Ley General de Bienes Nacionales en el año 1944, por primera vez se establecen las normatividades y disposiciones relativas a la valuación de los bienes del dominio público de la federación (propiedad de la nación); sin embargo hasta hoy no ha sido suficientemente difundida.

Seis años más tarde, a mediados del Siglo XX, (1950), surge por decreto gubernamental la institución denominada: Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, que a través de la Ley General de Bienes Nacionales y demás leyes, reglamentos y ordenamientos jurídicos de carácter federal, en ejercicio de sus atribuciones, le confiere la tarea de formular los avalúos, justipreciaciones de rentas y la administración de inmuebles federales competencia de la propia Secretaría.

En términos generales, la valuación de edificios es una disciplina cuyo objetivo es lograr el mayor acercamiento posible a la realidad económica, que merezca plena confiabilidad, basada en la precisión del procesamiento de los datos obtenidos. Sin embargo, la obtención de los datos y su interpretación pueden dejar un amplio margen de diferencias, que en el caso de un edificio catalogado como histórico se incrementan debido a la falta de información actualizada, a las intervenciones que haya sufrido a través del tiempo y al valor estimativo que cada localidad le otorga y que resulta verdaderamente subjetivo en la mayoría de los casos.

El proceso a seguir en este documento consiste en la búsqueda de antecedentes de valoraciones a inmuebles históricos en la ciudad de Villahermosa, Tabasco,

la ubicación e importancia del centro histórico, la historia documentada de la ciudad en donde aparezcan descritos los inmuebles de interés, entrevistando a los historiadores y personas de mayor edad que narran lo acontecido, así como entrevistas con los valuadores locales de más experiencia, la aplicación de los métodos tradicionales para la valuación de inmuebles y la propuesta del Método para la Valuación de Inmuebles Catálogos como Históricos, basándose en las características aportadas por la investigación para identificar los componentes físicos, históricos, urbanísticos, arquitectónicos y antropológicos que nos ayuden a la determinación exacta y precisa de su valor económico en el momento del avalúo.

En los estudios más recientes realizados por el INAH regional, y cuyo objetivo es agregar al documento de catálogos los inmuebles que no habían sido incluidos en la primera versión publicada, se ha efectuado un levantamiento del área histórica de Villahermosa, mejor conocida como Zona Luz, en el cual se especifica que: el Centro Histórico ha quedado definido por dos perímetros de protección; el Perímetro A: conformado por 94 manzanas; el Perímetro B: se subdivide en B1 con 85 manzanas, el B2 con 6 manzanas y el B3 con 3 manzanas. Dentro del Centro Histórico se tienen localizados 750 edificios construidos entre los siglos XIX y mediados del XX.

Aunque la historia de Villahermosa es antigua, las intervenciones extranjeras sufridas en el siglo XIX, la primera en 1846 por las fuerzas norteamericanas y la segunda en 1863 por el pro-imperialista Eduardo González Arévalo, saquearon y destruyeron la ciudad, retardando su crecimiento hasta la época del Porfiriato, que es cuando la ciudad experimentó un desarrollo urbano, económico y cultural de manifiesta relevancia con la construcción de edificios que datan de esa época, algunos de los cuales han sido abandonados o en su caso son subutilizados, impidiendo el desarrollo turístico de la zona y originando que el Centro Histórico no alcance a realizar plenamente su potencial económico.<sup>1</sup>

Por otro lado, los efectos negativos de las políticas económicas aplicadas durante las últimas décadas han contribuido al crecimiento de las actividades del comercio informal, y particularmente en la vía pública de las zonas centro, contribuyendo en gran medida al demérito del producto mensual de renta de estos bienes debido a la competencia que esa práctica desleal representa, así como los daños físicos en el proceso de adaptación comercial de la que son objeto y que no alcanzan a ser regulados.

---

<sup>1</sup> Periódico Oficial. Órgano de difusión del estado de Tabasco. Época 6ª. Villahermosa, Tabasco. 25 de junio de 2005. Suplemento 6553 D.



**Calle Carranza**



**Calle Lino Merino esq. con Carranza**

Es urgente desarrollar un método de valuación para ese tipo de bienes que sea capaz de justipreciar el potencial económico de su valor físico y de rentabilidad, así como de los valores subjetivos o intangibles del objeto arquitectónico. Entre los valores que no están siendo debidamente considerados en las formas valuatorias tradicionales se puede hacer mención de:

1. Valores de reproducción o de reposición nuevo de los elementos arquitectónicos distintivos, que por sus características disponen de alto valor, en virtud de lo profuso de los elementos que lo conforman y la necesidad de emplear mano de obra calificada, así como la utilización de moldes y andamiajes necesarios para su fabricación, que redundan en un trabajo “artesanal”.
2. La determinación de los valores subjetivos del objeto arquitectónico, de carácter social, cultural o espiritual siendo de gran importancia en la expresión del resultado del estudio final de valor.
3. Su expresión formal, o expresión plástica, su ornamentación, la armonía de su trazo, la integración al contexto circundante, su valor de funcionalidad, originalidad y, autenticidad de autoría.
4. Los valores de la renta económica producida por dichos inmuebles, de acuerdo con el “valor de cambio”, o precio en el mercado de bienes raíces, prevaleciente en el lugar y tiempo determinado.
5. Las inversiones realizadas en adaptaciones al entorno urbano (rehabilitaciones).
6. Reposición de instalaciones, partes o equipos obsoletos (modernizaciones).
7. Cambios de distribución arquitectónica (remodelaciones).

En cuanto a la depreciación de las construcciones, es decir, a la pérdida del “límite de máximo valor” de las edificaciones o instalaciones por causas de deterioro y obsolescencia funcional o económica resultantes de la relación entre la edad cronológica y la vida útil remanente de la construcción, en el caso de un bien catalogado, ésta se refleja en el valor comercial del inmueble valuado de manera negativa en el resultado.

Por esta razón resulta imperativo que los métodos de valuación para este tipo de bienes tiendan a determinar con meridiana precisión el potencial económico de sus valores físicos, tales como la renta económica producida por estos, la fijación de montos equivalentes a los valores subjetivos del objeto arquitectónico, que en todos los casos resulten de acuerdo con el “valor de cambio” o precio en el mercado local de bienes raíces y en tiempo actualizado.

Considerando todos los valores rescatables en la determinación del precio de un inmueble catalogado, se puede asegurar que se eleven los resultados y así, ante la revaloración monetaria, hacerlos objeto de mayor estima e interés, tanto para los propietarios, los comerciantes, los posibles empresarios y para los programas gubernamentales de rescate, ya sea con objeto cultural o turístico.

El objetivo central de este documento es desarrollar un Método de Valuación para Inmuebles Catalogados para valorar el potencial económico de un edificio y aplicarlo a un caso particular en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, teniendo como objetivos específicos:



Calle Carranza

1. Unificar criterios, estándares y metodologías en torno a la valuación de inmuebles catalogados, así como el conocimiento de las variables, factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en la ciencia y arte de la estimación monetaria de los bienes inmuebles catalogados.
2. Establecer criterios para la descripción de los valores subjetivos del objeto arquitectónico para inmuebles catalogados, tales como: expresión formal, expresión plástica, ornamentación, armonía de trazo, integración al contexto circundante, valor simbólico, funcionalidad, origi-

- nalidad, autenticidad de autoría y, finalmente, valor social o espiritual, que influyen determinantemente en la conclusión del estudio de valor.
3. Estimar costos de reproducción de valores objetivos, tanto estructurales-técnicos del inmueble, de uso-utilidad, así como de elementos distintivos arquitectónicos, tales como: capiteles, basamentos, arquerías, frontones, cornisas y rodapiés, mediante fichas de análisis de precios unitarios, de acuerdo a las normas establecidas en la materia.
  4. Establecer criterios y metodologías de valuación para inmuebles catalogados de corte estimativos, de acuerdo a su época, edad cronológica y estado de conservación, en función de su originalidad y de las intervenciones, restauraciones o reconstrucciones de que haya sido objeto.
  5. Desarrollar un formato de avalúo para inmuebles catalogados por medio de un estudio pormenorizado que sustente la determinación del valor de los bienes inmuebles históricos y artísticos, mediante metodologías de rigor académico-científico, con resultados de confiable precisión.

Al considerar los parámetros de valor histórico en los edificios antiguos, se les están otorgando elementos de estima, lo cual les protege de su destrucción y de intervenciones no apropiadas. Además se crea conciencia en la población para su preservación, evitando su deterioro y posible desaparición. La conservación y valía de los edificios históricos produce una afluencia turística que permite una derrama económica al lugar; incrementa el acervo cultural, proporciona elementos de identidad a la población y aumenta el valor general de la zona que lo contiene.

La investigación se llevará a efecto en el Centro Histórico de la ciudad de Villahermosa, Tabasco, y una vez elaborado el método será aplicado en la valuación del inmueble conocido como “Café del Portal”, que fuera construido en el año de 1886 como teatro de la ciudad. Este se encuentra ubicado en la esquina que forman las calles de Independencia No. 301, esq. Nicolás Bravo y Miguel Hidalgo, quedando frente a su fachada principal el Palacio de Gobierno del Estado (también catalogado como edificio histórico) y el parque denominado Plaza de Armas.

Una vez establecido el contexto, se definen las características metodológicas del trabajo para seguir el rigor científico en el proceso, lo cual asegure llegar a cumplir objetivos y ofrecer alternativas de solución al problema planteado.

La aplicación práctica a un caso particular lleva a la descripción del inmueble catalogado en la ciudad de Villahermosa, elegido por su ubicación en el contex-



**Café del Portal**  
**Calle Independencia esq. Nicolás Bravo**

to urbano, por sus características formales únicas dentro de la imagen del Centro Histórico de la ciudad, por su apego al estilo predominante de la época en que fue construido y por su reconocido significado como testigo en la historia de la población.

Finalmente se plantean los componentes conceptuales del método propuesto, se realiza el análisis de los pasos a seguir y se plantean los argumentos que lo sustentan para pasar al diseño del Formato del Avalúo y su aplicación al inmueble elegido, obteniendo el resultado monetario de su valor real actual. La conclusión refleja la valoración personal del trabajo de investigación, los logros alcanzados y el interés por la revaloración de los mismos.





# Capítulo I

## La disciplina valuatoria

La disciplina valuatoria, de una u otra manera, se ha venido practicando desde hace más de cinco mil años. Surge inicialmente como un acto un tanto espontáneo generado por el intercambio de bienes entre las tribus primitivas poseedoras de un bien como derecho de dominio sobre él, dando origen al concepto original de propiedad, cuya expresión en términos monetarios surgiría posteriormente.

Por su naturaleza social y económica, la valuación requiere de una investidura ética que garantice la honestidad de sus practicantes. Por su naturaleza técnica se deberá rodear de los procedimientos científicos que le permitan realizar la investigación, el análisis y la selección de las variables objetivas y subjetivas que influyen en la determinación del justo valor de las cosas, ya que las personas encargadas de emitir juicios de valor se conciben como personas serias y respetables, además de contar con los conocimientos para el desempeño de tan importante profesión.

### Proceso histórico de la Valuación

Entre los descubrimientos más antiguos que han permitido recrear la distribución de las propiedades inmobiliarias se encuentra una tabla de barro descubierta en la antigua Babilonia que provenía de Caldea, con una antigüedad de cuatro mil años a.C.; en ella, se representa un plano que muestra la ciudad dibujada por medio de parcelas en formas geométricas, que contenían medidas en cada uno de sus lados y las superficies marcadas en escritura cuneiforme. De igual manera, en Egipto, hacia el siglo XVI a.C., el suelo estaba dividido en lotes cuadrados y, dependiendo de sus dimensiones y valores, los propietarios debían pagar contribuciones anuales, para lo cual debían formularse montos equivalentes de valor a los bienes, función que recaía en personas sabias de gran honorabilidad.

En la antigua Grecia aparecen las primeras nociones del concepto de valor y de la importancia de asignar una equivalencia monetaria, además de aportaciones técnicas a la economía del trabajo, su división y el cambio monetario por su desempeño. La valuación adquiere importante relevancia en la edad de oro de los griegos cuando el filósofo Aristóteles enuncia sus teorías subjetivas sobre el valor, estableciendo así que las operaciones económicas debían sujetarse a estimaciones éticas; de manera que, partiendo de esta concepción, en esa época se consideraba carente de moral el acto de vender una cosa a un precio mayor al de su valor real.

Los romanos en el año 460 a.C., introducen el Derecho Absoluto de Propiedad, quedando aprobados los fundamentos del Derecho Romano en la *Ley de las XII tablas* que los contienen, con lo que como práctica común, se establecían previamente valores sobre objetos, bienes raíces y sobre los derechos derivados de la posesión y dominio sobre los bienes raíces (Fernández, 1988).

La influencia de los postulados aristotélicos de moralidad y ética en cuanto al arte de la estimación monetaria de los bienes permaneció inalterable durante el oscurantismo de la edad media hasta la aparición del filósofo Santo Tomás de Aquino y sus nuevas teorías relativas al valor, expresados en su obra maestra *La Suma Teológica*, cuyos postulados son todavía fundamentos de la economía moderna y de la valuación.

Posteriormente hacia el siglo XVIII sobresalió la escuela de los mercantilistas, quienes reconocieron que las actividades y objetivos de la actividad económica proporcionan prosperidad a los individuos y al estado. También expresaron que la actividad industrial era más importante que la explotación agrícola, ya que producía mayores utilidades.

A través del tiempo, podemos resumir que la disciplina valuatoria estuvo determinada de manera empírica, apoyada en las teorías del valor y del pensamiento económico y sus corrientes. En el periodo medieval predominó la legitimidad del comercio, el justo precio y las utilidades derivadas de éste, siendo necesario para obtener una opinión de valor que el comerciante recurriera a un consejero espiritual más que a un tribunal. Sin embargo, ya que esta regla era aplicable solamente a transacciones con tierras y con precios que fueran indebidamente bajos, requerían de la intervención del consejero espiritual, quién actuaba como maestro de valuación, transmitiendo sus conocimientos a los ayudantes que hubieren mostrado mayores cualidades técnicas y éticas.

## Desarrollo de la valuación en México

Se tiene conocimiento de que los primeros avalúos practicados por peritos designados por las autoridades en la Nueva España fueron elaborados en el año 1607 con el fin de obtener recursos para realizar las obras de desagüe de aguas excedentes del Valle y de la Ciudad de México. Por esta razón fue necesario valorar todas las casas de la ciudad, por medio de un avalúo realizado por el Arq. Andrés de la Concha, quién obtuvo el valor total, el cual ascendía a la suma de 20 millones 267 mil 555 pesos, pudiendo tan sólo recaudar la cantidad de 213 mil pesos de aquella época, mismos que fueron destinados a la obra hidráulica referida.

Tras el célebre aguacero de San Mateo que duró 36 horas continuas, acaecido en la Ciudad de México el 21 de septiembre de 1629, sobrevino “La Gran Trágica Inundación”, en la que se calculó que perecieron al menos 300 mil indígenas, ya que el nivel de la aguas fue tal que permitía a las canoas transitar desde Tlatelolco a La Piedad; fue tan terrible esa inundación que

fue remitida al Rey y a su Real Consejo de Indias la solicitud de trasladar la ciudad a una legua distante y más seguro (Santa Fe), y la razón de no ejecutarse fue que los arquitectos y maestros de fábrica juzgaron mediante avalúo, que era menester más de 50 millones de pesos para edificar de nuevo la ciudad. (Fernández, 1988).

A excepción de los avalúos mencionados, el resto de los bienes era tasado por el Tribunal de Propios y Arbitrios, encargado entre otras cosas de fijar las rentas de las tierras inalienables. En 1896 se publicó en el Diario Oficial del día 23 de septiembre la primera Ley de Catastro en el Distrito Federal, rigiendo la formación de un catastro fiscal, geométrico, parcelario, mixto, con sistema de avalúos por clases y tarifas y con estimaciones periódicamente revisables.

La Ley Predial de 1933 establece el sistema de nomenclatura, con el cual se relacionaron las proporciones de los predios y se formó el “lote tipo”, que define el valor de la tierra en cada predio de acuerdo con procedimientos y tablas uniformes que determinan los incrementos y castigos que le corresponden, tomando en cuenta su ubicación, forma y dimensiones. La determinación de las unidades tipo de las construcciones se hizo clasificándolas por tipos, según sus materiales, calidad de mano de obra y productividad media.

La normatividad en torno a la actividad valuatoria fue posteriormente establecida por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (CNBNyS), la Comisión Nacional de Valores (CNV) y la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), (Circular No. 1462a2 CNBV). En 1994 se instala el Consejo Nacional de Valuación (CONAVAL) y la Asociación de Banqueros de México (ABM), que da forma al Comité de Avalúos, encargado en cada banco de la revisión de la valuación bancaria.

La formación académica de la valuación asumida por las universidades ha permitido situarla profesionalmente con el reconocimiento de la Secretaría de Educación Pública, que otorga patente o cédula profesional de valuador a través de la Dirección General de Profesiones a aquellas personas que satisfacen los requisitos exigidos por la Ley Reglamentaria del artículo 5° constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones.

## **La valuación en Tabasco**

El estado de Tabasco, debido a condiciones geográficas muy particulares en donde los cuerpos de agua ocupan grandes porciones del territorio, tuvo dificultades en su comunicación con el resto del país, haciendo un tanto tardío el progreso. De igual forma, la valuación en nuestro estado se comienza a practicar hasta aproximadamente los años cincuenta, con la regulación de las instituciones de crédito, particularmente con el Banco de Cédulas Hipotecarias, que habilitaba, capacitaba y autorizaba a valuadores para que practicaran dictámenes de valor a los inmuebles que los interesados otorgaban en garantía a la Institución.

Regidos aún por las instituciones bancarias, en el año de 1987 se forma la primera agrupación de valuadores del estado, denominada Instituto Mexicano de Valuación de Tabasco, A.C., en la que destacan como pioneros: Ing. Carlos García Muñoz, ahora decano de los valuadores del estado; Arq. Edberto Membreño Juárez, Arq. César Zurita Campos(+), Arq. Carlos Muñoz Manzur, Arq. Pablo Prats Riestra, Ing. Ezequiel Cortés Hubner, Ing. Eduardo Camelo Verduzco, Ing. Fernando Manzanilla(+) y Ing. Adolfo Palavicini(+).

Todos los integrantes contaban con autorización otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (CNByS), organismo que regulaba las operaciones inmobiliarias de la banca, de carácter privado, mediante valuadores externos autorizados, quienes se regían por los Manuales de Valuación Bancarios y por las metodologías tradicionales de avalúo físico, de capitalización de rentas reales o estimadas y el método de valor comercial.

El número de profesionistas dedicados a la valuación fue en aumento y para el año de 1992 se forma la Asociación de Valuadores de Tabasco, A.C., integrada por 22 participantes dedicados a esta actividad, destacando como miembros fundadores: Ing. Rodolfo Cruz Castellanos, Arq. Pablo Prats Riestra, Arq. Rubén Susunaga López, Ing. Julio Cesar Castillo Castillo, Ing. Ind. José Orueta Díaz; Ing. Jesús Galán Rosado, Ing. Carlos Mena García y otros más, quienes trabajaron arduamente con el objetivo de elevar la capacitación del gremio, recibiendo e impartiendo cursos, seminarios, diplomados, realizando diversos estudios y haciendo propuestas a las autoridades estatales y judiciales con el fin de unificar criterios y metodologías en torno a la materia.

En el año 2000, la Asociación de Valuadores de Tabasco, precedida por el Ing. Rodolfo Cruz Castellanos, logra hacer contacto con la Universidad de Guadalajara con el fin de que esta institución impartiera la Maestría en Valuación mediante el Programa de Extensión Escolar del Centro Universitario de Ciencias Exactas e Ingenierías, despertando el interés del entonces coordinador de estudios de posgrado, Maestro en Valuación Víctor Manuel Escoto García, quien se encargó de la organización total y de la contratación de los profesores que impartieron los módulos de la maestría.

La formación del primer colegio de valuadores del estado se da al término del postgrado impartido por la Universidad de Guadalajara, inicialmente integrado por 42 miembros colegiados, a quienes el gobernador constitucional del estado —y a la sazón padrino del colegio—, Lic. Manuel Andrade Díaz, toma la protesta de rigor en el mes de noviembre de 2002, cuando se verifica la creación oficial del primer órgano colegiado de valuadores a nivel estatal. Posteriormente, el 4 de Abril del año 2003, la Dirección General de Profesiones otorga las primeras cédulas de especialidad en valuación a doce miembros del colegio, con lo que por vez primera en Tabasco la valuación se sitúa como una profesión con reconocimiento académico.

Hoy en día el Colegio de Valuadores Tabasqueños, A.C. se perfila como una de las pocas agrupaciones nacionales integradas por un cuerpo colegiado de 23 profesionales de la valuación a nivel de postgrado, debidamente acreditados por la Secretaría de Educación Pública.

En conclusión, la primer escuela formal de valuadores en el estado se da como resultado conjunto de los esfuerzos de la Asociación de Valuadores de Tabasco y de la Universidad de Guadalajara con la creación del primer órgano colegiado a nivel estatal, subsistiendo algunos otros gremios en la entidad dedicados a la valuación

que actualmente se encuentran en proceso de capacitación para la obtención de su patente federal y su afiliación respectiva al colegio.<sup>2</sup>

## **Monumentos históricos y artísticos**

La definición del término “Monumento Histórico” quedó plenamente establecida en el capítulo III, artículo 36° de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, que a la letra dice: “Los Monumentos Históricos serán aquellos que fueron construidos entre la conquista y el último día del año de 1899 y los Artísticos a partir de 1900.”

Seguidamente se menciona la importancia de identificarlos para proceder a su análisis. Aunque respetada como ley no deja de ser cuestionada, ya que establece una fecha estática, sin considerar que el tiempo es dinámico y por tanto también debiera ser considerado como elemento variable en dicha definición.

Sin embargo, podemos considerar como acertada la definición que en su ponencia hace el Arq. Daniel J. Silva durante la Decimosexta Convención Nacional de Valuación, efectuada del 1° al 4 de noviembre de 1979 en la ciudad de Puebla, Pue. (Ibíd. :123), y en la cual determina a las edificaciones y monumentos históricos como: “toda aquella manifestación arquitectónica vinculada con la historia de los pueblos, y que representa algún pasaje histórico, o bien una época significativa dentro del panorama local, regional o nacional”.

Esta amplitud conceptual ofrece una mayor seguridad en cuanto a no dejar fuera algún inmueble que se relacione con la identidad de un pueblo, ya que hablar de historia puede referirse simplemente a ayer.

Con el fin de establecer diferentes puntos de vista podemos añadir las definiciones que el diccionario Salvat ofrece, y que dicen:

- **Monumento:** Obra pública de arquitectura, escultura o grabado como templo, obelisco, estatua, sepulcro, inscripción, etc., que se hace para transmitir a la posteridad la memoria de una persona ilustre.
- **Monumento Histórico:** Aquel edificio público o particular que por su valor arqueológico o histórico impone por su grandeza o su antigüedad y es adquirido

---

<sup>2</sup> Prats Riestra, Pablo E. *Propuesta Metodológica para la Enseñanza de la Valuación Inmobiliaria*. Tesis de Maestría en Valuación. Universidad de Guadalajara. 2005. Pags. 21-22.



por el Estado, quien cuida de su conservación y restauración, clasificándolas en las siguientes categorías:

- **Arquitectura Civil:** Obra pública de Arquitectura relevante según un suceso importante o de una época de recuerdo y consideración: palacio, palazuelo, casa, hospicio, teatro, anfiteatro, circo, mercado, bazar, fuente, acueducto, viaducto o puente.
- **Religiosa:** Templo, mezquita, pagoda, monasterio.
- **Militar:** Fortaleza, ciudadela, castillo, torre, baluarte, puerta.
- **Fúnebre:** Dedicado a honrar y perpetuar la memoria de los muertos.
- **Conmemorativa:** Obelisco, columna, arco de triunfo o cualquier obra científica artística o literaria que es o debe ser venerada por la posteridad.

Según el Glosario de Términos del Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN, antes CABIN), son:

- **Inmuebles Catálogos:** Todos aquellos inmuebles clasificados por instituciones como el INAH o el INBA, ubicados en centros históricos o zonas de valor cultural o artístico que por sus características propias como edad, género y relevancia dentro del marco histórico, cultural o estético, forman parte de la identidad de un país, ciudad, población o barrio.
- **Monumentos Arqueológicos:** Son los bienes muebles e inmuebles, producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas. (Artículo 26 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos).
- **Monumentos Artísticos:** Son los bienes muebles e inmuebles, construidos en los siglos XX y XXI que revisten valor estético relevante. Y agrega: “Para determinar el valor estético relevante de algún bien se atenderá a cualquiera de las siguientes características”: Representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas y otras análogas. Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano.
- **Monumentos Históricos:** Son los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas curales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración,

divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares, incluyendo los bienes muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive. (Artículo 36 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos).

Haciendo un breve resumen de lo que se entiende por monumento, con el fin de aclarar conceptos, nos vemos obligados a vincular la obra con la Historia, o bien con el suceso histórico; esta relación siempre existe y es la que convierte al edificio (por hablar en términos generales) en monumento histórico. Las edificaciones consideradas como monumentos artísticos son a la vez monumentos históricos puesto que representan la conjunción del momento histórico y las corrientes artísticas de ese momento para pasar a la posteridad como ejemplos patentes de la tendencia de una época.

## **La valuación de edificios históricos**

En todo proceso de valuación de bienes catalogados se considera como un elemento indispensable el reconocimiento de los valores del objeto arquitectónico para emitir una opinión razonada de valor de un bien mueble, inmueble, tangible o intangible.

Es claro que los métodos de valuación de este género de bienes no están muy difundidos, ya que desde la creación de la CABIN, ahora Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), ha permanecido bajo su control la valuación de los bienes de la federación, incluidos los inmuebles catalogados.

Según Galiani, el valor es una relación subjetiva entre la mente del hombre y los bienes externos, ya que la utilidad y la escasez emergen como determinantes del valor, y define la utilidad como "la capacidad de un bien de proporcionarnos felicidad." Por tanto, Galiani sostiene que: "cualquier bien que produce placer es útil".

De acuerdo al postulado filosófico de Galiani, el valor asignado a un inmueble, en función de su utilidad, sufre un cambio de apreciación al considerar a los edificios históricos ó artísticos, ya que independientemente de su valor útil, la sola recreación

y sentido de identidad que proporcionan produce felicidad, por tanto, dichos bienes además de utilitarios resultan escasos, únicos e irrepetibles en idénticas condiciones.

De los postulados filosóficos anteriores, se desprende que la valuación de inmuebles con un valor reconocido como histórico o artístico, reviste un gran reto incluso para los valuadores ampliamente experimentados, ya que presenta dos grandes vertientes de valor:

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

Por lo anterior, resulta indispensable desechar la arraigada ideología mercantil inmobiliaria que intenta plantear el objeto arquitectónico según su valor de cambio o precio en el mercado de bienes raíces (Sánchez, 2001).

La valuación de inmuebles catálogos, como todo proceso valuatorio, debe sustentarse en un estudio serio y profundo de las características físicas, económicas, legales y de mercado tradicionales del bien (objetivas), en la valoración exhaustiva de los valores subjetivos del objeto arquitectónico, así como en una metodología de corte científico, que fundamente una conclusión valuatoria de razonable y confiable precisión. Para ello será importante distinguir, por su influencia, lo referente a la edad del inmueble:

- **Edad cronológica.** Es el número de años que han transcurrido desde la construcción o puesta en marcha original de un bien.
- **Edad efectiva.** Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida

útil remanente de un bien y su vida útil normal. Es la edad de un bien, indicada por su condición física y utilidad, que no necesariamente coincide con su edad cronológica.

- **Edad efectiva a la reconstrucción.** Es la edad aparente del bien al momento de realizar una reconstrucción significativa del mismo, en comparación con un bien nuevo similar.
- **Costo de reproducción.** Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para construir una réplica nueva de un bien existente, utilizando el mismo diseño y materiales de construcción.
- **Costo histórico.** Es el costo inicialmente capitalizado (registrado en libros), de un bien, en la fecha en que fue puesto en servicio por primera vez.

A partir de estas reflexiones surgen diversas interrogantes, particularmente: ¿Qué metodologías debe desarrollar el valuador para formular avalúos de inmuebles catalogados?

En conclusión, diremos que el acto de la estimación monetaria deberá formularse por personas ampliamente capacitadas para ello, con habilidades para combinar hechos y teorías, ya que del conocimiento pleno de las teorías de la materia y de la experiencia o práctica del valuador dependerá en gran medida la precisión y utilidad del estudio de valor formulado.

# Capítulo II

## Teoría de la Valuación de Inmuebles Catálogos

### Definición de términos y conceptos

Conocemos como edificaciones y monumentos históricos toda aquella manifestación arquitectónica vinculada con la historia de los pueblos. En sí representan algún pasaje histórico, o bien una época significativa dentro del panorama artístico de su país.

Conceptualmente tomamos como punto de partida en la definición de conceptos, la referencia de la acertada ponencia ya mencionada anteriormente, del Arq. Daniel J. Silva, por considerar que alcanza a cubrir toda la amplia gama que en cuanto al tema se refiere, en la que determina como edificaciones y monumentos históricos toda aquella manifestación arquitectónica vinculada con la historia de los pueblos, y que representa algún pasaje histórico, o bien una época significativa dentro del panorama local, regional o nacional.

Para este estudio se analizarán los edificios con un interés de tipo económico, pues si bien es cierto que hablar en general de edificaciones y monumentos históricos implica referirse a significados, debe señalarse la importancia del interés económico que pueda representar un beneficio para su propietario, entendiendo por beneficio una utilidad real por su posesión, pues el resto representa beneficios colectivos para el país poseedor desde el momento que constituye su patrimonio artístico o histórico, y aunque no es común encontrar este tipo de inmuebles ya catálogos en el mercado, poseen un valor económico intrínseco al propio monumento.

Haciendo un resumen de lo que se entiende por Monumento, según el diccionario Salvat, dice:

*Obra pública de arquitectura, escultura o grabado como templo, obelisco, estatua, sepulcro, inscripción, etc., que se hace para transmitir a la posteridad la memoria de una persona ilustre, sus sucesos importantes o de una época de recuerdo y consideración, / objeto o documento de utilidad*

*para la historia / edificio público o particular que impone por su grandeza o su antigüedad / cualquier obra científica artística o literaria que es o debe ser venerada por la posteridad / sepulcro / Civil: Palacio, palazuelo, casa, hospicio, teatro, anfiteatro, circo, mercado, bazar, fuente, acueducto, viaducto, puente. Militar: Fortaleza, ciudadela, castillo, torre, baluarte, puerta / Conmemorativo: Obelisco, columna, arco de triunfo / Religioso: Templo, mezquita, pagoda, monasterio / Fúnebre: dedicado a honrar y perpetuar la memoria de los muertos / Histórico: Monumento nacional / Nacional: El que por su valor arqueológico o histórico es adquirido por el estado, que cuida de su conservación y restauración si lo cree conveniente / Público: El de utilidad u ornato, de propiedad del estado o de cualquiera de sus organismos subalternos.*

La vinculación de la obra arquitectónica con la historia, o bien con el suceso histórico, siempre existe y es esta relación la que convierte al edificio precisamente en monumento histórico, aunque de hecho, todo suceso pasado, hoy es ya historia.

De acuerdo a lo establecido en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas en el capítulo III, artículo 36, son monumentos históricos:

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

Partiendo de la necesidad de establecer parámetros que permitan una base sólida para determinar los elementos de valor de los edificios antiguos, los cuales no corresponden a los asignados para los inmuebles en general debido a que la edad de los mismos juega un papel preponderante en sentido inverso en unos y en otros, buscamos otras justificaciones que desde la antigüedad han sido sustentadas para ofrecer una visión más amplia a partir de la teoría del valor.

## Teorías de la Valuación de edificios antiguos

Propiamente dicho, no existe una teoría específica de la valuación de inmuebles catalogados, sino una serie de combinaciones de teorías a las que está ligado íntimamente el quehacer valuatorio, es decir, a las teorías y conceptos del valor y del pensamiento económico a través de la historia. Aún así, la valuación es considerada como una rama de la ciencia económica que influye determinantemente en su validez y existencia.

Los principios básicos de la economía, sus influencias y fuerzas generadoras de valor rigen la valuación, siendo su propósito fundamental expresar en términos monetarios el grado de utilidad de los bienes u objetos sujetos al dominio o propiedad de las personas, de manera que se ve determinada también por influencias de tipo social, física u económica, por las leyes políticas y gubernamentales, por los fenómenos de oferta y demanda, así como por los conceptos de utilidad, escasez, demanda y poder adquisitivo.

Asimismo, ya que los principios de utilización de la tierra, al igual que en la economía, están fundados en los derechos de uso de la propiedad raíz, la teoría de la valuación está gobernada también por el equilibrio o la proporción de los cuatro factores fundamentales de la producción: 1. Mano de Obra, 2. Administración, 3. Capital y 4. Tierra.

El marco teórico de la valuación en general está integrado por las influencias que crean valor, los factores fundamentales de la producción y los principios o fuerzas básicas que influyen en el concepto de valor. Dichos conceptos, principios y postulados son esenciales en la comprensión de los propósitos, procesos y métodos de valuación en sus diversas especialidades: bienes muebles, inmuebles, bienes industriales, de maquinaria y equipo, bienes agropecuarios y bienes intangibles.

De modo que la valuación es una materia de carácter interdisciplinario en la que intervienen multitud de variables y por lo tanto, el avalúo debe comprender enfoques de costos, de ingresos y de mercado; de ahí que la práctica de esta disciplina requiera del conocimiento previo de análisis y costos de edificación, de procesos y métodos constructivos, de materiales de construcción existentes en el mercado, de equipos e instalaciones especiales adicionados a las edificaciones.

También será necesario el análisis del mercado inmobiliario y del comportamiento de las fuerzas que lo rigen, como: utilidad, escasez, demanda y poder adquisitivo. Por tal razón y para su comprensión, a continuación se hará una



somera síntesis de los conceptos y teorías del valor y del pensamiento económico a través de la historia que inciden en la validación de la disciplina.

## **Antecedentes históricos de la teoría de la valuación**

Teóricamente la valuación se ha venido realizando desde tiempo inmemorial como una necesidad surgida de manera espontánea por el intercambio de bienes. Desde el establecimiento de los primeros asentamientos urbanos, que se remontan a la antigua Babilonia, y posteriormente, al introducirse el Derecho Absoluto de Propiedad en el Imperio Romano (460 A.C.), se da por primera vez la práctica común de establecer previamente valores sobre objetos, bienes raíces y derechos sobre la figura jurídica de la propiedad privada.

El filósofo Platón concebía que la teoría no sólo debía ser previa al hacer, sino que debía desembocar en una acción. No obstante, esto no significa que la teoría suponga modos concretos de hacer; decir teoría no es lo mismo que método, dado que no implica una secuencia de procedimientos que permita solucionar problemas concretos. Es decir, a la teoría le incumbe formular supuestos que otorgan cierto sentido a cierto campo real, de tal suerte que puede considerarse como ciencia del sentido, ya que cada teoría supone entonces una manera de entender un objeto o situación, un modo de ver particular que establece una realidad específica a lo que define.

Los clásicos tenían una teoría del valor-trabajo, o costo de producción, misma que fue abandonada por la revolución marginal al ponerse en el foro una teoría del valor-utilidad, que propone que el valor de un bien es interpretado subjetivamente y derivado de su utilidad. Los clásicos apenas mencionaron el valor de uso y desarrollaron solamente la teoría del valor de cambio. John Law, por el contrario, combina ambos valores (en uso y en cambio) en una teoría subjetiva que explica el valor en cambio de una cosa en función de su utilidad y su escasez (Spiegel, 1995: 7-78).

Locke investiga sobre los determinantes de la demanda y la oferta. Los bienes en general se consideran valiosos debido a que pueden ser cambiados o consumidos. Su utilidad es una condición necesaria pero no suficiente para ponerles un precio. Deben también ser escasos. Así, el aire y el agua son útiles pero no tienen precio porque su cantidad es mucho mayor que la necesidad de ellos.

De igual manera para Locke la moda no es, en una mayor parte más que la ostentación de riqueza, y el alto precio de los artículos que se paga por seguirla más bien hace aumentar que disminuir la salida de dichos productos. Su importancia está en el gasto y no en su utilidad. (Ibíd., 1995:69).

Algunos de los pensamientos de Santo Tomás de Aquino (1225-1274) sobre la propiedad privada están en su *Tratado Sobre la Ley* que son parte de la *Suma Teológica*. Las doctrinas económicas de Santo Tomás cubren asuntos tales como la institución de la propiedad privada, el justo precio y la prohibición de la usura, asuntos que formaban el núcleo del pensamiento económico medieval.

La discusión del justo precio por Santo Tomás se encuentra en la *Suma* bajo la pregunta “¿Puede un hombre vender legítimamente una cosa por más de lo que vale?”. El valor de un bien es su precio justo, y si el precio de venta se desvía de él, el comprador o el vendedor, según el caso, debe restituir. La desviación debe ser considerada. Este último requisito es debido a que el justo precio no es algo “definitivo y absoluto” (Ibidem, 1995:33), sino el resultado de una estimación.

Independientemente de que la demanda de dinero sea constante, ilimitada, o ambas cosas, Locke concluye que en lo que se refiere al dinero, su salida, es decir su demanda, es inmaterial; su valor, a diferencia del de otros bienes, está exclusivamente regulado por su cantidad.

Ferdinando Galiani, diplomático italiano en París, escribió sus *Dialogues sur le commerce des blés* que contenían una crítica efectiva de la Fisiocracia. Condenaba el dogmatismo racional de esta escuela desde el punto de vista del relativismo histórico y pedía políticas flexibles en línea con las condiciones históricas y geográficas más que una adherencia a principios inmutables de aplicación supuestamente universal.

En el análisis hecho por Galiani, el valor se encuentra en una relación subjetiva entre la mente del hombre y los bienes externos; la utilidad y la escasez emergen como sus determinantes. Define la utilidad como “la capacidad de un bien de proporcionarnos felicidad”. Por tanto, cualquier bien que produce placer es útil.

Galiani acusa un buen número de principios que una vez desarrollados son parte de una teoría subjetiva del valor que emergió en la década de 1870. De manera general, está consciente de lo que más tarde habría de llamarse utilidad marginal: “Alguien que ha comido hasta saciarse considera que el pan es el último de los bienes. Querrá entonces satisfacer otras necesidades”. Nunca deja de enfatizar el sentido estrictamente subjetivo y el carácter relativo de la utilidad y del rango de los bienes que se derivan de ella (Ibidem, 1995:85).

Considerando las posturas filosóficas planteadas, establecemos que el valor asignado a un inmueble sólo por su utilidad sufre un cambio de apreciación al considerar a los edificios históricos o artísticos ya que independientemente de su valor útil, la sola recreación y sentido de identidad que proporcionan produce felicidad y por lo tanto se les considera útil, según Galiani.

En conclusión, del pensamiento de dichos investigadores se han obtenido razones diferentes de valor; así, un edificio antiguo, independientemente de su utilidad, es único, escaso e irreplicable en idénticas condiciones. Debido a la importancia que reviste específicamente para el caso de estudio la comprensión del “valor”, abundaremos en el tema.

## **La Axiología como apoyo de la Valuación**

Para definir a la Axiología, comenzaremos por decir que es una parte de la Filosofía que se encarga del estudio del valor o los valores; considerándolos como las cualidades ideales de las cosas; es una valorización, mayor o menor, de algo o de alguien.

Al introducimos en la reflexión teórica-práctica de la valuación de inmuebles históricos, siempre se considera la importancia de señalar los valores que se deben destacar, relevar ó liberar, entendiéndose esta acción como el retiro de elementos adosados que alteran sus características artísticas o históricas, lo cual, según establece la *Carta de Venecia* (artículo 11), sólo se justifica si lo adosado presenta poco interés y libera valores históricos, arqueológicos o estéticos; sin embargo, el juicio sobre el valor de los elementos involucrados no puede depender de una sola opinión.

Expresar con precisión qué son los valores, su identificación y su jerarquización es una tarea difícil que nos lleva a consultar la obra de muchas mentes brillantes, todos con enfoques diferentes acerca del valor, entre las que se encuentran un tratado de teología (Lossky); un tratado de psicología sobre las tendencias y los intereses (R.B.Perry); un tratado de economía política (F.Perroux); un tratado de lógica (Lande); un tratado de filosofía general (R.Polin); un tratado de moral (Scheler). De acuerdo con el diccionario enciclopédico CREDSA, esta última tiene una clasificación de los valores de menor a mayor:

- a) Útiles: lo conveniente y adecuado
- b) Vitales: lo fuerte y lo sano
- c) Lógicos: lo verdadero
- d) Estéticos: lo bello
- e) Éticos: lo justo y lo bueno
- f) Religiosos: lo santo

Parte del dilema estriba en que al referirse al valor de algo se expresan emociones, por lo que Lotze afirma que “los valores no son, sino que valen, por lo que se debe distinguir entre ser y el valer, entre existencia y valor, o existencia y actividad”. Para responder a qué son los valores, Frondizi dice que hay de dos tipos: el que el hombre crea con su agrado, deseo o interés, y el que el hombre descubre y que reside enteramente en el objeto valioso.

Al ser esencia, los valores requieren de un depositario, pero siempre mantendrán una tendencia, ya sea objetiva o subjetiva. Estas tendencias son asumidas por ciertos autores denominados Subjetivistas y Objetivistas, que ofrecen puntos de vista distintos:

1. Subjetivistas: su punto de partida es la experiencia, y afirman que:

- Una cosa tiene valor cuando nos agrada y en la medida que nos agrada (Meinong).
- Son valiosas las cosas que deseamos o apetecemos (Ehrenfels).
- El juicio de valor no afirma nada sino que expresa una emoción (Carnal).

2. Objetivistas: los que proponen un método a priori, y entre los que se distingue Scheler, que dice que:

- Los valores son independientes de los bienes y los fines, son cualidades a priori.
- Los valores en cuanto a cualidades independientes no varían con las cosas.
- El valor no es una relación sino una cualidad (Frondizi)

De la escala de valores presentada por Scheler se distinguen dos versiones, una que realiza Frondizi y otra que ofrece el diccionario enciclopédico CREDSA, de menor a mayor:

<b>Versión 1</b>	<b>Versión 2</b>
Frondizi	CREDSA
Lo agradable, lo desagradable	Útiles, convenientes, adecuados
Los vitales: salud, enfermedad	Vitales: fuerte, sano
Espirituales: bello, feo, justo, injusto, con conocimiento puro de la verdad	Lógicos: lo verdadero
Valores religiosos	Estéticos: lo bello
	Éticos: lo justo, lo bueno

Según Frondizi, ambas versiones contienen los mismos elementos aunque ordenados en forma diferente (1977). Los criterios de valorización son los siguientes:

1. Durabilidad
2. No divisibilidad
3. Base de otros valores
4. Grado de satisfacción
5. Relatividad en cuanto a la sensibilidad del sujeto y a otros valores.

Ambas corrientes pueden ser cuestionadas: la subjetiva tiene razón cuando sostiene que no hay valor sin valorización, mas niega el elemento objetivo adicional; la objetiva acierta al indicar las cualidades objetivas, pero se equivoca al ignorar la reacción del sujeto frente a tales cualidades.

### **Características del valor y su aplicación a la arquitectura**

La extensa variedad de definiciones dificulta establecer las propiedades de los valores en un sentido técnico, sin embargo es necesario caracterizarlos, de modo que iniciaremos con la clasificación:

1. Dicotómicos: es la consideración dialéctica de la existencia de contrarios para generar un proceso y superarlo. El bien sin el mal no tendría sentido, ni lo bello

sin lo feo, o lo verdadero sin lo falso; son propiedades independientes que se conjugan.

2. Jerárquicos: es un sentido normativo en el que se indica cual valor es superior a otro en un caso específico; necesariamente entra en juego el juicio de valor.
3. Circunstanciales: es la agrupación de elementos como físicos, sociales, culturales e históricos, que en un momento dado hacen de los valores algo real y con sentido.
4. Elegibles: es la posibilidad de elección dentro de una jerarquía, basada en el conocimiento y la responsabilidad.
5. Integrales: es la necesidad de fundir al sujeto, al objeto y la situación en el proceso de identificación de valores.
6. Objetivos y subjetivos: es objetivo porque tiene cualidades observables y subjetivo por las reacciones emotivas del observador. Son materiales para ser sustentados, además de ser ideales por el proceso intelectual y perceptivo del sujeto que reconozca y precise la esencia del contenido.

Caracterizar los valores nos acerca a un proceso de análisis del objeto de estudio, que sin alcanzar la categoría de método nos permite encontrar recomendaciones para determinar el valor o valorizar una obra en la que se encuentren reflejados. Al respecto, Ferrari Mora formula una serie de recomendaciones sobre valorizaciones:

- Usar términos como fin, preferencia, valoración, en vez de principios morales.
- El sistema de preferencias debe ser antidogmático.
- El sistema de preferencias debe ser antiabsolutista.
- Considerar qué casos y situaciones particulares permiten precisar el sentido de la valorización.
- El más amplio conocimiento científico (social y ciencias naturales); e histórico; razón teórica y razón práctica.
- Debe ser antiantropocentrista: mostrar respeto por la naturaleza.

A manera de complemento y basados en el decir de Frondizi, las valoraciones deben estar siempre abiertas a la rectificación y al perfeccionamiento.

Ahora bien, considerando al objeto arquitectónico como un fenómeno cultural en el tiempo, el análisis histórico de los valores que le dieron razón de ser al edificio deberá aportar una valoración histórica irreplicable, independientemente de los

valores intrínsecos materiales, como son los elementos constructivos, morfológicos y espaciales.

Entre las recomendaciones internacionales que encontramos y siguiendo un orden cronológico, sobresalen:

- 1931, *Carta de Atenas*: el respeto a la obra histórica y artística del pasado, la filosofía, carácter del medio y el sitio o ambiente.
- 1954, *Convenio de la Haya*: la sobrevivencia de los inmuebles a pesar de todo y de todos.
- 1962, *Recomendación de París*: protección de la belleza y el carácter de lugares y paisajes
- 1964, *Carta de Venecia*: en ella se advierte que en los acuerdos de valorización deberán de intervenir más de una persona; y tener muy claro que el objetivo de valorar es primordialmente salvaguardar tanto la obra como el objeto de arte así como el testimonio histórico que representa.
- 1967, *Normas de Quito*: no confundir en el uso del término valor, la diferencia entre valor económico y valor histórico-cultural (que para nuestro caso de estudio deberá tener una aplicación monetaria) y uso del patrimonio como fuente de riqueza económica.
- 1974, *Recomendación de Nairobi*: los valores son arqueológicos, arquitectónicos, históricos, estéticos y socioculturales.
- 1977-78, *Carta de Machu Pichu*: la identidad y carácter de una ciudad.

Resumiendo las recomendaciones dadas puede destacarse que el inmueble histórico debe ser considerado en términos de:

1. Respeto a la obra histórica por irreplicable
2. Protección a la obra para salvaguardarla
3. Considerarla como fuente de riqueza económica
4. Conservación del paisaje urbano

Según Namakforoosh, la habilidad para tomar buenas decisiones se mide por el grado en que se combinan hechos y teorías (teorías y prácticas); se utiliza la teoría para guiar las decisiones, predicciones y explicaciones, y así la teoría del valor deberá ser aplicada de manera práctica al objeto de estudio del presente trabajo, la arquitectura.

La aplicación del valor en la arquitectura, aunque por la naturaleza de sus características resulta menos subjetiva que una obra de arte (como la pintura por ejemplo), al estar regida por las leyes materiales que le dan sustento físico, no deja de ser altamente compleja. Sin embargo tiene algo a su favor, que mientras el arte puro es sólo recreativo y contemplativo, en la arquitectura interviene el factor de uso y por lo tanto el de la comodidad. La arquitectura además de estar físicamente construida y ser cómoda en su ocupación, debe también ser bella, y estos tres atributos son inseparables para no caer en el error que acertadamente reconoce Bruno Zevi, que los edificios se juzgan como si fueran esculturas o pinturas, de un modo externo y superficial como puros fenómenos plásticos. Zevi considera que dichos juicios están saturados de términos vagos e imprecisos como verdad, fuerza, gracia, carácter, etc., sin alcanzar a aclarar la esencia de la arquitectura y su objetivo fundamental: el espacio.

## **El valor del espacio en arquitectura**

La teoría del conocimiento trata acerca de la manera en que es percibida y entendida la realidad. La teoría del diseño es una teoría de cómo la realidad es producida y cómo las ideas y la experiencia pueden dar forma a una realidad externa. La teoría de la arquitectura, por lo tanto, es un acto de reflexión cognoscitiva, que intenta comprender los proyectos y las obras y sirve para aprender sobre los elementos que le dan forma.

Al dar forma a la arquitectura se deberá considerar el fin único y universal de su quehacer: el ser humano, para quien se destina, por lo que deberá ser habitable en primera instancia, física, social, cultural y psicológicamente hablando. La habitabilidad nos refiere inequívocamente al espacio; a la creación inmaterializada definida mediante la materialización a partir de elementos formales construidos y perceptibles visualmente.

Desde la cultura griega preclásica el teorizar se determina como una actividad que forma parte del hombre; a través de la observación de su realidad y su interpretación mediante la filosofía. Para ellos el espacio fue un tema sujeto al cuestionamiento y en donde cada uno dio su postura. Para Parménides, si el espacio no podía ser imaginado, entonces no existía; Leucipo lo consideraba real aunque no tuviera una existencia corpórea; la geometría fue la ciencia del espacio para Platón; Aristóteles indicó que era la suma de todos los lugares, un campo dinámico con



direcciones y cualidades; Euclides lo define como infinito y homogéneo; y según Lucrecio hay cuerpos y hay vacíos (Norberg-Schultz, 1975:10).

Descartes introduce el sistema cartesiano y ortogonal de coordenadas. Einstein sustituye la idea de trozos de materia situados en un espacio tridimensional, por una serie de acontecimientos en un espacio-tiempo de cuatro dimensiones. A estos conceptos se agregaron otros que incluyen los aspectos emotivos de reacción al medio ambiente. Así, los psicólogos han comprobado que la percepción del espacio es un proceso complejo producto de nuestras motivaciones y experiencias. Según Piaget (1896-1980), la percepción del espacio es una construcción gradual y el sistema de relaciones tridimensionales entre objetos significativos es el espacio existencial.

La creación de espacios significativos es la tarea de la arquitectura, por lo que esta puede ser definida como la concretización del espacio existencial del ser humano.

La cultura occidental y su reflexión filosófica acerca del espacio tiene una larga tradición y aborda el tema contemplando tres géneros de problemas, que pueden ser identificados de la siguiente manera:

1. La naturaleza del espacio.
2. La realidad del espacio.
3. La estructura métrica del espacio.

Cuando se busca definir el espacio desde su propia naturaleza es importante remitirse al pensamiento planteado por Einstein (1879-1955), quien identificó tres posturas ante el problema:

- El espacio relativo, en función de posiciones, es la vinculación de las cosas con el lugar que ocupan. El filósofo griego Aristóteles identifica el concepto genérico de espacio de una manera más delimitada como “lugar”, en donde cada cuerpo ocupa un lugar concreto, siendo éste a su vez la propiedad básica y física de los cuerpos. Para la visión aristotélica “el lugar de una cosa es su forma y límite. Así como el recipiente es un lugar transportable, el lugar es un recipiente no trasladable” (Aristóteles, 1995). Coincide con Platón, quien en el *Timeo* vincula el concepto del espacio con la materia; en ambos casos el existir de uno se relaciona al del otro.

- El espacio absoluto, la visión del continente absoluto, se identifica como el recipiente universal y continuo, receptáculo de todo lo creado y lo visible, tiene una raíz ideal platónica. Platón habla en el *Timeo* del chora como el espacio eterno e indestructible, abstracto, cósmico, que provee de una posición a todo lo que existe. Se trata del tercer componente básico de la realidad, junto al Ser y al Devenir (Pérez, 1994). Ya en el siglo XX, Heidegger replica afirmando que la realidad humana es espacial en su naturaleza y es espacial porque en su existir en el mundo, sus relaciones con las cosas, su cercanía o lejanía, están determinadas por relaciones espaciales.
- El espacio como campo. Einstein retoma la teoría clásica del lugar aristotélico, al que se adiciona la coordenada temporal, abriendo de esta manera la posibilidad de usar criterios no euclidianos en la concepción y en la métrica del espacio.

El campo, suma de la transferencia de energía y materia, prevalece; fuera de él no existe nada, ni el espacio vacío. Se renuncia de esta manera al concepto hegemónico del espacio y, paradójicamente, la concepción más actual del espacio no es más que la renuncia implícita al concepto del espacio.

El elemento que caracteriza y diferencia la arquitectura de las demás artes es el espacio, el cual a su vez sintetiza todos los factores materiales, formales y compositivos que lo definen y le dan entidad. Propuestas formales: la concepción teórica del espacio no única a través del tiempo y de las diferentes culturas.

Los teóricos no lo han entendido todos del mismo modo, si bien era un concepto conocido y estudiado desde la antigüedad. Su incorporación al campo de la teoría arquitectónica se realizó en el siglo XIX, coincidiendo con la aparición de la llamada arquitectura moderna. Los tres niveles jerárquicos del espacio son:

- Tectónicos: es el que resulta del ensamblaje que se define por la adición de los elementos constructivos que lo definen.
- Estereotómicos: Es el surgido del interior de la materia de la que se ha obtenido por sustracción de la misma.
- Interrelación: es también llamado espacio transaccional. Establece el nexo entre el espacio interior y el exterior. La percepción del espacio varía según nuestra posición respecto a él. En arquitectura se introduce un nuevo factor: nosotros. La posición que nosotros ocupamos frente a la arquitectura, o en su interior, es definitiva para la percepción final que tendremos del hecho arquitectónico. Si nos

situamos en un punto sin movernos tendremos una percepción bi-dimensional, quizás tri-dimensional (puede ser), como si estuviéramos frente a una pintura o a un relieve, pero si nos movemos en torno a la construcción, si recorremos su interior, obtendremos una nueva experiencia: la cuarta dimensión.

En la concepción espacial de Sigfried Giedion, el espacio posee tres momentos históricos:

- La arquitectura como volúmenes de espacios radiales. (Egipto, Mesopotamia y Grecia). Predominan los volúmenes externos y se considera el espacio como vacío.
- La arquitectura como espacio interior (Romano, Medieval, Románico, Gótico, Renacentista y Barroco). Los cambios religiosos y sociales están detrás de los cambios de las formas arquitectónicas y del descubrimiento y desarrollo de nuevas técnicas.
- La arquitectura como volumen y espacio interior. La influencia más decisiva vino de los revolucionarios métodos de construcción desarrollados por la industria del siglo XIX.

Ya en el siglo XX, Martín Heidegger (1889-1976), considerado indudablemente uno de los filósofos más importantes del siglo, afirma que la realidad humana es espacial en su naturaleza. Su aceptación a nivel mundial en el siglo XX sólo es comparable a la de Ludwig Wittgenstein (1889-1951), aunque su filosofía, al igual que la de Wittgenstein, es lingüísticamente de difícil acceso y exige un elevado nivel de formación filosófica.

El objeto de su obra capital, *Ser y tiempo*, publicada en 1927, es el análisis de la existencia humana y de su temporalidad. Siguiendo el método fenomenológico de su maestro Edmund Husserl (1859-1938), investiga las estructuras fundamentales de la existencia humana, los “existenciales”. Estos existenciales describen en primera instancia una relación del ser humano con el espacio y el tiempo. Un ser humano que se distingue esencialmente de los modos de ser de las cosas. El ser-ahí (la existencia, *Dasein*) es siempre ser-en-el-mundo, es decir, contiene en sí una relación con el mundo que nos rodea, con el cual el ser-ahí guarda en cada caso una determinada relación cargada de sentido. Por esa razón el mundo está siempre ya “abierto” de uno u otro modo. Este mundo abierto previamente no puede ser elegido por el ser-ahí, el cual está “arrojado” en el mundo. El ser-ahí arrojado en el mundo no está, sin

embargo, anclado a una determinada forma de ser. En cada instante y cada decisión debe convertirse en lo que quiere ser.

El espacio y la forma son partes de la estructura cognitiva y existencial de la especie humana. El hombre se relaciona a los lugares, los percibe, ocupa y construye en formas diversas.

Es decir, lo útil y lo valórico o estético que combina las propiedades del objeto con la interpretación del que lo construye, lo usa y lo observa. Norberg-Schultz plantea que el desarrollo del concepto de lugar y del espacio como “sistema de lugares”, es necesario para “encontrar un apoyo o base existencial para el hombre” (1975: 115).

La topología del espacio está basada no sólo en las distancias, ángulos y relaciones de áreas y formas en el espacio, sino sobre todo, en relaciones antropológicas y existencialmente significativas, como “proximidad, separación, sucesión, encierro o continuidad” (Norberg, 1975: 116). El espacio “hodológico” es el del movimiento posible, como vía, secuencia y camino (p 116). Hall aborda también los aspectos de percepción, identificación y acondicionamiento de un espacio existencial y que definió como Proxémica.

Desde este personal punto de vista, Norberg-Schultz, distingue tres tipos de espacios categorizados:

1. El espacio pragmático de la acción física.
2. El espacio perceptual de la orientación inmediata.
3. El espacio existencial que forma la imagen estable de su medio.

De esta caracterización del espacio resaltan aspectos diferentes: el espacio abstracto de las relaciones lógicas, medio necesario a toda comunicación y que se refiere al proceso de conceptualización ya descrito anteriormente; el espacio perceptual y cognitivo de la orientación y de la percepción del mundo externo; y el espacio existencial que forma la imagen de un medio que adquiere propiedades significante.

Herbert Mead establece el “gesto” como la unidad básica de comunicación. Cuando los gestos llegan a ser “símbolos significantes” se tiene lo que se llama un lenguaje. Si se aceptan sus supuestos, los gestos de la arquitectura expresan patrones de pensamiento y conducta; el diseño implica la selección de formas arquitectónicas sobre la base de su significado común. Evidentemente pueden agregarse significados en el acto social de construcción y de los cuales el diseñador (transmisor) no está consciente, pero es básico que este significado, originado por

el diseñador, sea el mismo que despierta en otros (receptores). Esto que parece evidente es un fenómeno humano difícil de reconocer e instrumentalizar en el diseño.

En conclusión, puede decirse que el aspecto material de la obra arquitectónica y como parte objetiva de la valoración presenta los problemas que atañen a los materiales y sus técnicas constructivas; pero al ser un objeto destinado a usarse como contenedor de actividades del ser humano, nos refiere al espacio como objetivo principal de su creación y con ello a la complejidad psicológica de su percepción, más aún al ser interpretado en un momento posterior, históricamente, dejando como recurso la confrontación y análisis con los edificios análogos en características y en tiempo de su construcción.

# Capítulo III

## Métodos de Valuación

### Antecedentes históricos de los métodos de valuación

#### En la Nueva España

Los métodos de valuación en el México colonial fueron practicados por profesionales de esa época, siguiendo el sistema de Cuantificación de Partidas, que consistía en un presupuesto de obra detallado, que incluía la obtención de un precio unitario de cada una de las partidas que contiene una construcción o edificio, cuya sumatoria daría luz sobre la cuantía total de tal o cual inmueble, y dado que la unidad de medición en esos tiempos era la *vara* (.835m), en la valuación de terrenos tanto como en la agrimensura, se acostumbraba a depreciar las fracciones de vara, así como en la actualidad se depreciar las fracciones de metro.

El Síndico Primero del Ayuntamiento de la Ciudad de México, encomendó a los arquitectos Don Joaquín de Heredia y Don Francisco de Paula Heredia la ejecución del avalúo de los terrenos de la ciudad, que fue publicado en la memoria económica de la municipalidad de México, por orden del Excelentísimo Ayuntamiento, por una comisión de su seno en 1830, para lo cual se empleó la técnica o método llamado de Cruceros en las Esquinas que consistía en lo siguiente:

Como la diferencia de valores depende de la mayor o menor distancia de la ciudad, nace de aquí que estos se consideran puestos en los cruceros o centros de las cuatro esquinas, los que tanto sirven para valorar las calles de Norte a Sur, que son las que ahí van expresadas, como las de Oriente y Poniente, pues el valor del centro de una calle es el término medio de los números de las esquinas, y por esa causa, siendo cada número común a cuatro calles, omitimos poner las que giran de oriente a poniente y entiéndase que cada valor es el de una vara cuadrada de terreno (.838 x .838 metros).

La ubicación y el estado material de los edificios y la oferta y la demanda, eran los elementos fundamentales para fijar su valor, tomando en cuenta el producto (renta) pero como elemento secundario.

El Señor ingeniero civil y arquitecto Don Mariano Téllez Pizarro y algunos otros profesionales más formularon en 1869 una tarifa de precios de terrenos en los diversos puntos de la ciudad, estableciendo que el sistema anterior que fijaba los precios en los cruceros de las calles no era conveniente, creando así el *Método de tarifa de precios de terreno a mitad de calle* y exponiendo la siguiente razón:

Fijar precio en los cruceros implica dar el mismo valor a las cuatro esquinas que lo integran, cuando precisamente por su situación relativa deben considerarse diferentes, si no por su importancia comercial en las calles céntricas, cuando menos en general por su orientación, como también por cualesquier otra circunstancia que favorezca o perjudique a alguna de ellas.

Es claro que el sistema desechado obligaba al perito a adoptar tácitamente el mismo precio asignado a los cruceros, limitando discurrir y discutir sobre los valores de las fincas restantes. Entonces los precios se fijaron a mitad de la calle, considerando que decrecen en un sentido y aumentan en el opuesto tomando en cuenta las siguientes circunstancias:

- 1<sup>a</sup>. La situación relativa a la orientación de la casa.
- 2<sup>a</sup>. La figura del terreno que ocupa la finca y le pertenece, tomando como tipo un rectángulo en el que el frente y el fondo estén en relación 1 a 2; variando esta relación, se deberán estimar de más mérito cuando el frente o fachada aumenta relativamente al fondo y viceversa, desmereciendo un terreno por la irregularidad de su figura y su mayor número de lados.
- 3<sup>a</sup>. La posición del terreno, por igual en toda la altura, pues desmerece una finca, y es por el terreno cuando algún o algunos de sus pisos superiores hay partes entrantes, pertenecientes a propiedades vecinas.
- 4<sup>a</sup>. Las servidumbres. Si soporta el terreno la de albañales, desagües, luces, chimeneas u otra servidumbre cualquiera, según lo nocivo o gravoso de ella, tiene que disminuir su valor.

## El México del siglo XX

Establecido por la Ley Predial en el año 1933, el *Método de avalúo catastral* con un sistema de nomenclatura que definía a los predios mediante cifras relativas a sección o región, manzana y predio, en el que se pugró por la obtención del avalúo general, uniforme y justo de la propiedad raíz del Distrito Federal que garantice a los propietarios el reparto equitativo de la plusvalía.

Este método consistía en relacionar las proporciones de los predios de acuerdo a sus características físicas, mediante el parámetro del lote tipo, que relaciona el valor de la tierra en cada predio de acuerdo con procedimientos y tablas uniformes que determinan los incrementos y castigos que corresponden a su ubicación, forma y dimensiones. La determinación de las unidades tipo de las construcciones se hizo clasificándolas según sus materiales, calidad de mano de obra y productividad media.

El anterior es el mismo sistema que se usa hasta hoy, básicamente con levantamientos individuales de manzanas divididas en los predios que las forman, con detalle de las construcciones que las ocupan, asignando números de cuenta por división de predios y fijando las bases de tributación catastral, basándose en avalúos catastrales, manifestaciones de arrendamiento y avisos de traslado de dominio.

Se atribuye al ilustre Ing. Don Edmundo de la Portilla, el *Método por capitalización de rentas* (1934), que sustentaba que para que los avalúos fuesen estrictamente de carácter comercial debía tomarse en cuenta los aspectos relativos a la productividad del inmueble, casa habitación, edificio de apartamentos u oficinas, tales como las rentas reales o efectivas producidas o susceptibles de producir por el bien, deduciendo los gastos correspondientes a impuesto predial, consumo de agua, gastos administrativos y de conservación, así como los periodos de desocupación del inmueble.

El producto líquido anual del inmueble sería capitalizado a una tasa anual acorde con el género de inmueble a valorar, de cuya división resultaría un indicador de *valor de tipo comercial*, (valor de capitalización de rentas) independiente al tradicional de *valor físico o directo*, contra el cual sería comparado éste último, promediándose y obteniendo también un indicador más, el *valor comercial o de mercado*.

Al señor Ing. Don Rafael Sánchez Juárez se le otorgan los créditos del *Método residual para terrenos* (1949), al encargársele los avalúos de los patios de las dos Estaciones Ferroviarias de Buenavista, Nonoalco; la del Ferrocarril Interoceánico de San Lázaro y la de Hidalgo, donde se establecen como valor metodológico los procedimientos valuatorios del Ing. Sánchez Juárez, quién fundamentaba que dada



la gran extensión de los terrenos a valorar, estos debían analizarse desde una óptica financiera, descontando las inversiones en urbanización que implicaría el negocio, incluyendo las cargas fiscales y desde luego la utilidad marginal, de donde resultaría el valor del terreno en bruto, es decir, sin fraccionar.

Posteriormente, la Tesorería del Departamento del Distrito Federal publica lo que fuera el primer instructivo para valuación de predios urbanos en 1965, en el que se emiten tablas de incrementos y castigos para predios urbanos de acuerdo a su ubicación, tablas que contenían los parámetros de los denominados “valores unitarios de calle por metro cuadrado de tierra, expresadas en moneda y clasificados en las distintas zonas de la ciudad”, así como tablas de costos por metro cuadrado de diversos tipos de edificaciones. Esta fue una medida novedosa que garantizaba la homologación de valores de la tierra y de las edificaciones, evitando la disparidad en los dictámenes valuatorios, a lo cual se le conoce como *Método de divisiones virtuales para terrenos*. Este procedimiento consistía en determinar la relación entre las proporciones de los lotes, pero dándole primordial importancia al lote tipo, o prototipo, como base de partida para analizar el predio valuado mediante divisiones virtuales o imaginarias, a las que se les aplicaría el valor unitario de calle correspondiente. Dichas divisiones imaginarias consistían en suscribir dentro del polígono valuado la mayor figura o fracción regular que pudiera trazarse dentro de los linderos del lote que dispusiese frente franco a la calle.

Seguidamente se analizarían las áreas restantes del polígono, subdividiéndolas en el menor número de fracciones posibles, hasta tener la totalidad del polígono dividido en fracciones, procediendo a asignarles nomenclatura a cada parte: fracción 1, 2, 3, 4, etc., procedimiento comúnmente denominado *división virtual del lote para la valuación*, para luego calcular sus áreas, aplicando así a cada fracción los castigos o premios a que se hicieren acreedoras, utilizando los parámetros consignados en el instructivo.

Este método permitía clasificar las fracciones del lote valuado y asignarle mayor valor a las superficies regulares, desmereciendo aquellas que no poseyeran las proporciones ideales del lote estándar. Este método corresponde al procedimiento tradicional de costos, que más adelante y para efectos de la metodología valuatoria, se denominó *Método de valor físico o directo*, enfoque de valor que se encuentra vigente a la fecha.

En el año de 1974, la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (CNByS) emite la Circular No. 671, consignando el cálculo de una metodología independiente

al método físico o directo tradicional, denominado *valor de capitalización de rentas reales o estimadas*, y que consistía en determinar el monto del capital requerido para generar rendimientos financieros equivalentes a las utilidades que por concepto de rentas produjera el bien valuado en similares condiciones de riesgo y cuyo resultado sería promediado al enfoque tradicional de costos, de donde se obtendría el valor comercial como conclusión del estudio de valor formulado. El *valor de capitalización de rentas* o monto de capital necesario para producir utilidades similares a las rentas del bien, se calculaba de la siguiente manera:

1. Determinar la renta bruta mensual, real o estimada del Inmueble.
2. Calcular las deducciones mensuales correspondientes a gastos del inmueble tales como: energía eléctrica, agua potable, Impuesto Sobre la Renta (ISR), Impuesto Predial anual, prima de seguros, gastos de conservación, mantenimiento y monto de rentas por periodos de desocupación del inmueble.
3. Obtener la Renta Neta Mensual (RNM) restando el importe de las deducciones mensuales a la Renta Bruta producida.
4. Anualizar la Renta Neta Mensual obtenida (RNM x 12 meses).
5. Dividir el producto de la Renta Neta Anual producida por el bien entre la tasa o porcentaje de interés bancario aplicable para el tipo de inmueble estudiado.

El método anterior es sin duda una gran aportación al proceso valuatorio, ya que partiendo de un dato real, como la renta producida por el bien, es posible determinar con precisión meridiana otro indicador más que nos permite comprobar la precisión del tradicional enfoque de costos y así realizar análisis comparativos y ajustes, según el caso, que equilibren razonablemente la conclusión final de valor requerida. El procedimiento referido resultó sin duda una novedosa aportación a las metodologías tradicionales de formulación de avalúos, fortaleciendo de manera contundente la precisión del estudio de valor desarrollado que se encuentra vigente al día de hoy.

El Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN ) antes Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), publica en 1981 el nuevo Reglamento de esta comisión, estableciendo que la formulación de dictámenes y estudios de valor de los bienes patrimonio de la nación, se deberán realizar mediante los siguientes métodos: A. *Físico o Directo*, B. *de capitalización de Rentas Reales o Estimadas* y un nuevo indicador, el *Método de mercado*.

La investigación o *Método de mercado* consistía en extraer muestras representativas de bienes inmuebles ofertados en venta o renta que poseyeran características similares al bien estudiado, cuyos datos resultantes, “actuales y comprobables”, serían anexados y comparados contra el inmueble en estudio, datos como: calle y número, área de terreno, superficie construida, la fuente de obtención --nombre y número telefónico del informante--, y de cuyo promedio de índices calculados resultaría la conclusión final del estudio. A este índice de valor se le denominó *valor comercial, o de mercado del inmueble*.

Cabe mencionar que los dictámenes de valor formulados por esa institución (CABIN) resultaban bastante precisos, puesto que eran revisados por una comisión tripartita formada por dos colegios de profesionistas de la entidad, Ingenieros y Arquitectos, actuando como presidente el delegado estatal de dicha institución.

A raíz del colapso de la estructura bancaria en 1994 en México, se crea el “Consejo Nacional de Valuación” (CONAVAL), que se perfiló como el órgano máximo rector de la valuación, formado por las tres instancias reguladoras de la Valuación: la estructura bancaria y financiera del país, el Comité Técnico de Valuación de la Tesorería del DF y las instituciones de enseñanza superior que impartían postgrados en la materia, dándose a la tarea de unificar esfuerzos en torno al quehacer de la disciplina valuatoria y fundamentalmente a la habilitación de profesionistas con rigurosa formación académica capaces de formular conclusiones razonadas de valor sustentadas en metodologías y procedimientos de rigor científico.

El *método o enfoque de mercado* se posicionó como un tercer indicador de valor que complementaba y reforzaba con razonable precisión la conclusión del dictamen de valor formulado mediante el desarrollo de operaciones matemáticas de tipo estadístico que arroja indicadores confiables y relacionan y comparan los datos previamente recabados sobre la oferta de inmuebles en un mercado real, sano y abierto, obteniendo así valores estadísticos tales como: límite mínimo y máximo, promedio ponderado, mediana, moda y desviación estándar, expresados en precios unitarios de construcción por metro cuadrado de inmuebles similares al bien analizado, proceso que constituyó el método denominado *valor de mercado del inmueble*.

A partir de la gran transformación de la práctica y enseñanza de la Valuación en México en 1994, se establece como metodología general para la formulación de avalúos inmobiliarios y dentro del marco de la valuación bancaria pública y privada, el denominado *Método de valor comercial del inmueble*, que resulta de la obtención del promedio “ponderado” (no aritmético) de los tres enfoques analíticos desarrollados en el estudio de valor:

- A. El *Método Físico o Directo*.
- B. El *Método de Capitalización de Rentas*, y
- C. El *Método o Enfoque de Valor de Mercado*.

Es decir que **el valor comercial del inmueble es igual al promedio ponderado de los métodos A, B y C.**

En resumen, este método se posicionó como un indicador que refuerza y completa con razonable precisión la conclusión del dictamen de valor, ya que contiene los tres métodos fundamentales desarrollados hasta el momento, superando las casi ocho décadas de aplicación de la valuación de manera más empírica que técnica.

## **Métodos de valuación de inmuebles catálogos**

El acto de estimación monetaria de bienes inmuebles catálogos deberá formularse por personas ampliamente capacitadas para ello, con habilidades para combinar el conocimiento de los procedimientos modernos de la valuación inmobiliaria con los fundamentos técnicos y teóricos de la arquitectura, lo cual incluye el conocimiento de las corrientes, tendencias, fenómenos arquitectónicos y clasificación de elementos arquitectónicos característicos, así como la capacidad de descripción y manejo del lenguaje.

La valuación de los inmuebles catálogos en México ha estado restringida en su aplicación por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, razón por la cual no está considerada como parte del desempeño cotidiano del profesional de la valuación, limitando así su desarrollo y difusión.

Sin embargo, las condiciones actuales de los profesionales de la valuación han presentado un cambio significativo al contar con el fundamento académico que las instituciones de enseñanza superior le han conferido al establecer programas de postgrado en materia de valuación, abriendo caminos nuevos y diversos en el campo de la investigación, despertando el interés y estableciendo métodos aplicados en áreas diversas, como la que nos ocupa.

## **Método VALCAP<sup>9</sup>**

Para valorar los inmuebles de interés histórico-artístico, el Método VALCAP ha encontrado una manera de catalogarlos primeramente en dos grandes grupos en función de su capacidad económica de producción, y son:

- a) Inmuebles que por su uso o destino, No producen o no pueden producir renta, estén necesitados o no de reparaciones. Son inmuebles que por sus características no son susceptibles de explotación comercial y por lo tanto no producen renta, o si la producen, es con carácter marginal y en ningún caso ligada al valor del inmueble. Este grupo comprenderá los templos (catedrales, mezquitas, ermitas, etc.) museos, conventos, castillos, puentes, murallas, etc.
- b) Inmuebles que por su uso o destino, producen o pueden producir renta, estén necesitados o no de reparaciones. En este grupo estarán los edificios de viviendas, fábricas, almacenes, comercios, etc.

Los inmuebles comprendidos en el grupo b), aunque con características especiales, se encuentran dentro del mercado inmobiliario y por tanto le son aplicables todos los procedimientos de tasación, tanto del suelo que ocupan por repercusión sobre construcción, como de ésta.

La peculiaridad que introduce su carácter histórico-artístico se traduce en una mayor apreciación del valor de la construcción según su calidad, antigüedad y estado de conservación, junto con una depreciación por los mayores gastos de conservación que suele conllevar el mantenimiento, sin poder efectuar obras de ampliación ni mucho menos demoliciones parciales o totales. Estos inmuebles pueden ser valorados con criterio de mercado.

Del grupo a) puede decirse que casi todo es propiedad del Estado, Iglesia, Fundaciones, etc. Dada la singularidad de los edificios de este grupo, no puede hablarse en ningún momento de mercado inmobiliario.

Para la determinación del valor intrínseco de un inmueble de estas características, no puede apoyarse en valores de mercado, pues se encuentran fuera de él. Debemos establecer la valoración sobre conceptos objetivos y razonados de cada uno de los elementos que se integran en el edificio.

A la hora de efectuar la valoración de estos inmuebles tendremos en cuenta los siguientes elementos de valor:

<sup>3</sup> <http://www.valcap.es/html/tasaciones%20inmobiliarias/inmuebles%20historicos>

- a) Valor del suelo.
- b) Valor de obras de arte y mobiliario.
- c) Valor de mobiliario adaptado.
- d) Valor de la construcción.
- e) Valor histórico.
- f) Valor de las obras de reparación:
  - Obras de conservación
  - Obras de consolidación
  - Obras de restauración
  - Obras de rehabilitación

### **Método Angelópolis**

Uno de los métodos aplicados a la valoración económica de los inmuebles antiguos es el que denominamos Angelópolis, el cual ofrece una clasificación a partir de la identificación de los edificios en primera instancia, ubicándolos en el siglo de su creación y que por sus componentes físicos en la calidad ornamental y su importancia arquitectónica son superiores al resto de su época, asegurando un conocimiento historiográfico en torno a él que determine hechos relevantes en su devenir.

También son considerados los inmuebles que no cuenten con elementos constructivos de gran valor ornamental, pues también son testigos de vivencias del pasado que permiten identificar épocas determinadas y forman parte del contexto urbano.

Como complemento de la valoración se considera el estado de conservación en que se encuentra el inmueble, debiendo ser identificadas las intervenciones de las que haya sido objeto durante su historia, siendo causa de esto modificaciones al diseño original o sólo con el fin de conservar en buen estado sus elementos constructivos. En síntesis se establece el método y sus principios de valoración en la siguiente tabla:

---

<sup>4</sup> Arellano Ocampo, Rafael y Arellano Merino, Maribel. Avalúo para CABIN. Puebla. 2001.

Tabla Angelópolis								
Valor Estimativo del Inmueble								
Elementos de Construcción	Clasificación	Siglos					Estado de Conservación	
		XX	XIX	XVIII	XVII	XVI		
	"A"		1.20	1.50	2.00	2.00	3.00	Original
			1.15	1.20	1.50	1.50	2.50	Restaurado
			1.10	1.15	1.20	1.50	2.00	Reconstruido
			1.05	1.10	1.20	1.50	2.00	Deteriorado
	"B"		1.03	1.10	1.15	1.20	1.50	Original
			1.02	1.05	1.10	1.20	1.50	Restaurado
			1.01	1.03	1.05	1.10	1.20	Reconstruido
			1.00	1.02	1.03	1.10	1.20	Deteriorado
"C"		1.00	1.01	1.03	1.05	1.10	Original	
		1.00	1.00	1.02	1.03	1.10	Restaurado	
		0.80	1.00	1.01	1.02	1.03	Reconstruido	
		0.60	0.80	1.00	1.01	1.02	Deteriorado	

- "A"** Son aquellas que disponen de elementos arquitectónicos relevantes, adornos en sus fachadas e interiores y que en algunos casos fueron propiedad de personas importantes. Son edificios que en su momento histórico fueron relevantes, así como auténticos, factores importantes que les otorga mayor categoría.
- "B"** Son aquellos que tiene elementos arquitectónicos menos importantes y que sus fachadas son pobres en herrería, portones, adornos de piedra o argamasa, etc.
- "C"** Son casos muy simples en sus fachadas e interiores y que sólo están como parte o relleno de un contexto urbano de la zona, pero no tiene relevancia, sino solamente años.

M. en V. Rafael Arellano Ocampo  
M. en V. Maribel Arellano Merino  
Fuente: Monumentos Catálogos INAH

## Método de Matriz de Coeficientes<sup>5</sup>

La siguiente metodología para la aluación de inmuebles catálogos o con un valor histórico consiste en determinar un coeficiente o porcentaje de incremento al valor físico obtenido del bien estudiado mediante la elaboración de una matriz de doble entrada que permita cruzar los datos relativos obtenidos, por un lado a la categoría asignada al bien y por otro, una clasificación en donde están contenidos: datación, estado físico, estilo, etc.

<sup>5</sup> Susunaga, Rubén y Susunaga, Gabriela. Aplicado a Avalúos. Quintana Roo. 2002.

El apartado Categoría determina cada una de las siete posibles caracterizaciones:

1. Monumento histórico por ley
2. Museos históricos relevantes por ley
3. Inmueble de valor histórico ambiental
4. Inmueble de valor artístico relevante
5. Inmueble de valor artístico ambiental
6. Edificación actual armónica
7. Edificación no armónica

La clasificación se refiere a las características físicas de la construcción, dividiéndolas en categorías y sub-categorías correspondientes a la parte horizontal de la matriz, y a las cuales les será aplicado el rango de valor que les corresponda, de acuerdo a lo obtenido en la investigación y el levantamiento de datos. A la clasificación corresponden:

Estado físico de la edificación:

- a) Bueno
- b) Regular
- c) Malo
- d) Ruinoso

Alteraciones:

- a) Íntegro
- b) Modificado
- c) Alterado en su totalidad

Corriente estilística:

- a) Maya
- b) Popular o Vernácula
- c) Neoclásico
- d) Neogótico
- e) Ecléctico
- f) Art Nouveau
- g) Neomudejar
- h) Neocolonial
- i) Neoindigenista



	j) Regionalista k) Art Deco l) Funcionalista m) Moderna
Datación:	Siglo VII al X Siglo XVI Siglo XVIII 1800 – 1850 1850 – 1900 1900 – 1920 1920 – 1940 1940 – 1960
Uso original:	a) Habitación b) Comercio c) Servicios d) Institucional e) Industrial f) Otros g) Sin uso
Niveles de edificación:	1, 2, 3, 4, 5, y mayor a 5
Niveles de intervenciones:	a) Conservación b) Restauración especializada c) Adaptación controlada d) Adaptación a imagen urbana e) Sustitución controlada

A cada uno de los aspectos contemplados se les asigna un valor numérico y se multiplican los índices obtenidos en cada clasificación (fila horizontal), que en total suman ocho y al resultado obtenido se le denominará:

**Coefficiente de incremento de bienes catálogos**

Para obtener el resultado, finalmente se multiplicará el coeficiente obtenido por la cifra obtenida en el avalúo por el *Método Físico o Directo*, y el producto de esta operación será el *valor estimado*.

## **Método Grupo TINSA<sup>6</sup>**

La valoración de inmuebles con interés histórico-artístico presenta grandes dificultades debido a la peculiaridad del bien cuando se quiere valorar con criterios artísticos o estéticos sobre añadidos. En el cálculo del valor confluyen multitud de variables, tanto cualitativas como cuantitativas, en un mercado muy distinto al de viviendas residenciales, debido, entre otros motivos, a las escasas y esporádicas transacciones y también a la legislación vigente sobre este tipo de inmuebles catálogos en el patrimonio histórico.

El método consiste en la aplicación del análisis factorial a la información de partida, mediante la técnica de componentes principales, con el fin de sintetizar al máximo esta información, y a partir de la regresión de estos componentes, que son combinaciones lineales de las variables iniciales, estimar el posible valor de mercado del inmueble.

Al pretender alcanzar un valor considerado subjetivo (pero racional), se sigue la clasificación de todos los factores que se consideran estimadores de su valor y se establece su comparación con otras propiedades especiales, semejantes, integradas en un mercado especial, de las cuales se conoce su valor de transacción, o bien su valor de oferta.

Para la obtención del valor histórico-artístico de un inmueble singular se considera como método más apropiado el analógico. Gracias a esta metodología se puede considerar, para la obtención del valor del activo en cuestión, un amplio número de características de otros inmuebles testigo, todas ellas a priori necesarias para la estimación del valor.

Para la aplicación de esta metodología, en primer lugar es necesaria la elaboración de una base de datos propia en la que se recoja la mayor cantidad de información posible de distintos inmuebles testigo. A continuación se presentan una serie de posibles variables exógenos o explicativas a considerar, clasificadas según hagan referencia al entorno, a la construcción y al interés cultural.

---

<sup>6</sup> Rodríguez, J. A., Blasco, A. y Guijarro, F. Universidad Politécnica de Valencia. Avalúo para Grupo TINSA. España. 2003.

Referentes al entorno:

- **Ubicación:** Localidad y provincia donde se encuentra el inmueble.
- **Localización:** Describe la categoría económica, geográfica e histórica del municipio.
- **Accesibilidad:** Se pretende medir la calidad de los accesos al inmueble (tipo y estado de conservación de las carreteras).
- **Grado de urbanización:** Es la calidad urbanística en cuanto a la anchura de calles, infraestructuras, posibilidad de estacionamiento, densidad de casas y de población, etc. Destaca la importancia del ambiente urbano como parte de las propias cualidades del monumento.
- **Demanda:** Trata de explicar con valores media la situación del mercado en el lugar de localización de cada inmueble.
- **Paisaje:** Vistas o panorámicas que domina el sitio
- **Turismo:** Entorno (marítimo, rural, etc.).
- **Tráfico peatonal:** En la zona.

Referentes a la construcción:

- **Metros construidos:** Superficie construida total (en m<sup>2</sup>).
- **Metros de terreno:** Superficie de la parcela (en m<sup>2</sup>).
- **Integración paisajista:** Describe el nivel de adecuación del inmueble con su entorno.
- **Tipo de construcción:** Determina la funcionalidad original del inmueble: vivienda rural, urbana, religiosa, militar, etc.
- **Año de construcción:** Del inmueble.
- **Nivel arquitectónico:** Variable que refleja la calidad de los materiales y el diseño arquitectónico.
- **Rehabilitación:** Adaptaciones y mejoras.
- **Funcionalidad:** Capacidad de utilización y mantenimiento.
- **Número de habitaciones.**
- **Número de baños.**
- **Usos alternativos:** Posibilidad de otros usos (hotel, apartamentos, explotación agraria, etc.).
- **Jardines o propiedad:** Calidad y composición de los jardines.
- **Estado de conservación:** Nivel de mantenimiento en estado de eficiencia, en condición de ser utilizado.

Referentes al interés cultural:

- **Años de parte histórica:** Edad de elementos artísticos que pueda tener el inmueble.
- **Rareza geográfica:** Determina la escasez o abundancia de inmuebles de similares características en la zona.
- **Impacto social:** Importancia representativa para los habitantes.
- **Interés artístico:** Define la peculiaridad en la composición, el diseño y la ejecución del bien.
- **Porcentaje artístico:** Porcentaje de la parte artística con respecto al conjunto inmobiliario.
- **Acontecimientos históricos:** Da cuenta de los hechos relevantes que han tenido lugar en el inmueble, como puede ser la firma de importantes tratados, residencia o visita de personajes ilustres.
- **Atributos:** Variable endógena o variable a explicar, considerando lo religioso, cultural, social, político, artístico, intelectual, académico, estético, turístico o científico.
- **Valor global:** Valor del inmueble en su conjunto.

De la existencia de más o menos variables relacionadas dependerá el tipo de bien que se pretende valorar. La aplicación del método de reposición no es aplicable para estos bienes puesto que el movimiento de depreciación se puede apartar radicalmente de un comportamiento físico normal. El deterioro físico no suele ser determinante en ellos por su relieve cultural e histórico, que tiene más repercusión en la determinación de su valor.

La metodología propuesta permite estimar el posible valor de mercado de un bien de interés cultural mediante el empleo de valores analógicos, sin necesidad de conocer el valor de mercado, tan poco transparente en estos casos. También permite detectar qué variables no son influyentes en la explicación de la variabilidad de la variable dependiente.

## **Normatividad aplicada a inmuebles catalogados**

La *Carta de Atenas* (1931) es el primer documento que marca recomendaciones y principios generales para la conservación de Monumentos Artísticos e Históricos. Fue

elaborada por expertos de ese momento a través de la Comisión Internacional de la Cooperación Intelectual, dependiente de la Organización de Naciones. Los principios para la conservación de monumentos que de ella surgieron permanecen actuales y han sido las bases de todos los documentos posteriores que ampliaron el campo de recomendaciones.

El 26 de marzo de 1999 se adoptó en la ciudad de La Haya, Holanda, el Segundo Protocolo de la Convención de La Haya de 1954 para la Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto Armado. El Protocolo mencionado fue aprobado por la Cámara de Senadores del Honorable Congreso de la Unión en la Ciudad de México el 29 de abril de 2003, según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 26 de junio del propio año, siendo depositado ante el Director General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura el 7 de octubre del propio año, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 del Segundo Protocolo de la Convención de La Haya de 1954 para la Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto Armado.

La *Carta de Venecia* (1964) establece que los acuerdos de valorización deberán tener bien claro que el objetivo de valorar es primordialmente el salvaguardar tanto la obra como el objeto de arte, así como el testimonio histórico que representa.

Todos los conjuntos urbanos del mundo, al ser el resultado de un proceso gradual de desarrollo más o menos espontáneo, o de un proyecto deliberado, son la expresión material de la diversidad de las sociedades a lo largo de la historia. Los núcleos urbanos de carácter histórico, grandes o pequeños, comprenden todo tipo de poblaciones (ciudades, villas, pueblos, etc.) y, más concretamente, los cascos, centros, barrios, barriadas, arrabales, u otras zonas que posean dicho carácter, con su entorno natural o hecho por el hombre. Más allá de su utilidad como documentos históricos, los referidos núcleos son expresión de los valores de las civilizaciones urbanas tradicionales. Actualmente se hallan amenazados por la degradación, el deterioro y a veces por la destrucción provocada por una forma de desarrollo urbano surgida de la era industrial que afecta a todas las sociedades.

Frente a esta situación, a menudo dramática, que provoca pérdidas irreparables de carácter cultural, social, e incluso económico, el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios Históricos (ICOMOS) ha juzgado necesario redactar una "Carta Internacional para la Conservación de las Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas", llamada *Carta de Washington* (1976).

Para la UNESCO los monumentos patrimonio de la humanidad, monumentos nacionales, provinciales o locales, son aquellos que están reconocidos así oficialmente por una administración pública (estatal, autónoma, provincial o local).

Aquellos que sin estar expresamente declarados monumentos están incluidos en un recinto, zona, barrio o ciudad de interés histórico-artístico y tienen una protección de tipo ambiental o urbanística. Pueden incluirse también en este concepto aquellos inmuebles que la tradición de una localidad estima como protegibles por estar ligados a la historia o el arte de la población y aquellos otros que entidades, fundaciones, colegios profesionales, etc., incluyen como tales en catálogos o publicaciones.

Las bases jurídicas a nivel nacional, estatal y municipal que dan sustento a la elaboración del estudio y análisis del patrimonio edificado en su revaloración; incluyendo los instrumentos normativos de gestión urbana que apoyan el mejoramiento de la imagen urbana en la ciudad de Villahermosa, municipio de Centro, Tabasco. A continuación se enlistan las leyes y reglamentos que en alguno de sus apartados contempla la regulación de los inmuebles históricos.

#### **Nivel Federal:**

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley General de Asentamientos Humanos.
- Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas.
- Catálogo Nacional de Monumentos Históricos de Villahermosa de 1987.
- Catálogo actualizado de la Zona de Monumentos.
- Lineamientos para ser considerados por los municipios para colocar anuncios en zonas de monumentos históricos, INAH.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

#### **Nivel Estatal:**

- Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Tabasco.
- Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco.
- Ley para la Protección y Desarrollo de los Discapacitados del Estado de Tabasco.
- Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco.
- Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas.
- Ley de Transporte para el Estado de Tabasco.
- Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco.

- Reglamento de la Ley de Obras Públicas y Servicios relacionadas con las mismas.
- Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Tabasco.

### **Nivel Municipal:**

- Programa de Desarrollo Urbano de la cabecera municipal de Centro, de 1992.
- Plan Municipal de Desarrollo 2004-2006.
- Declaratoria de Centro Histórico de Villahermosa.
- Normas de Conservación-Revitalización del Centro Histórico de Villahermosa.
- Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro del Estado de Tabasco, 1995.
- Reglamento para la Zona Luz, 2001.
- Reglamento de anuncios, apartado del Distrito 1 de la ciudad de Villahermosa, 2002.
- Paleta de colores del INAH.
- Normatividad y Fiscalización para el Municipio del Centro (Reglamento que regula las actividades que realizan los ambulantes del Municipio del Centro).
- Lineamiento Normativo para Alumbrado Público.
- Normatividad vigente en materia ambiental.

### **La legislación federal**

La normatividad con respecto del uso y destino de los edificios catálogos como históricos se encuentra establecida plenamente en las leyes federales, de las cuales emanan las leyes estatales y municipales, así como los reglamentos correspondientes, ejecutados a través de instituciones y organismos asignados para ello, en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

Dicha Ley de Conservación de Monumento Histórico y Artísticos y Bellezas Naturales, en su Capítulo 1°, Artículo 3, de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas, señala que: “Los Monumentos Históricos serán aquellos que fueron construidos entre la conquista y el último día del año de 1899 y los

Artísticos a partir de 1900”, y seguidamente menciona la importancia de identificarlos para proceder a su análisis.

La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, en el Capítulo I de las Disposiciones Generales, en los artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13, establecen:

*Artículo 6°. Los propietarios de Bienes Muebles declarados Monumentos Históricos o Artísticos, deberán conservarlos, y en su caso restaurarlos en los términos del artículo siguiente, previa autorización del instituto correspondiente.*

*Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el permiso del instituto correspondiente, que se expedirá una vez satisfechos los requisitos que se exijan en el reglamento.*

*Artículo 7°. Las autoridades de los Estados, Territorios y Municipios cuando decidan restaurar y conservar los monumentos arqueológicos e históricos lo harán siempre previo permiso y bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia.*

*Así mismo, dichas autoridades cuando decidan construir o acondicionar edificios para que el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) exhiba los monumentos arqueológicos e históricos de esta región, podrá solicitarle el permiso correspondiente, siendo requisito el que estas construcciones tengan las seguridades y los dispositivos de control que fija el reglamento.*

*El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) podrá recibir aportaciones de las autoridades mencionadas así como de particulares para los fines que señala este artículo.*

*Artículo 8°. Las autoridades de los Estados, Territorios y Municipios podrán colaborar con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para la conservación y exhibición de los monumentos artísticos en los términos que fije dicho instituto.*

*Artículo 9°. El instituto competente proporcionará asesoría profesional en la conservación y restauración de los bienes inmuebles declarados monumentos.*

*Artículo 10°. El instituto competente procederá a efectuar las obras de conservación y restauración de un bien inmueble declarado monumento histórico o artístico. Cuando el propietario habiendo sido requerido para ello, no la realice, la tesorería de la federación hará efectivo el importe de las obras.*



Artículo 11°. *Los propietarios de los bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos que los mantengan conservados y en su caso los restauren en los términos de esta Ley, podrán solicitar la exención de impuestos prediales correspondientes, en la jurisdicción del distrito y territorios federales, con la base en el dictamen técnico que expida el instituto competente, en conformidad con el reglamento.*

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

Artículo 12°. *Las obras de restauración y conservación de bienes inmuebles declarados monumentos, que se ejecutan sin autorización o permiso correspondiente o que violen los otorgados serán suspendidas por disposición del instituto competente, y en su caso se procederá a la demolición por el interesado o por el instituto, así como a su restauración o reconstrucción.*

*La autoridad municipal respectiva podrá actuar en casos urgentes en auxilio del instituto correspondiente, para ordenar la suspensión provisional de las obras.*

*Lo anterior será aplicado a las obras a que se refiere el párrafo segundo del Artículo 6°.*

*Las obras de demolición y restauración o reconstrucción del bien, serán por cuenta del interesado. En su caso se procederá de acuerdo al Artículo 10°.*

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

Artículo 13°. *Los propietarios de bienes muebles declarados monumentos históricos o artísticos deberán conservarlos y en su caso restaurarlos, siendo aplicable en lo conducente lo dispuesto en los Artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 de esta Ley.*

Artículo 33°. *Son monumentos artísticos las obras que revisten valor estético relevante. Salvo el muralismo, las obras de artistas vivos no podrán declararse monumentos. La obra mural relevante será conservada y restaurada por el estado.*

Los lineamientos a seguir se encuentran en el Capítulo III Artículos 36, 59, 60 y 298.

Artículo 36°. *En los monumentos y zonas a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o en aquellas que hayan sido determinadas como la preservación del Patrimonio Cultural por el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población o los Programas Parciales, no podrán ejecutarse nuevas construcciones,*

*obras e instalaciones de cualquier naturaleza, sin recabar la autorización previa correspondiente.*

*Las edificaciones que se proyecten en zonas de patrimonio cultural de la Federación, Estado o Municipio, deberán sujetarse, en todos los casos, a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso: el Instituto Nacional de Antropología e Historia; el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; el Instituto de Cultura de Tabasco y las dependencias estatales y municipales relacionadas con la materia.*

*Artículo 59°. Las edificaciones que requieran adecuaciones y estén localizadas en zonas aledañas a las indicadas en el artículo anterior, deberán acompañar la solicitud de licencia con el levantamiento de fachada del frente o frentes de la manzana donde se proyecta la edificación, y de las manzanas o construcciones vecinas inmediatas, mostrando la edificación proyectada en el predio que le corresponde y justificando la integración del proyecto en su entorno.*

*Artículo 60°. Para otorgar licencia en los casos contemplados en los Artículos 58 y 59 de este reglamento, se requerirá autorización expresa de las dependencias competentes en la materia.*

*Artículo 298°. Cualquier demolición en zonas de patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación o del Estado necesitará, previamente a la licencia de demolición, la autorización concerniente por parte de las autoridades federales que correspondan y requerirá, en todos los casos, de un director responsable de obra. (Ibíd., 1995: 209).*

## **Clasificación de bienes inmuebles catálogos**

De conformidad con lo relativo al uso y destino de los edificios catálogos como históricos y artísticos, establecidos plenamente en las Legislaciones de los tres niveles de gobierno, federal, estatal y municipal y en el ámbito de sus respectivas competencias, clasifica dichos bienes en las siguientes categorías:<sup>7</sup>

- a) Inmuebles artísticos: En base a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, artículo 33, son monumentos artísticos los bienes inmuebles que revistan valor estético relevante que posean las siguientes características:

---

<sup>7</sup> Fuente: Gobierno del estado de Tabasco. ICT. Proyecto Centro Histórico de Villahermosa. 1985.

1. Representatividad.
  2. Inserción en determinada corriente estilística.
  3. Grado de innovación.
  4. Materiales y técnicas utilizados.
  5. Y otras análogas, además podrá considerarse su significación en el contexto urbano.
- b) Inmuebles históricos: De acuerdo al artículo 36 de la referida Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, por determinación son monumentos históricos:

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

- c) Inmuebles típicos: Es la construcción que se ejecuta como modelo común y que adquiere su valor en la armonía de conjunto y que por sus características especiales se dividió en seis subórdenes:
1. Típica con muros de madera y techumbre de teja.
  2. Típica con muros de tabique y techumbre de teja.
  3. Típica con muros de tabique y techumbre de teja y pretil en fachada.
  4. Típica con muros de tabiques, techumbre de bovedilla de tabique y vigas de acero.
  5. Típica con muros de tabique, losa tabicada y vigas de acero.
  6. Típica contemporánea.

En el año de 1999 se establecieron acuerdos que beneficiaran a los poseedores de bienes inmuebles catálogos con subsidios de carácter fiscal, con el objetivo de proteger la propiedad y revalorarla. A continuación se muestra la tabla que contiene los subsidios ofrecidos en la columna de la izquierda contra el número de artículo y la ley financiera que lo contiene en la columna de la derecha.

<b>Análisis comparativo entre el acuerdo de Subsidios fiscales correspondiente a 1999 y lo publicado en el Código Financiero<sup>8</sup></b>	
<b>Subsidios (1999) Inmuebles catálogos</b>	<b>Artículo 265 D (Código Financiero)</b>
I. Impuesto Predial	Artículo 148: Impuesto Predial
II. Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles	Artículo 156: Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles
III. Derechos por la Autorización para usar las Redes de Agua y Drenaje	Artículo 204 B: Derechos por la Autorización para usar las Redes de Agua y Drenaje
IV. Derechos por la Expedición de Licencias de Construcción	Artículo 206: Derechos por la Expedición de Licencias para Construcción de Obras Nuevas
V. Derechos por la Expedición de Licencias, de Subdivisión, Relotificación o Fusiones	Artículo 208: Derechos por la expedición de Licencias de Subdivisión, Relotificación y Fusión de Predios
VI. Derechos por el Estudio y Dictamen de Densidad	Artículo 246: Derechos por el Estudio y Dictamen de Densidad
VII. Derechos de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Comercio	Cap. IX, Sec. Quinta, Título Tercero: Derechos de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad o del Comercio
<b>Subsidios Nuevos Desarrollos Inmob. (1999)</b>	<b>Artículo 265 F (Código Financiero año 2000)</b>
	Artículo 204
I. Derechos por la Autorización para usar las Redes de Agua y Drenaje	Artículo 204 B: Derechos por la Autorización para usar las Redes de Agua y Drenaje
II. Derechos por la Expedición de Certificaciones de Zonificación y Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, Estudio y Dictamen Técnico de Densidad	Artículo 246: Derechos por la Expedición de Certificaciones de Zonificación y Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos; Estudio y Dictamen Técnico de Densidad
III. Derechos por la Expedición de Licencias de Construcción	Artículo 206: Derechos por la Expedición de Licencias para Construcción de Obras Nuevas
IV. Derechos por los Servicios de Alineamiento de Inmuebles	
V. Derechos de Señalamiento de Número Oficial	
VI. Derechos de Instalación a la Red de Agua Potable y Drenaje	
VII. Derechos por la Expedición de Licencias de Subdivisión, Relotificación y Fusión de Predios	Artículo 208: Derechos por la Expedición de Licencias de Subdivisión, Relotificación y Fusión de Predios
VIII. Derechos del Registro Público de la Propiedad o del Comercio	Cap. IX., Sec. Quinta, Título Tercero: Derechos de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad o del Comercio
IX. Derechos por la Expedición de Licencias de Conjunto	

<sup>8</sup> Fuente: Ponencia 13. Carrillo, Jorge J. Jesús. Director de Desarrollo Urbano. Fideicomiso del Centro Histórico de la ciudad de México.

## **Las legislaciones estatales y municipales**

La Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, aprobada el 3 de agosto de 2005, establece en el capítulo I, artículo 2, decreto 087, lo siguiente:

Fracción X. La Imagen de la Ciudad, como conjunto de percepciones producidas por las características específicas arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito físico territorial. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones así como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores y elementos históricos y artísticos de una localidad, son elementos entre otros que dan una visión general de sus características.

Fracción XI. Impacto Urbano es la influencia o alteración causada por algún proyecto u obra pública o privada, que por su forma o magnitud rebasa las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizarlos; afecte el espacio urbano, la imagen urbana, la estructura socioeconómica o el patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico, al generar fenómenos o riesgos no previstos.

Artículo 3. Se declara de utilidad pública sin perjuicio de lo que se disponga en las leyes complementarias en la materia:

Fracción VII. La investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación, e identificación del patrimonio urbano, histórico, arqueológico, cultural, ecológico y arquitectónico;

Artículo 9. *Corresponde a la Secretaría*

Fracción XVI. *Fijar las normas básicas para la construcción de edificaciones, de vías públicas y la conservación del patrimonio inmobiliario, histórico y cultural del Estado, con apego a la presente Ley.*

Artículo 36. *Los programas de desarrollo urbano*

Fracción XIV. *La preservación y protección ambiental, del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, los monumentos, zonas e inmuebles de valor arquitectónico, arqueológico, paleontológico, histórico, cultural, típico, artístico o de belleza natural que no tenga declaratoria expedida por el Gobierno Federal.*

Artículo 69. *Los usos y destinos que podrán asignarse en los programas municipales de desarrollo urbano son:*

Fracción VIII. *Patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural.*

En el capítulo XV referente a Imagen Urbana, Mejoramiento y Conservación, en el artículo 155 dice: Se entiende por imagen urbana: el resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito físico territorial, en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas de conducta que los motiva. Tanto la forma y aspectos de la traza humana, tipo de antigüedad de las construcciones, así como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores y elementos históricos y artísticos de una localidad, son elementos que dan una visión general parcial de sus características.

Artículo 277. Entre las autorizaciones y licencias emitidas mediante el Sistema de Ventanilla Única Municipal, está:

Fracción VII. Conservar y mejorar el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural.

En el Capítulo XV referente al Patrimonio Natural y Cultural, en el Artículo 294 dice:

- I. Las obras arquitectónicas relevantes que tengan un valor especial desde el punto de vista histórico o artístico;
- II. Las obras escultóricas;
- III. Las pinturas murales;
- IV. Los lugares de belleza natural;
- V. Las zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos;
- VI. Las vías públicas y puentes típicos;
- VII. Las plazas y zonas típicas;
- VIII. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio municipal;
- y
- IX. Otras obras o lugares similares que tengan valor social y cultural.

Artículo 295. Para efecto de las disposiciones del artículo anterior, se entenderá por:

I. Monumentos Arqueológicos: Los bienes muebles e inmuebles producto de culturas

anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio del estado, así como los restos humanos, la flora y la fauna, relacionados con esas culturas;

II. Monumentos Artísticos: Las obras que revisten valor estético relevante;

III. Monumentos Históricos: Los bienes vinculados con la historia de la Nación a partir del establecimiento de la Cultura Hispánica en el estado, en los términos de la declaratoria respectiva por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

El Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro en su Artículo 58, referente a Zonas de Patrimonio Histórico y Cultural, establece:

En los monumentos o zonas a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o en aquellas que hayan sido determinadas como de Preservación del Patrimonio Cultural por el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, los Programas e Desarrollo Urbano de Centros de Población o los Programas Parciales, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza sin recabar la autorización previa correspondiente.





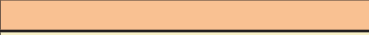






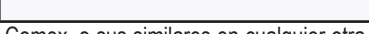
Las edificaciones que se proyecten en zonas de patrimonio cultural de la Federación, estado o municipio deberán sujetarse en todos los casos, a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, el Instituto de Cultura de Tabasco, las dependencias estatales y municipales relacionadas con la materia.

Artículo 79. De los Inmuebles del Patrimonio Cultural del Estado. Cuando se trate de ampliar o modificar inmuebles clasificados y catálogos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, como parte del Patrimonio Cultural del Estado, se requerirá la autorización expresa del propio instituto y la anuencia municipal.

Entre las normas establecidas por el INAH y que, apoyada por el municipio, se ejercen en la ciudad de Villahermosa, está el establecimiento de los colores permitidos en la aplicación en edificios catálogos y dentro del Centro Histórico, previo estudio de los colores originales. Esto con la finalidad de armonizar la zona y respetar su identidad. A continuación se muestra la Paleta de Colores:<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> <http://www.inah.gob.mx/mohi/my-html/ponencias/640.html>

Catálogo de Colores para Fachada en el Centro Histórico			
No.	Color	Clave	Muestra
1	Rojo hacienda	703	
2	Naranja cantera	705	
3	Amarillo villas	707	
4	Mostaza	714	
5	Durazno	770	
6	Crema	712	
7	Azul cielo	744	
8	Tropical	772	
9	Verde agave	717	
10	Verde agua	766	
11	Salmón class	735	
12	Blanco ostión	764	

Nota: Las claves de los colores corresponden a la Comercializadora Comex, o sus similares en cualquier otra marca

Finalmente, se ha logrado que la obligación que el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro establezca en relación con el espacio destinado a las cocheras con las que debe de contar cualquier inmueble, sean excluidos los edificios históricos en un proceso de remodelación, con el fin de evitar las intervenciones drásticas que modifiquen las fachadas originales.

## Normatividad de la actividad de valuatoria

En términos generales la valuación es una actividad ligada directamente con la economía y, tratándose de la actividad inmobiliaria en particular, se regula por las leyes que rigen los derechos de propiedad en el marco de nuestra Constitución General de la República, en los Artículos 27 y 42, que consagran los derechos de propiedad de los bienes del dominio común, público y privado de la Federación y de los particulares.

La actividad valuatoria, por el grado de responsabilidad que se le confiere, encuentra sustento en la Legislación Constitucional, la Legislación Civil, Legislación Mercantil, Legislación Fiscal, el código Fiscal de la Federación, la Legislación Urbanística, en el Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, y de manera local por las leyes y reglamentos que cada uno de los estados libres y



soberanos de la república establezca para acotar los problemas particulares de la región tratada.

Entre las funciones desempeñadas por el valuador en apego a la ley, y como una función social, se encuentra la de impartir justicia en apoyo al juez o autoridades judiciales competentes, siendo considerado un fedatario del valor de los bienes del dominio común, dando fe de la veracidad y legalidad de los datos y existencia del bien valuado, informando al público, y en determinados casos bajo juramento, al juzgador sobre cuestiones que se relacionan con su saber y experiencia, estando posibilitados para emitir peritajes de carácter judicial.

Haciendo historia encontramos que con la creación del Departamento de Valuación de Pensiones, que se establece ante la necesidad de determinar el valor real de los inmuebles otorgados en garantía para créditos hipotecarios otorgados a los derechohabientes del ISSSTE, se abre la brecha para el principio de la actividad de forma profesional y se convierte en el primer organismo público que emitió normatividad en torno a la práctica Valuatoria, con fines distintos al de la sola tributación fiscal, el de fijación y otorgamiento de garantías hipotecarias.

La práctica de los primeros avalúos formales en el país se inicia con la creación del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (1933), hoy Banobras, con el propósito de otorgar créditos para la ejecución de la obra pública e infraestructura que demandaba el desarrollo económico del país, efectuando así las funciones de operación de créditos que hasta entonces no realizaban las bancas descentralizada y privada.

Posteriormente, en 1935, se crea la Asociación Hipotecaria Mexicana, siendo la primera institución que emitió cédulas hipotecarias para el otorgamiento de créditos a particulares, con lo que por vez primera se establecen normatividades relativas a la formulación de avalúos, previos al otorgamiento de préstamos a particulares.

La Secretaria de Hacienda y Crédito Público, facultó a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (CNByS) la revisión de los Avalúos practicados a través de la Banca Hipotecaria Mexicana, para lo cual se crea el Departamento de Avalúos y Supervisión de Inmuebles, siendo la primera institución que estableció disposiciones y normatividad a la práctica de la valuación de la banca privada del país. Posteriormente, en 1944, se crea la Ley General de Bienes Nacionales, estableciendo normas y disposiciones relativas a la valuación de bienes propiedad de la nación, y seis años mas tarde, en 1950, es la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales la que expide el primer Reglamento para Formulación de Avalúos de Bienes Propiedad de la Nación.

La Tesorería del Departamento del Distrito Federal en 1965 publica el primer Instructivo para Valuación de Predios Urbanos y en el año de 1974, la Comisión Nacional Bancaria expide también por primera vez en el país, Metodologías y Procedimientos para la Formulación de Avalúos, mediante la circular No. 671.

En nuestro país, la formulación de avalúos por casi 43 años tuvo como propósitos la tributación fiscal, desde la primera normatividad expedida por la Ley de Catastro en el Distrito Federal en 1882, hasta el año de 1925, donde la práctica de avalúos adquiere propósitos distintos a la sola tributación fiscal, estableciéndose como un documento técnico que certifica y avala el valor real de los bienes que garanticen la recuperación del préstamo otorgado a las instituciones hipotecarias del país.

Podemos concluir que la vida económica de nuestro país ha sido monopolizada por muchos años por la banca privada para el otorgamiento de créditos hipotecarios, desde los derechohabientes del ISSSTE (1925) hasta el año de 2002, cuando se publica el decreto que modifica el Reglamento del Código Fiscal de la Federación, en el cual se da reconocimiento a los valuadores, siempre y cuando posean cédula profesional en materia de valuación, situándolos al mismo nivel de las instituciones de crédito al otorgarles fe y reconocimiento profesional independiente y no sólo ser vistos como un instrumento al servicio de los intereses de la banca privada.

## **Normatividad en el estado de Tabasco para valuadores**

En la actualidad, en el estado de Tabasco el trabajo del perito valuador está contemplado en el Código de Procedimientos Civiles, en los siguientes artículos:

Capítulo VIII. Artículos del 278 al 286 del Código de Procedimientos Civiles del estado, relativos a la prueba pericial, concretamente definen los requisitos para la actuación del perito, señalando textualmente: Los peritos deben tener título en la ciencia o arte a que pertenezca el punto sobre el que ha de oírse su parecer, si la profesión o el arte estuvieren legalmente reglamentados. Y agrega: Si la profesión o arte no estuvieren legalmente reglamentada, o aún estándolo, no hubiere peritos titulados en el lugar, podrán ser nombradas personas entendidas, aún cuando no tengan título. Sin embargo, a pesar de definir claramente los requisitos, procedimientos, facultades, designaciones y honorarios a los que deberán sujetarse las partes, los peritos y el mismo juzgador, deja la posibilidad de que cualquier persona sin la

personalidad jurídica que le otorga una cédula profesional o título en la ciencia o arte de valuar, puede actuar como tal (Ibid: 33-6).

Cabe hacer notar que dichos artículos, del 278 al 286, sólo contemplan de manera general la extensa diversidad de las especialidades técnicas, artísticas y científicas implícitas en el marco del conocimiento y saber universal, quedando sujetas a la interpretación y juicio de los actores involucrados en el proceso judicial. Por tal razón, es urgente delimitar, ordenar y reclasificar la práctica de la actuación pericial, de acuerdo a la naturaleza, especialidad y área del saber en cada caso de manera más concreta.

# Capítulo IV

## Historia de Villahermosa

Los antecedentes históricos de la ciudad de Villahermosa nos remiten de manera obligada a la historia de la provincia de Tabasco, la cual fuera descubierta por Juan de Grijalva en el año de 1518 y visitada por Hernán Cortés en 1519, que luego de sostener y ganar las batallas con los chochohtanes y la de Centla, se entrevista con el señor de Chocohtán, Ta-Bah-Co, quien le ofrece regalos y 20 jóvenes, entre ellas la india Malinaltzin, siendo ellas las primeras cristianas al ser bautizadas junto con el poblado como Santa María de la Victoria.

En 1550, Tabasco, Yucatán y Cozumel pasan a depender de Guatemala, para separarse definitivamente en 1560, recibiendo las ordenanzas para el gobierno civil, policía e instrucción religiosa. Es hasta 1579 cuando se elabora la primera relación de las tierras tabasqueñas, en donde se describen sus productos, razas y costumbres, adjuntando el primer mapa de la provincia.

### Origen de la provincia de Tabasco

En la primera relación conocida hecha en 1579, la provincia se encuentra limitada de la siguiente manera:

Norte: El Golfo de México o Seno Mexicano

Sur: La provincia de Chiapas, en cuyos límites estaban los pueblos de Pichucalco, Tapijulapa y Oxolotán

Oeste: La provincia de Coatzacoalcos, sirviendo el río del mismo nombre como límite natural, y

Este: El pueblo de Tixchel, primer poblado de Yucatán

Desde el año 1520 empiezan a aparecer en las crónicas y relaciones datos acerca de la población de la provincia de Tabasco, teniendo referencia de lo expresado por Pedro Mártir de Anglería que al texto dice:

Dicen que en la orilla del río se extiende una gran ciudad, pero no me atrevo a afirmarlo. Dice el piloto Antón de Alaminos que tiene milla y media y veinticinco y mil casas, otros restringen el tamaño, sin embargo afirman que es grande y celebre. Las casas están separadas con huertas y hechas magníficamente con piedras y cal, con gran cuidado y arte arquitectónico. A las habitaciones se sube por 10 o 12 escalones por alguna parte y se dividen por espacios intercalados; a nadie esta permitido cargar con vigas el muro del vecino; todas las casas están separadas por un espacio de tres pies, la mayor parte esta cubierta por tallos y hojas y muchas losas de piedra.

Los habitantes de Santa María de la Victoria, acosados por los piratas, se trasladan a la margen izquierda del río Grijalva, el 24 de junio de 1596, día de San Juan Bautista, y al asentamiento le ponen el nombre de San Juan Bautista de Villahermosa. En 1598 recibe de Felipe II el Escudo de Armas, que sin alteración alguna ostenta el estado de Tabasco y es uno de los más antiguos de América; constituyéndose en la capital de Tabasco hacia 1795.

## **El origen de la Ciudad de Villahermosa**

En el año de 1641, Villahermosa estaba poblada por 365 personas. En su *Relación historial eclesiástica de la provincia de Yucatán de la nueva España* el bachiller Francisco de Cárdenas Valencia, al referirse a la iglesia de Santa María de la Victoria y los beneficios que tiene, afirma que son:

El de San Juan de Villahermosa, con un Vicario in Cápite que lo es de toda la provincia de Tabasco, y para todas las cosas que se ofrecieron pertenecientes a la jurisdicción eclesiástica, y administra a 15 españoles y 150 mestizos, mulatos, negros e indios con otras doscientas personas.

El traslado de las autoridades se realizó al fin el 24 de junio de 1641; llevando consigo la imagen de la victoria, virgen María, que obsequió Cortés en marzo de 1519, el pendón real, el archivo y algunas armas.

Siendo alcalde Don Simón Rodríguez, ordenó que se construyera el Fortín de la Encarnación, que se erigió en el lugar que ahora ocupa el parque público llamado de “Los Pajaritos” en Zaragoza y 5 de Mayo, dándole nombre, mas tarde, a la loma, al barrio y a la calle.

## **Descripción de la Villa**

La categoría de Capital del Estado la adquiere el pueblo de San Juan Bautista en el año de 1795, siendo trasladados allí los poderes.

Por esos días, con la excepción de dos, todas las casas de Villahermosa eran de seto y guano; en la actual calle de Juárez había una laguneta, lo mismo en la Plazuela del Águila rodeada de jaguactes y tintales; la plaza de armas estaba llena de zanjas; y hacia el río, en la hondonada en que hoy está el estacionamiento del gobierno del estado, donde antes fue la plazuela de Gálvez y después de Pasteur, estaba una laguna por la que arribaban a la plaza principal los rancheros o campesinos a vender alimentos y otros bienes como leña, carbón y jaguacte; a un lado de la laguna existía una casa que servía de cárcel, llamada de “Los Centinelas”.

El 27 de Octubre 1826 se eleva la capital de Tabasco al rango de Ciudad con el nombre de San Juan Bautista de Tabasco.

La iglesia que estaba al centro de la plaza tenía el frente hacia el norte; en el ángulo suroeste, atrás de la iglesia, estaba el cuartel principal con su torre y campana. Tenía patio trasero y pozo profundo (este fue el cuartel viejo) junto al cuartel una casa de ladrillos de dos pisos, perteneciente a los señores Prats y Dondé; en la esquina noroeste de la plaza, otro edificio de mampostería, de un piso, de don Nicanor Hernández; al norte, la casa de don Ruperto Roviroza, de dos plantas, que después fue propiedad de don Manuel Zapata Zavala, presidente del congreso en 1841.

A un lado, ángulo noreste de la plaza, estaban dos casas de portales de la familia Dueñas y en el mismo sentido le seguía la casa de la familia Duque de Estrada y en el ángulo sureste, donde después fue el palacio municipal y cárcel pública, estaba la residencia del teniente coronel Andrés Girón, que fuera gobernador de la provincia de 1810 a 1813.

En esa época, 1795, la villa se había extendido hacia el sur más allá de la loma de La Eminencia, o sea, la plaza de armas, y hacia el norte terminaba en la plazoleta de la Santa Cruz, hoy parque de La Paz; para llegar a la Santa Cruz había

que atravesar el arroyo “El Jícara” por un puente de tablones de madera que unía las calles de la “casa-fuerte” (hoy Juárez) con la de la Santa Cruz, hoy Carranza, atravesando la de La Soledad, que era, propiamente, la orilla del cauce del arroyo.

El puente tenía sus pilotes en lo que son hoy las esquinas noroeste de las calles de Carranza y Sánchez Mármol y al suroeste de Juárez y Zaragoza. Para ir a la Santa Cruz sólo se podía caminar por lo que hoy es la calle Madero, que era en ese entonces la orilla del río o el playón, y por la que hoy es Carranza; continuando con los puntos extremos de la villa, y al oeste la iglesia del señor de Esquipulas (hoy Parque Morelos) en la esquina suroeste de 27 de febrero y Rayón, y el camino real a Atasta y Tamulté; por el noroeste, hasta la calle de El Calvario (hoy Zaragoza) y la loma de La Encarnación (hoy 5 de mayo) donde está el Parque de Los Pajaritos. La calle Sáenz no existía, era una laguneta intransitable; ya se caminaba por la de Cristo (hoy Aldama) que ahora es el estacionamiento del gobierno del estado.

Así era nuestra capital provincial 238 años después de haber sido fundada por los conquistadores en 1557, habiendo compartido por igual cantidad de años la sede de los poderes con Tacotalpa (Gil y Sáenz).

## **Crónica de la ciudad**

A través del tiempo se fue dividiendo la ciudad en barrios, y según don Marcos Ruiz de la Peña, San Juan Bautista estaba dividida en 1881 en, la sección del centro y tres barrios llamados:

Al norte: Barrio de la Santa Cruz, separado del centro por el arroyo de El Jícara que se trataba de rellenar.

Al sur: Barrio La Concepción, o de la Punta.

Al oeste: Barrio de Esquipulas, dividido en dos: La Pólvara y los nuevos, del Mustal y Macayal.

Agregaba Don Marcos que San Juan Bautista tenía: 28 calles, 10 callejones, 4 plazuelas, una plaza principal, una más en Santa Cruz y un mercado, formadas por 465 casas de mampostería y tejas; de estas, 37 de dos pisos y 25 con portales; 528 casas, de caña y tejas; 10 de madera y 545 de setos y paja, que hacen un total de mil 548 casas.

Continúa relatando el señor Ruiz de la Peña que sus calles estaban alumbradas por 265 faroles, algunas de ellas estaban empedradas y tenían “caños” subterráneos con cloacas para recoger las aguas llovedizas. Se tenían tres templos, el de Esquipulas, que hacía de parroquia, donde estaba colocado el reloj público transparente, y donde se conservaba la “Virgen de la Victoria” que dejó Hernán Cortés en Santa María de la Victoria; el otro templo se llamaba de la Concepción en el barrio de su nombre; y el tercero, construido hacía pocos años, de Santa Cruz. La ciudad estaba dividida en 9 manzanas, y la sección del centro la formaban 22 cuadros irregulares. Había varias quintas y las riberas de Tierra Colorada, Cura hueso y Mayito; los pueblos de Atasta, a media legua y el de Tamulté a una legua.

Y termina don Marcos: “Puede decirse que esta ciudad es la que más ha sufrido en la República a causa de las continuas revoluciones y guerras extranjeras; por consiguiente su progreso tenía que ser lento. Hoy que reina la paz, se ha levantado de su letargo” (1881).

### **Demarcación oficial de los barrios**

El 14 de enero de 1885, el jefe político del centro presentó al cabildo un proyecto de división territorial del partido del centro, la propuesta fue aprobada y publicada en el boletín municipal correspondiente al los días 24 y 31 de enero y 14 de febrero. El proyecto se sustentó en un reglamento, mismo que dividió a la ciudad en cuatro barrios:

De Esquipulas:	Compuesto por cuatro secciones y trece manzanas.
De La Concepción:	Una sección y cuatro manzanas.
De Santa Cruz:	De tres secciones y cuatro manzanas.
Y el del Centro:	Compuesto de dos secciones y nueve manzanas.

Límites de cada uno de los cuatro barrios, considerando los nombres actuales de las calles (2002) para darnos una idea de la extensión que ocupaba cada barrio.

Del Centro, su periferia o contorno era: partiendo de la esquina noreste de las calles de José N. Rovirosa y Allende, por esta última hacia Plaza de Armas y continuando por Macuilis hasta el malecón; siguiendo por la calle Madero, hasta Zaragoza, continuando por esta, metiéndonos por doña Fidencia hasta Sarlat y por ella hasta Castillo, después por Hidalgo, a la izquierda hasta la plazuela del Águila; un



poco a la derecha por 27 de Febrero y tomando de nuevo la calle de J. N. Rovirosa hasta el punto de partida.

Barrio de La Concepción. A partir de la esquina suroeste de José N. Rovirosa y Allende hasta la calle Arista, continuando por Arista hasta José Guimond Caballero, o hasta Antonio Rullán Ferrer (Mayito), tomando la margen del río hasta la calle de Macuilis, por esta y la calle de Allende hasta el punto de partida.

Barrio de Esquipulas. Comenzando en el mismo punto de los anteriores, José N. Rovirosa y Allende (esquina noreste) caminando por Rovirosa hasta la Plazuela del Águila, atravesamos 27 de Febrero y tomamos por Hidalgo hasta Simón Sarlat, por esta y Galeana y Matamoros hasta 2 de Abril, después por Cuitlahuac y Regino Hernández Llergo, continuamos por Cresencio Rejón, Narciso Mendoza y Santos Degollado hasta 27 de Febrero y por esta a Paseo Tabasco, después hasta Allende y por ella al punto de partida.

Barrio de Santa Cruz. Partiendo de Zaragoza y Madero por esta última hasta el boulevard Ruiz Cortínez, inclusive parte de la colonia Casa Blanca; siguiendo por el boulevard hasta la altura de Domingo Borrego, incluyendo la zona de la central de autobuses y la que ocupan las oficinas de Pemex, por Domingo Borrego hasta Méndez; después, por 2 de Abril, Matamoros y Galeana hasta Sarlat, por esta hasta doña Fidencia para llegar a Zaragoza y por ella hasta Madero.

Así estaba organizada o dividida territorialmente nuestra ciudad y esas eran sus dimensiones, según la demarcación oficial propuesta y aprobada por el Cabildo de San Juan Bautista en 1885.<sup>10</sup> Población estimada: nueve mil 365 habitantes; la mancha urbana es de 160 has. Dividida en tres: San Juan Bautista 110; Atasta de Serra 30 y Tamulté de las Barrancas 20 has. Equipamiento: Plaza de la Constitución, puente Zaragoza, iglesias de La Concepción y de la Santa Cruz, Catedral, Obispado, Cementerio, Instituto Juárez, Hospital Civil, cuartel, teatro, caminos de la Sierra, Atasta, Chontalpa, Tierra Colorada y Maluco, y la Cruz Verde (Mapa 1).

## **Desarrollo Urbano**

Para 1884, el asentamiento se localiza sobre una planicie relativamente alta (10 m s.n.m.) y está delimitado por dos cuerpos de agua: la laguna del Macayal y la laguna de Mayito, al oeste y sur respectivamente, en una superficie que representa tan sólo el 2 %, del área en el año 1999 (Mapa 1). En el periodo de 1947 a 1964 el crecimiento

---

<sup>10</sup> Boletín municipal 4 de abril de 1885

urbano de Villahermosa está regido por diversas vialidades principales; en primera instancia la carretera circuito del Golfo (Mapa 2).

La mancha urbana crece: frente al centro urbano, en el margen derecho del río Grijalva, se empieza a desarrollar en forma incipiente la colonia Las Gaviotas, con los astilleros. En el centro, sobre el Paseo Tabasco se desarrolla la colonia Municipal. Puede resumirse que las vialidades denotan el crecimiento, propiciando el llenado de las zonas baldías. Es a partir de esta fecha que el centro de la ciudad se salvaguarda de las inundaciones que durante más de 300 años la impactaron anualmente como resultado de fenómenos hidro-meteorológicos.

Hacia los años de 1964 se estimaba una población de 52 mil 262 habitantes en 919 has., y para 1972 la población era de 59 mil 27 habitantes y la mancha urbana de mil 187 has. Inicia el desarrollo habitacional, estableciéndose colonias tales como: Magisterial, López Mateos y Pensiones; escuelas primarias y secundarias, la Ciudad Deportiva, el Lienzo Charro, y zonas comerciales; se ornamenta la ciudad con parques y fuentes escultóricas. Se equipa con bibliotecas, central camionera, hospitales, frigorífico y rastro.

En 1979, la población establecida llegaba a 99 mil 565 y el crecimiento alcanzó mil 879 has, y en 1984 ocupaba tres mil 95 has y 175,132 habitantes (Mapa 3). La ciudad se equipa con grandes hoteles, escuelas superiores y tecnológicos, hospitales, edificios administrativos de gobierno, nuevas colonias, fraccionamientos y grandes compañías comerciales.

Para 1990 la población era de 260 mil habitantes en tres mil 813 has., alcanzando en 1999 los 358 mil 839 habitantes en cinco mil 109 has (Mapa 4). Desde 1988 se establece el control del uso del suelo estableciendo en la ciudad 11 distritos, centro urbano, 6 subcentros urbanos y 13 centros de barrio. El subcentro de mejor diseño es Tabasco 2000, de gran aceptación. El crecimiento poblacional ha sido en los últimos 15 años de alrededor del 5% anual, por lo que se estima al 2005 con 508 mil 756 habitantes.

La población que ocupa actualmente la ciudad de Villahermosa es en unos 70 por ciento originarios de otras entidades, lo cual repercute en una falta de identidad y apego a los sitios históricos. Finalmente observamos en el crecimiento de la mancha urbana que el casco histórico de la ciudad queda ubicado en lo que fuera el asentamiento dado hacia mediados del siglo XIX.



## Delimitación del Centro Histórico de Villahermosa

La concentración y clasificación de bienes inmuebles dentro del Casco Histórico de la ciudad de Villahermosa, se llevó a efecto durante el año de 1999, quedando comprendido en 143 hectáreas y se constituye por lo que fuera la ciudad colonial, cuyo centro se conoce actualmente como Zona Luz.

El área del Casco Histórico de la ciudad de Villahermosa establecido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), se compone por los barrios de Santa Cruz al norte, Esquipulas al poniente y La Concepción al sur, así como parte del antiguo centro sobre la loma de La Eminencia, en donde se erigiera la primera iglesia y plaza principal, que aún se conserva. El Casco Histórico se encuentra comprendido en un perímetro limitado por las siguientes vialidades:

Al Norte:	Por el Boulevard Lic. Adolfo Ruiz Cortínez
Al Sur:	Por la Avenida Paseo Tabasco
Al Este:	Por el Malecón Carlos A. Madrazo, y al
Oeste:	Por la Avenida Francisco Javier Mina

Como todos los centros históricos, presenta un uso de suelo altamente comercial y contiene la mayor concentración de edificios denominados históricos; entre los que destacan: Palacio de Gobierno, Instituto Juárez, Casa de los Azulejos, Banco de México, Catedral, Templo de La Concepción, Hospital Mayans, así como un gran número de casas habitacionales que datan de la época.

La Zona Luz, conocida también como Zona Remodelada, es el área comercial de mayor tradición y en la cual se conservan inmuebles que fueran las viviendas de grandes señores y prestigiadas familias. Las calles que concentran el mayor número de inmuebles históricos son: Independencia, 5 de Mayo, Narciso Sáenz y Juárez. Los inmuebles en general son poco ornamentados, sólo tienen tableros grabados, molduras y cornisas en los marcos de las puertas y ventanas, guardapolvo en muros y techos de estructura de madera o rieles de acero, cubiertas de teja francesa o teja plana.

Algunos inmuebles, aunque escasos, destacan por una mayor ornamentación, como la Casa de los Azulejos de estilo ecléctico, construida a finales del XIX, al igual que el Instituto Juárez y el Palacio de Gobierno, ambos de estilo neoclásico y de la misma época, así como el Sanatorio Juchimán. La Zona Luz es un área de uso

exclusivo peatonal y altamente comercial, llena de tradiciones. Su ubicación está limitada por las siguientes calles:

Al Norte: La calle Ignacio Zaragoza  
Al Sur: La calle 27 de Febrero  
Al Este: La calle Francisco I. Madero, y  
Al Oeste: La calle 5 de Mayo

## Clasificación de inmuebles catálogos en Villahermosa

### Artísticos

No.	Denominación	Ubicación	Tipo
1	Jambaje y busto de congresistas	Casa de Piedra	Monumento escultórico
2	Símbolo Nacional	Plazuela del Águila	Monumento escultórico
3	Monumento a Miguel Hidalgo	Parque Hidalgo	Monumento escultórico
4	Busto a Simón Bolívar	Lerdo y 5 de Mayo	Monumento escultórico
5	Monumento a Benito Juárez	Parque Juárez	Monumento escultórico
6	Monumento a José Ma. Pino Suárez	Plaza de Armas	Monumento escultórico
7	Monumento a la Corregidora	Parque de los Compositores	Monumento escultórico
8	Monumento a Carlos A. Madrazo	Glorieta Paseo Tabasco y Malecón	Monumento escultórico
9	Monumento al Gral. Gregorio Méndez	Glorieta 27 de Febrero	Monumento escultórico
10	Monumento a Vicente Guerrero	27 de Febrero, Independencia y V. Guerrero	Monumento escultórico

### Históricos

No.	Denominación	Ubicación	Tipo
1	Arquitectura relevante (edificio histórico)	Narciso Sáenz # 116	Obra civil relevante, siglo XIX
2	Arquitectura relevante	Narciso Sáenz # 118	Obra civil relevante, siglo XIX
3	Casino Tabasqueño	Av. Benito Juárez # 509	Edificio con antecedentes históricos, siglo XIX

4	Casa Fuerte	Av. Benito Juárez # 426	Sitio con antecedentes históricos, siglo XIX
5	Colegio Verbo Encarnación	Fco. I. Madero y Zaragoza	Sitio con antecedentes históricos, siglo XIX
6	Casa Museo Carlos Pellicer	Narciso Sáenz # 203	Edificio con antecedentes históricos, siglo XIX
7	Arquitectura relevante	Zaragoza # 710	Obra civil relevante, siglo XIX
8	Iglesia de la Santa Cruz	Pedro Fuentes V. Carranza, Lino Merino	Sitio con antecedentes históricos, siglo XIX
9	Instituto Juárez	27 de Febrero y Peredo	Edificio con antecedentes históricos, obra civil
10	Parque Miguel Hidalgo	Rayón y 27 de Febrero	Sitio con antecedentes históricos, siglos XIX y XX (1910)
11	Catedral de Esquipulas	27 de Febrero, V. Jiménez y Rayón	Sitio con antecedentes históricos, siglo XVIII
12	Arquitectura relevante	Rosales # 102 y Cuauhtémoc	Obra civil relevante, siglo XIX
13	Casa de la Bandera Roja	Reforma y Juárez	Obra civil relevante con antecedentes históricos
14	Arquitectura relevante	V. Guerrero # 310	Obra civil relevante, siglo XIX
15	Arquitectura relevante	Av. Hidalgo # 110	Obra civil relevante, siglos XIX y XX (1915)
16	Obispado	27 de Febrero y Rayón	Sitio con antecedentes históricos, siglo XIX
17	Arquitectura relevante	Zaragoza y Aldama # 516	Obra civil relevante, siglo XIX
18	Hospital Civil	27 de Febrero y Pedro C. Colorado	Sitio histórico, siglo XIX
19	Arquitectura relevante	Fco. I. Madero # 633, 635-639	Obra civil de arquitectura relevante, siglos XIX – XX (1906)
20	Parque Benito Juárez	Sánchez Mármol Fco. I. Madero, Zaragoza y Juárez	Sitio con antecedentes históricos, siglos XIX y XX (1906)
21	Palacio de Gobierno	Independencia, 27 de Febrero y V. Guerrero	Edificio con antecedentes históricos y obra civil relevante, siglo XIX
22	Plaza de Armas	Independencia, V. Guerrero y Paso de Macuilis	Sitio con antecedentes históricos, siglo XIX
23	Cárcel Pública	Independencia, V. Guerrero y Paso de Macuilis	Sitio con antecedentes históricos, siglo XIX
24	Iglesia de la Santísima Virgen de la Concepción	Independencia y Paso de Macuilis	Sitio con antecedentes históricos, siglo XVIII

25	Banco Central de Tabasco	Juárez # 113 – 115	Edificio y obra civil relevante con antecedentes históricos
26	Fortín y Templo de la Santa Rosa	5 de Mayo y Zaragoza	Sitio con antecedentes históricos, siglo XVIII
27	Mercado Simón Sarlat	27 de Febrero M. de Escobar y V. Guerrero	Sitio con antecedentes históricos, siglo XIX
28	Teatro Merino	Sánchez Mármol, V. Carranza, Zaragoza y Fidencia	Sitio con antecedentes históricos, siglo XIX
29	Antigua Plazoleta del Águila	27 de Febrero, Arista, Corregidora y Peredo	Sitio con antecedentes históricos, siglo XIX
30	Casa de los Azulejos	27 de Febrero y Juárez	Obra civil relevante, siglo XIX.
31	Teatro Viejo (San Juan)	Nicolás Bravo e Independencia	Obra civil relevante, con antecedentes históricos, siglo XIX
32	Hospital Mayans	5 de Mayo # 431	Con antecedentes históricos y obra civil relevante, siglos XIX
33	Casa de los Escritores Tabasqueños	Lerdo de Tejada # 603	Con antecedentes históricos, siglos XIX
34	Arquitectura relevante	Narciso Sáenz # 117	Obra civil relevante, siglo XIX
35	Arquitectura relevante	Narciso Sáenz # 119	Obra civil relevante, siglo XIX
36	Arquitectura relevante	5 de Mayo # 434	Obra civil relevante, siglo XIX
37	Teatro Castaldi	5 de Mayo # 432 – 430	Obra civil relevante, siglo XIX y sitio con antecedentes históricos
38	Conmemorativo de la muerte de Pedro C. Colorado	Zaragoza # 717	Con antecedentes históricos, siglo XX (1914)
39	Parque de la Paz	Pedro Fuentes, Fco. I. Madero, Lino Merino y V. Carranza	Sitio con antecedentes históricos, siglos XIX y XX (1910)
40	Arquitectura relevante	Fco. I. Madero # 723	Obra Civil relevante, siglo XIX
41	Antiguo mercado Pino Suárez	Sánchez Mármol, Av. Pino Suárez y Zaragoza	Sitio con antecedentes históricos, siglo XIX
42	Casa de Piedra	Independencia # 205	Sitio con antecedentes históricos, siglo XIX
43	Panteón	27 de Febrero y Chapultepec	Edificio con antecedentes históricos, siglo XIX
44	Arquitectura relevante	5 de Mayo # 436	Obra civil relevante, siglo XIX

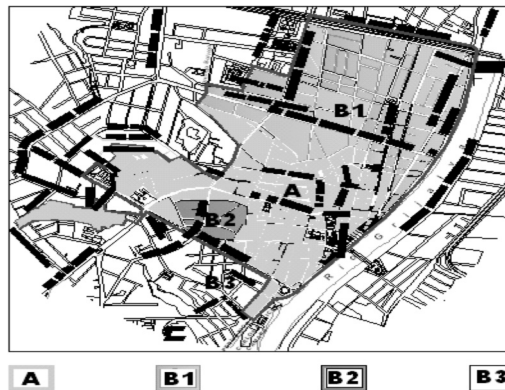
En total en el Centro Histórico de Villahermosa según las Fichas de Levantamiento de Inmuebles Catálogos del INAH, se encuentran tres tipos de inmuebles y en la siguiente cantidad:



Tipo de Inmueble	Total
Típico	1,004
Artístico	0010
Histórico	0044

## Plano de la delimitación y secciones del Centro Histórico de Villahermosa

CENTRO HISTÓRICO Y SUS DIVISIONES  
Villahermosa, Tabasco.



Fuente: Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Tabasco, 23 de Julio de 2005

Para la población de la ciudad de Villahermosa, el agua es parte de su cultura y de su historia. Rodeada por ríos: Grijalva, El Carrizal y Mezcalapa, fue considerada una isla, cuyos límites naturales fueron rebasados en tiempos recientes; los grandes cuerpos de agua que la componen incluyen las lagunas de Las Ilusiones, El Negro, El Camarón y La Pólvora, sumado a una topografía de niveles bajos (la cota más elevada es 20 metros s.n.m.) y fuertemente azotada por ciclones y huracanes; las lluvias torrenciales de temporada han provocado inundaciones importantes a lo largo de su historia, motivo por el cual los habitantes se trasladaban en lanchas o pequeñas embarcaciones por dentro de la ciudad, y diseñaban las casas con niveles superiores para protegerse de las penurias del clima.

El río Grijalva fue hasta mediados del siglo XX la vía de comunicación de mayor importancia, llegando a su playón un gran número de embarcaciones y definiendo el límite y principio del Centro Histórico y de la ciudad misma, punto de partida de las primeras calles, como la Francisco I. Madero, enmarcada a lo largo



por portales; la calle Juárez, de uso predominantemente comercial, sin faltar desde teatros hasta iglesias; la calle llamada de Cristo (hoy Aldama) y la actual calle Narciso Sáenz, antes conocida con el nombre de La Nueva, en donde se encontraban las casas de amplias dimensiones, pertenecientes a las familias prominentes. Estas contaban con patio central, ricamente ornamentadas según la época.

La villa se extendió hacia el sur (1875), sobre la loma de la Eminencia, en donde se ubica Plaza de Armas y hacia el norte terminaba en la plazoleta de la Santa Cruz, hoy parque de La Paz. La clasificación territorial estaba definida por tres lomas, Ignacio Zaragoza es una de ellas y fue llamada la Loma de los Pérez, esto es por la gran cantidad de familias con ese apellido asentadas ahí; las otras dos son Esquipulas y la de Encarnación: primeras zonas pobladas en busca del resguardo natural por las inundaciones anuales (Domínguez, 1980: 18).

Las características de los inmuebles del centro histórico se pueden agrupar en un catálogo de elementos arquitectónicos y que a continuación se describen:

1	Jamba	12	Trasdos
2	Dintel	13	Intrasdos
3	Cornisa	14	Cubierta a dos aguas
4	Pilastras	15	Cubierta bóveda plana
5	Columna	16	Arquitrabe
6	Arco escarzado	17	Ventana
7	Arco de medio punto	18	Puerta
8	Arco de ojival	19	Molduras
9	Imposta	20	Entablamento
10	Dovela	21	Piujante avellanado
11	Friso	22	Guardapolvo

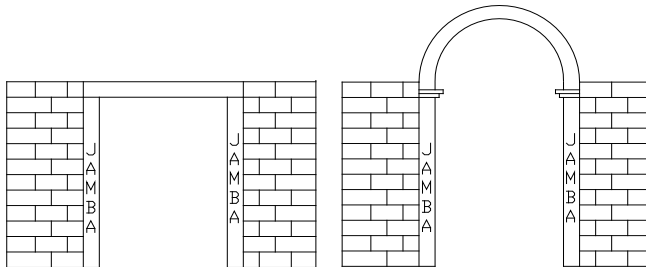
## Elementos arquitectónicos de los edificios catalogados<sup>11</sup>

### 1. Jamba

1. Cada uno de los elementos verticales que sostienen un arco o un dintel de puerta o ventana. Según su naturaleza puede ser monolítica, de mampostería, etc. De acuerdo con su aspecto puede ser vertical (a plomo), desplomada, lisa, librada en bajo (o eventualmente alto) relieve, rematando con un modillón, etc.
2. Jamba-columna: la que tiene forma de columna

<sup>11</sup> Claudia Moscoso. Investigación académica de 10° sem de la carrera de Arquitectura. UJAT.

3. Jamba-Pilastra: La que tiene forma de pilastra o pilar.
4. Cualquiera de las dos piezas verticales de cerco de un vano, que soportan el dintel.
5. Elemento vertical que no es una columna y que sostiene, con su pareja, un dintel de una puerta o ventana.



Esquema Gráfico Jamba



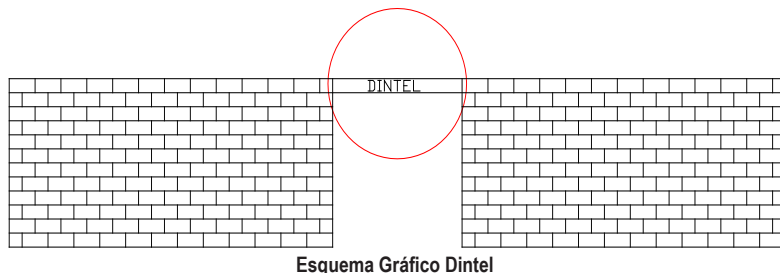
Jamba. Siglo XIX y XX.

## 2. Dintel

1. Parte superior, recta, de las puertas, ventanas u otros huecos, que carga sobre las jambas cerramiento.
2. Elemento superior horizontal y de cierre de vanos de puertas y ventanas.
3. Parte superior de los vanos, generalmente monolítica y que se apoya sobre las jambas.
4. Elemento arquitectónico que fue utilizado frecuentemente en los templos y conjuntos habitacionales mesoamericanos. Consiste básicamente en una barra de piedra o madera que se colocaba horizontalmente sobre el hueco de las puertas, con fines tanto funcionales como decorativos.
5. Elemento arquitectónico horizontal que soporta una carga apoyando sus extremos en las jambas de un vano.



Dintel. Siglo XIX y XX.



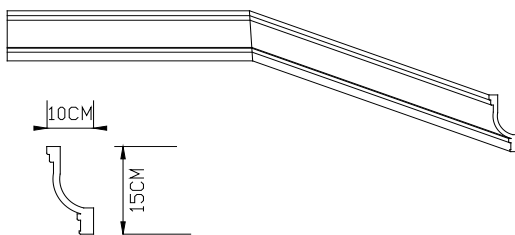
Esquema Gráfico Dintel

### 3. Cornisa

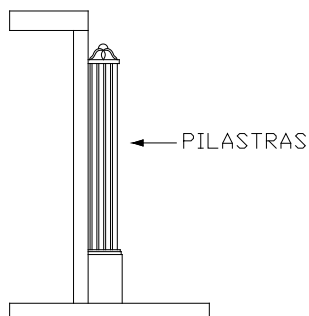
1. Coronamiento compuesto de columnas o cuerpo voladizo con molduras que sirve de remate a una fachada o a la parte alta de un muro, de un pedestal o de un mueble.
2. Remate del entablamento a manera de moldura volada a veces sostenida por ménsulas.
3. Remate con molduras en las zonas más altas de un edificio.
4. Coronamiento compuesto de molduras, o cuerpo voladizo con molduras, que sirven de remate a otro.



Cornisa. Siglo XIX y XX.



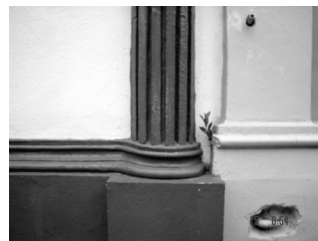
Esquema Gráfico Cornisa



Esquema Gráfico Pilastra.

### 4. Pilastra

1. Apoyo aislado vertical de planta cuadrangular. Soporte de planta rectangular que sobre sale de una pared, respecto a la cual se hará adosado o semiempotrado.
2. Pilar adosado total o parcialmente a un muro.



Pilastra. Siglo XIX y XX

## 5. Columna

1. Nombre genérico de los apoyos aislados verticales.
2. Columna adosada o media muestra, que está pegada a un muro u otra parte de la edificación.
3. Pieza arquitectónica vertical y de forma alargada que sirve, en general, para sostener el peso de una estructura, aunque también puede tener fines decorativos. La columna esta comúnmente formada por tres elemento: basa, fuste y capitel.
4. Soporte arquitectónico cuya forma en la arquitectura egipcia suele derivar de modelos naturales. A menudo está esculpida en una sola piedra; es poco frecuente que esté formada por varios bloques.



Columna. Siglo XIX y XX.

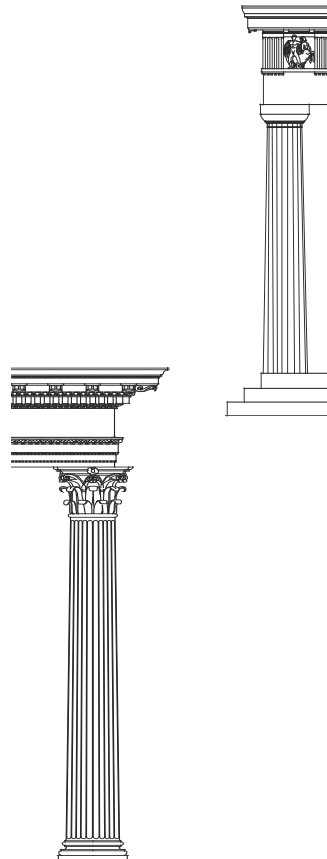
Esquema Gráfico Columnas.

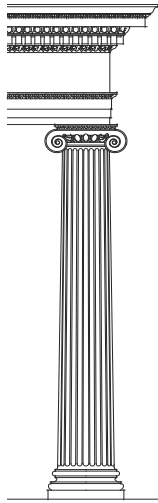
### *Orden dórico*

El más antiguo y sencillo de los tres órdenes griegos, desarrollado en Grecia hacia el siglo VII a. de C., se caracteriza por tener columnas estriadas sin basa, capiteles sencillos y lisos que sostienen ábacos cuadrados, un entablamento formado por un arquitrabe liso, un friso de triglifos y metopas y una cornisa cuyo goterón esta adornado con mutulos.

### *Orden corintio*

El más ornamental de los tres órdenes griegos, lo desarrollado en el siglo IV a. de C., similar en muchos aspectos al orden jónico, pero generalmente de proporciones más estilizadas y caracterizado especialmente por un capitel en forma de campana profunda, decorado con hojas de acanto y un ábaco con lados cóncavos.

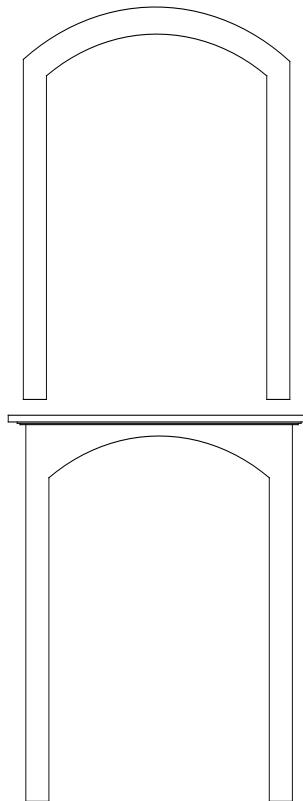




### Orden jónico

Orden clásico que se desarrolló en las colonias griegas del Asia menor durante el siglo VI a. de C., caracterizado por las volutas espirales de su capitel. El fuste estriado y se apoyaban sobre una basa con molduras; soportaban un entablamento que consistía en un arquitrabe con imposta de tres franjas, un friso muy decorado y una cornisa en saledizo sobre denticulos y molduras con óvolos y dardos. Los tipos romanos y renacentistas están, a menudo, más elaborados, y las volutas suelen estar dispuestas a 45° con respecto al entablamento.

Elementos aplicados en la arquitectura del Neoclásico y del Ecléctico durante la segunda mitad del siglo XIX.



Esquema Gráfico Arco escarzado.

### 6. Arco escarzado

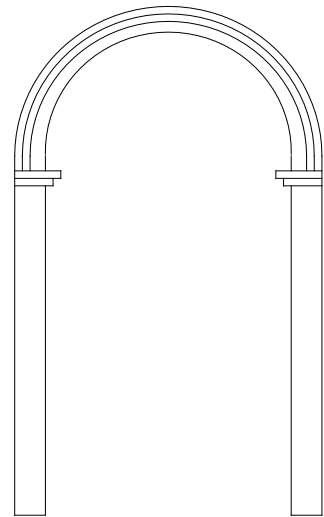
1. Arco trazado desde uno o más centros situados por debajo del arranque.
2. Arco que es sensiblemente menor que media circunferencia.



Arco escarzado. Siglo XIX y XX.

## 7. Arco de medio punto

1. Arco de directriz semicircular situados por debajo del arranque.
2. Arco formado por media circunferencia.
3. Arco de trazado circular constituido por un semicírculo completo.
4. Elemento curvo de construcción que sirve para cubrir un hueco con dos pilares o puntos fijos.



Esquema Gráfico  
Arco de medio punto.

Arco de medio punto. Siglo XIX y XX

## 8. Arco ojival

1. Arco de directriz elíptica situado por debajo del arranque.
2. Arco formado por semielipses con terminación en punta en la parte superior
3. Arco de trazado alto puntiagudo constituido por dos semiarcos.
4. Elemento de construcción semicurvo terminado en punta que sirve para cubrir un hueco y apoyado en dos pilares o puntos fijos.



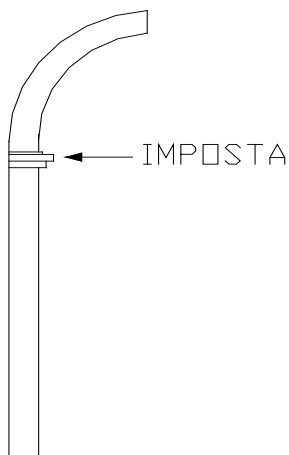
Arco ojival. Siglo XIX y XX.



Imposta. Siglo XIX y XX.

## 9. Imposta

1. Parte superior del pilar o estribo, de la que arranca el arco; a menudo adopta la forma de bloque, capitel o moldura.
2. En arquitectura se llama saliente, salediz o arimez, respecto de un muro, cualquier miembro que sobresale del parámetro.
3. Resalto de los elementos en los cuales se apoyan los arcos o vigas.
4. Sobre lo que se asienta un arco o una bóveda.

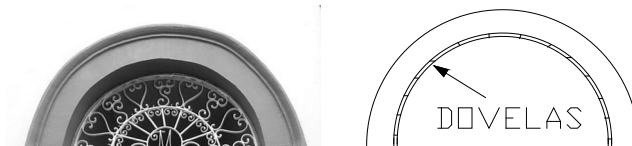


Esquema Gráfico Imposta.

## 10. Dovela

Es un elemento constructivo que conforma un arco y que puede ser de diferentes materiales, como ladrillo o piedra.

Es una pieza, normalmente de piedra, en forma de cuña que componen el arco o la bóveda y se caracterizan por su disposición radial.



Dovela. Siglo XIX y XX.

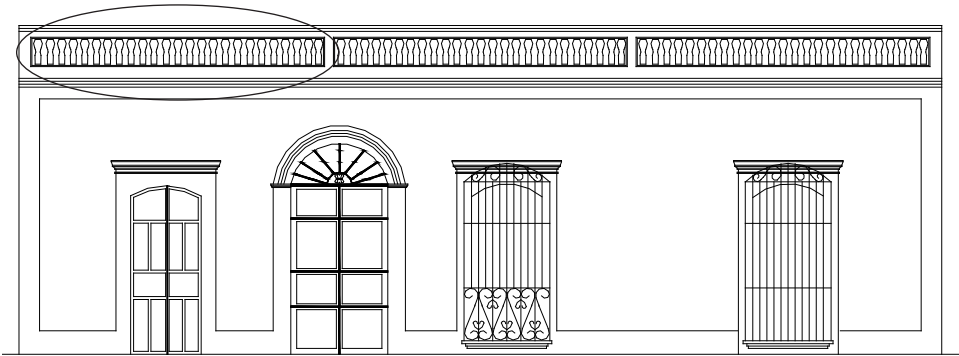
## 11. Friso



Friso. Siglo XIX y XX.

1. En la arquitectura clásica de la Grecia antigua, parte del entablamento colocado entre el arquitrabe y la cornisa; cenefa horizontal alargada, ornamentada con pintura o escultura, sobre el parámetro del muro.
2. Franja horizontal decorativa, generalmente en la parte superior de las paredes.
3. Parte que media entre el arquitrabe y la cornisa.

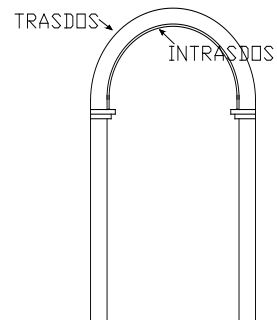
4. Pieza alargada y estrecha que se coloca en balcones y escaleras a la altura del pecho.



Esquema Gráfico Friso.

## 12. Trasdos

1. Superficie curva exterior o límite de la cara visible de un arco.
2. Superficie exterior de un arco, de una bóveda o de una dovela.



Esquema Gráfico Trasdos e Intrados

## 13. Intrados

1. Superficie curva inferior arco que forma su cara cóncava.
2. Superficie interior de un Arco o bóveda.
3. Superficie interior de un arco, una bóveda o una dovela.



Trasdos e Intrados. Siglo XIX y XX.

## 14. Cubierta a dos aguas de teja

1. Cubierta compuesta de dos faldones descendentes hacia los lados desde una cumbre central, y que forma en sus extremos sendos hastiales o piñones.

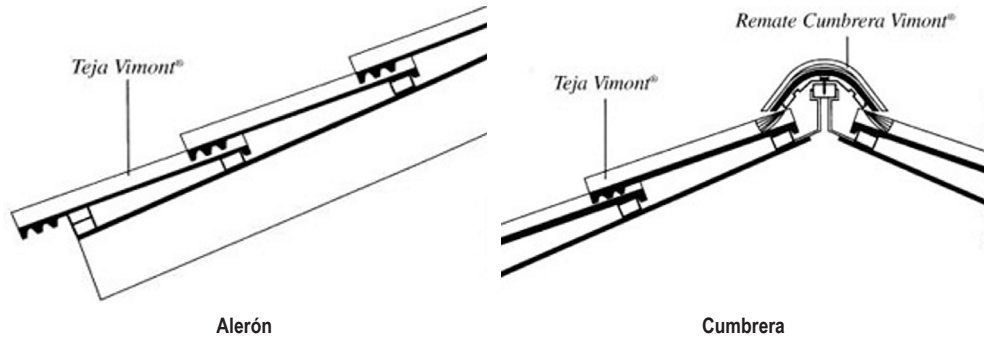


Cubierta a dos aguas de teja.

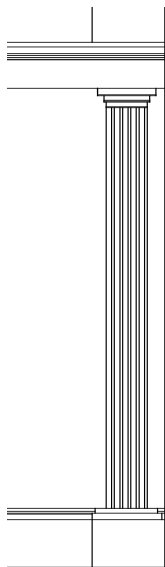


2. Teja pieza de barro cocido en forma de canal, utilizada para cubrir los edificios. Se colocan de tal manera que, al llover, una vierte el agua en otras y las últimas lo hacen al terreno.

Esquema Gráfico Cubierta a dos aguas de Teja



Friso. Siglo XIX y XX



Esquema Gráfico Arquitrabe

## 16. Arquitrabe

1. Sección situada sobre los pilares o columnas para sostener la cubierta dejando un espacio. Parte baja del entablamento que apoya directamente sobre la columna.
2. Sistema arquitectónico que utiliza como cerramiento elementos horizontales planos o rectos.
3. Parte inferior del entablamento que descansa directamente sobre capiteles de las columnas.
4. Parte interior del entablamento sobre el que descansa el friso y que apoya directamente sobre la columna.

## 17. Ventana

1. Abertura más o menos elevada sobre el suelo, que se deja en una pared para dar luz y ventilación. En la ventana se debe distinguir el vano, que se practica en la fachada y el bastidor, generalmente de madera, que se fija en el vano para cerrarlo. El vano comprende la parte inferior, que es casi siempre

horizontal, o antepecho; las dos partes laterales (jambas o pies derechos) y la parte superior o dintel, que consiste en una pieza de madera, de material pétreo, de hierro o de concreto armado y destinadas a soportar la mampostería que viene encima.

2. Una ventana es un vano o hueco elevado sobre el suelo, que se abre en una pared con la finalidad de proporcionar luz y ventilación a la estación correspondiente.



Esquema Gráfico Ventana



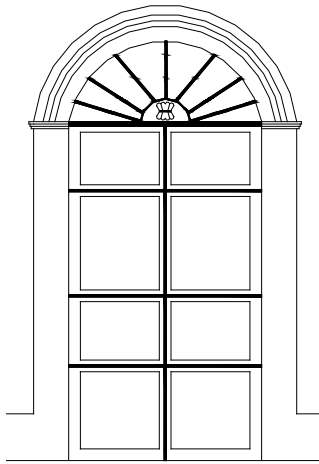
Ventana

## 18. Puerta

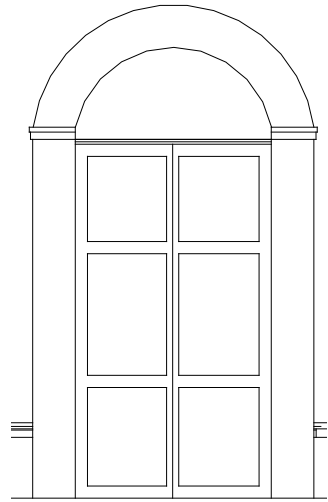
1. Vano de forma regular abierto en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.
2. Plancha de madera, hierro u otro material que se coloca en dicho vano de forma que pueda abrirse y cerrarse.
3. Vano o hueco que se hace en una pared con la finalidad de proporcionar el acceso a un espacio.



Puerta



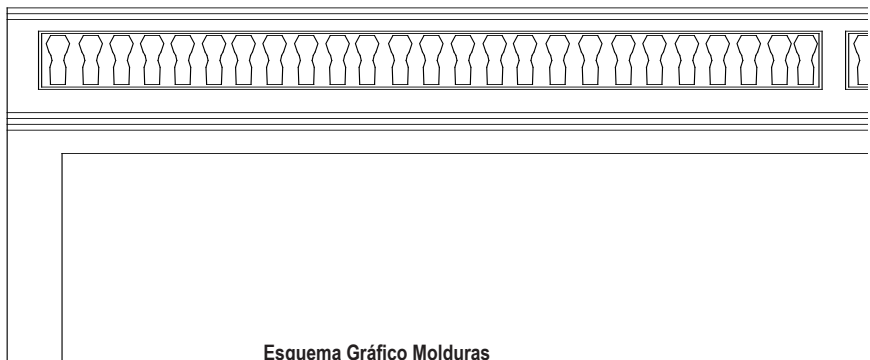
Esquema Gráfico Puertas



Moldura

## 19. Molduras

1. Parte saliente de perfil uniforme, que sirve para adornar o reforzar obras de arquitectura.
2. Elemento corrido sobre un muro que se utiliza para adornarlo.
3. Es un elemento decorativo utilizado en diversas obras artísticas, de forma significativa en arquitectura.
4. Ornamento saliente y continuo en una superficie o esquina hecho con estuco.
5. Estructura saliente de perfil constante y función decorativa en fachadas



Esquema Gráfico Molduras

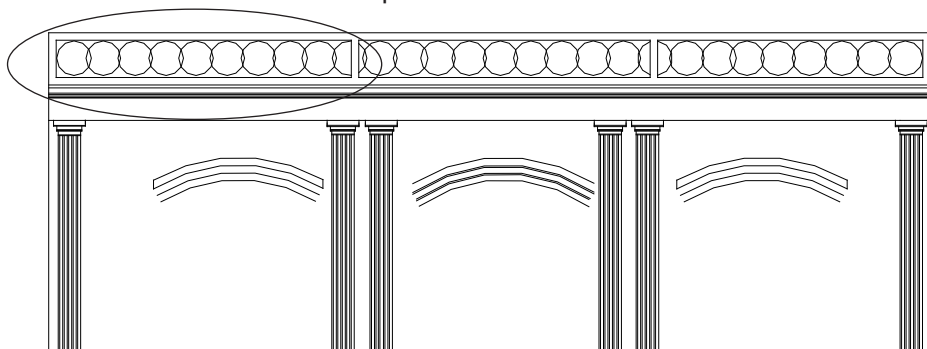
## 20. Entablamiento

1. Coronamiento de un orden arquitectónico, compuesto de arquitrabe, friso y cornisa. El empleo de este término con relación a la arquitectura prehispánica es poco afortunado, dado el sentido tan específico que posee respecto de la arquitectura clásica griega y sus derivados.
2. Conjunto de piezas que gravitan inmediatamente sobre las columnas en la arquitectura. la cual se divide en tres secciones: arquitrabe, friso y cornisa.
3. Parte superior horizontal de un orden clásico, en un sistema arquivado, elevado sobre las columnas.
4. Elemento de carga horizontal de los órdenes arquitectónicos clásicos.
5. Superestructura que descansa horizontal sobre las columnas en la arquitectura clásica. Se divide en tres partes: el arquitrabe (parte inferior del entablamiento de un edificio, que descansa directamente sobre el capitel de las columnas); el friso (parte decorativa); y la cornisa (elemento voladizo que remata o corona la parte superior de un edificio). Cada una de las órdenes tiene su entablamiento apropiado, del cual, la altura general y las subdivisiones son reguladas por una escala de proporción derivada del diámetro de la columna.



Entablamiento

Esquema Gráfico Entablamiento





# Capítulo V

## Diseño Metodológico

### Tipo de Investigación

La presente investigación inicia como de tipo *exploratorio*, que consiste en examinar un tema o problema poco estudiado o que no ha sido abordado con anticipación (al menos en la ciudad de Villahermosa), y sirve para familiarizarse con tópicos relativamente desconocidos, estableciendo mediante la investigación conceptos o variables que abran un camino a estudios afines, determinando tendencias e identificando modelos formales de la arquitectura, donde a través del análisis de los resultados, se registrarán y tipificarán cuantitativamente los datos obtenidos (Hernández Sampieri, 1994: 59).

Como se menciona en *Metodología de la Investigación*, "...una investigación puede iniciarse como exploratoria o descriptiva y después llegar a ser correlacional y aun explicativa," como corresponde al presente tema, ya que se hace una descripción de los componentes físicos del edificio, los cuales lo caracterizan, llegando a la elaboración de tipologías y asignando a cada uno de ellos un valor de acuerdo a sus condiciones (Ídem, 1994: 68-9).

La presente investigación recae en el tipo *transeccional, correlacional/ causal*, cuyo objetivo consiste en "describir relaciones entre dos o más variables en un momento determinado", es decir, que puede limitarse a establecer relaciones entre variables sin precisar sentido de causalidad o pretender analizar relaciones de causalidad, (Ídem, 1994: 193-4). Es preciso aclarar que el diccionario de la lengua española Larousse indica que correlacional significa "que tiene o indica una correlación mutua entre dos o más personas, ideas, etc (179). Sobre el término causalidad, expresa que es "aquella relación que une una o varias causas a uno o varios efectos, el conjunto de causas de algo" (126). De igual manera, los estudios correlacionales tienen como propósito "medir el grado de relación que exista entre

dos o más conceptos o variables en un contexto particular (Hernández Sampieri, 1994: 63) y saber como se puede comportar un concepto o variable, conociendo el comportamiento de otra u otras variables relacionadas (Análisis de datos: 347). Esto es, que algunas investigaciones *no experimentales* proporcionan un “cierto sentido de causalidad y pueden aportar evidencia para explicar porque ocurre un fenómeno” (Gordon Dankhe, 1986).

Finalmente, se correlacionan los componentes físicos del edificio con la época de su construcción considerando los aspectos económicos, políticos, sociales y culturales, su grado de originalidad y su carácter de irremplazable.

### **Diseño de la Investigación**

El diseño metodológico será de tipo *no experimental*, sobre la base de un diseño específico del caso, donde se operará una variable independiente, dada por la variedad de elementos que forman parte del edificio y del método propuesto para ver su efecto y relación con una variable dependiente, o sea la determinación del valor de un edificio histórico.

Será también de *diseño transeccional*, ya que se recolectarán datos en un solo momento y en un tiempo único. Dice Roberto Hernández Sampier que “los diseños transeccionales descriptivos tienen como objetivo indagar la incidencia y los valores en que se manifiesta una o más variables” (1994: 193). Por lo tanto considero que el mismo proceso de trabajo ha marcado los cambios y adaptaciones necesarias del diseño metodológico.

### **Delimitación del área de estudio**

De acuerdo con el tipo de investigación y del problema planteado, se seleccionaron los siguientes procesos de recolección de datos: investigación documental en libros, revistas, periódicos, trabajos realizados en la zona, tesis, ponencias, conferencias, leyes y reglamentos, así como mediante la información obtenida en internet, comentarios y pláticas con historiadores, antropólogos, habitantes de la zona, propietarios de inmuebles antiguos y arquitectos con trabajos de investigación realizados en el centro histórico.

Se llevó a efecto una investigación en las instituciones que regulan e intervienen en la preservación de estos inmuebles, como el Instituto de Antropología e Historia (INAH), el Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y el Instituto de Cultura de Tabasco (ICT), el análisis de métodos de valuación de edificios históricos realizados en otras ciudades del país, así como las que emanen de la zona de estudio. Se determinaron las fases que componen el método para su aplicación en un caso particular de estudio.

## **Población y Muestra**

Como población, se está considerando al centro histórico de la ciudad de Villahermosa, Tabasco, y en particular referidos al área denominada “Zona Luz” y la calle Independencia.

El caso específicamente seleccionado es el inmueble marcado con el número 301 de la Calle Independencia, siendo cabeza de manzana que forman las calles de Nicolás Bravo y Miguel Hidalgo, en la región 01, manzana 17, de la zona Centro.

## **Instrumentos de recolección de datos**

La indagatoria realizada de manera inicial es de corte histórico por las características del tema, recurriendo a investigación de tipo:

- **Bibliográfica.** Dentro de las diversas fuentes de datos para el desarrollo de la presente investigación, tenemos primeramente toda clase de libros relacionados con la valuación de inmuebles catálogos, de ingeniería de costos, de materiales y procedimientos de edificación y todos aquellos relacionados con la venta y administración de bienes raíces en nuestro país y algunos de los Estados Unidos de Norteamérica (USA), así como los relativos a las ciencias exactas, tales como ingeniería, arquitectura, contabilidad, economía, estadística y finanzas.
- **Documental.** Todos aquellos documentos relativos a la valuación de inmuebles catálogos, tales como: revistas, circulares de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, de la Asociación de Banqueros de México (AMB), del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de la Comisión Nacional de Valuación (CONAVAL), así como memorias de las convenciones de valuación en la República Mexicana y publicaciones de empresas dedicadas a la comercialización y venta de los bienes raíces.



- **Entrevistas.** Se practicaron entrevistas a valuadores experimentados en la rama de la valuación de inmueble catálogos y en general dedicados a la práctica de la disciplina por más de 10 años, así como a historiadores.
- **Reglamentos e instructivos de valuación.** El Reglamento para Formulación de Avalúos de la Comisión Nacional Bancaria, del Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), del Instituto Mexicano de Valuación (IMV), de la Asociación Mexicana de Valuadores Bancarios de Bienes Inmuebles, de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF); de la Sociedad de Arquitectos Valuadores (SAVAC), así como del Instructivo de Valuación de Predios de la Tesorería del D.F. y de los instructivos de valuación catastral de los estados de Aguascalientes, Sinaloa, Sonora, Puebla y Zacatecas. Desde luego también se revisaron los Instructivos de Valuación de la banca comercial mexicana; Bancomer (BBVA), BITAL (ahora HSBC), Banca Serfín, Banamex (ahora CITYBANK), etc., así como del Instructivo de Valuación Inmobiliaria del Colegio de Valuadores Tabasqueños, A.C.
- **Legislaciones.** Desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias, las legislaciones civiles de la República Mexicana y sus estados, de la Legislación Mercantil y sus correlativas en los estado, la Legislación Fiscal, la legislación Penal, y códigos de los estados, y la Legislación Urbanísticas y de Asentamientos Humanos, hasta las leyes ambientales.
- **Fuentes de la red mundial “WWW” (World Wide Web).** Toda clase de artículos, investigaciones, documentos y publicaciones relacionadas con la materia.

## **Análisis de datos**

Para la valuación de los inmuebles se requiere del análisis de los datos previamente recolectados, los cuales deberán reflejar los componentes físicos, su situación legal, su historia socio-cultural, su estado de conservación y su identificación arquitectónica. Por tal motivo se requirió de recopilar la siguiente información:

- Fotografías en color y en blanco y negro
- Ubicación y contexto
- Servicios y vialidades
- Nivel socioeconómico de la zona
- Propietario y régimen de propiedad

- Autor (desconocido) y fecha de construcción
- Fama alcanzada por el autor (desconocido)
- Técnicas constructivas
- Estilo arquitectónico
- Elementos arquitectónicos
- Materiales empleados en la construcción
- Originalidad y exclusividad
- Levantamiento constructivo
- Programa arquitectónico
- Eventos históricos acaecidos
- Personajes relacionados con el inmueble
- Condiciones físicas del inmueble

El catastro del Estado de México, basándose en el instructivo de Valuación del Estado de México, utiliza una tabla de codificaciones para clasificar los diferentes tipos de edificación habitacional y comercial que comprende:

El tipo: Antiguo o moderno

El uso: Residencial, comercial hasta de 5 niveles; comercial de más de 5 niveles, pequeñas industrias; cobertizos, pavimentos, semi-rurales, especiales.

La clase: Económica, regular, buena, muy buena, de interés social (en el caso de pavimentos se usan las clases: concreto, asfalto, adoquín, empedrado y losetas de piedra).

Esta codificación permite encontrar el valor unitario de las edificaciones que habrá de valuarse, canalizando la comparación de la edificación junto con las especificaciones del instructivo por medio de los cuadros de los diversos conceptos (Dobner, 1983: 145).

Finalmente, se considerarán las formas de determinar el valor; actualmente los métodos aplicados son:

- a) El valor de costos que consiste en determinar el valor físico de reposición.
- b) El valor de ingreso el cual se obtiene por el conocimiento de su productividad en rentas.

- c) El valor de mercado que consiste en conocer el valor económico asignado a edificios semejantes y obteniendo el promedio, agregando a estos.
- d) El valor de reposición histórico, determinado por los eventos históricos, la originalidad de sus componentes y las condiciones de reposición nueva.

# Capítulo VI

## Presentación del Caso de Estudio

### Ubicación y contexto urbano

El caso de estudio ha sido seleccionado del Centro Histórico de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco. La ciudad es considerada de características modernas y, como ya se explicó anteriormente, se determina como joven por su tardío desarrollo e integración al resto del país debido a sus caudalosos ríos que la circunscriben.

Dentro de su Casco Histórico, conformado por los barrios antiguos, los inmuebles de mayor antigüedad que aún existen pertenecen al siglo XIX, y de ellos se ha seleccionado el denominado Café del Portal, nombre que asume por sus características arquitectónicas de la fachada principal (Calle Independencia), que consiste en un portal que enmarca la acera de la calle con una arquería de forma ojival al estilo Neogótico y que ha conservado su nombre desde 1913. Se encuentra ubicado en el barrio del Centro y ocupa la cabecera de la manzana 17 formada por las calles: Independencia, Nicolás Bravo y Miguel Hidalgo.

Se encuentra localizada en un punto de vital importancia para la ciudad ya que mira al frente al edificio del Palacio de Gobierno del Estado y al parque principal, Plaza de Armas, ambos del siglo XIX.

Frente a la segunda fachada (Calle Nicolás Bravo) se encuentra el edificio moderno del Tribunal Superior de Justicia. En la misma manzana aún se



Foto año 2002



Foto año 2006



Calle Miguel Hidalgo

encuentran varios inmuebles del siglo XIX y de principios del XX, que en su conjunto conservan la imagen urbana de su época.

Dentro del contexto económico de la ciudad de Villahermosa, la zona centro rompió su equilibrio urbano al modificar el uso del suelo del enclave habitacional unifamiliar al comercial. Las consecuencias no se han hecho esperar; se incrementó la afluencia vehicular y los comercios y oficinas se han instalado en las residencias cuyo uso original evidentemente no se adecua a su nuevo uso, lo que obliga a que sean violentamente intervenidas.

El factor económico ha sido decisivo al transformarse en zona comercial y sede del gobierno; el costo de la tierra se incrementa notablemente, la rentabilidad aumenta, surgiendo la inevitable especulación dada por la oferta y la demanda, cobrando mayor valor la tierra que las construcciones, trayendo como consecuencia inmediata las demoliciones para construir con anarquía y sin un plan urbano que las norme. Edificios de varios niveles, acordes a la rentabilidad del terreno, que dejan en el olvido al patrimonio histórico y arquitectónico que, a lo largo del tiempo, han quedado como mudos testigos de la vida de la ciudad.

La zona está comprendida dentro del Distrito I: Centro Urbano. Comprende el antiguo casco urbano y el actual centro de la ciudad. Habitan el distrito 16,447 personas. Su densidad bruta es de 114.45 hab/ha, y su nivel de saturación es de 99 por ciento. Los usos de suelo tradicionales conformados por vivienda cambiaron a usos comerciales y de servicios.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Crónica Gráfica. Crecimiento de la ciudad de Villahermosa Período 1884–1999. Induvtab. Gobierno del Estado de Tabasco. 1999

A pesar de que la ciudad no cuenta con inmuebles históricos de más antigüedad, lo cual pudiera parecer menos significativo si se compara con otras ciudades de nuestro país que cuentan con auténticas reliquias, resulta trascendental el destacar y preservar la riqueza arquitectónica que le ha dado historia a la localidad, incrementando sus valores y dando difusión a su presencia.



Plano de localización

## Descripción del inmueble

El inmueble actualmente se encuentra desocupado y en buen estado de conservación. Se pudo observar una reciente remodelación al interior del inmueble, siendo notoriamente modificado para oficina, con piso de losetas de cerámica, falso plafón de estructura de aluminio y placas de stiroltyt, columnas forradas con tabla-roca, ventanas y puertas de aluminio color blanco. Vistas interiores en donde se aprecia el cambio significativo del espacio interior al ser eliminados los materiales en todos los componentes formales: techo,



Foto interior año 2002



Foto interior año 2006

piso, muros, columnas, herrería y accesorios como lámparas. Hacia el exterior se conservan la mayor parte de los elementos arquitectónicos a excepción del color y de las puertas y ventanas, que aunque conservan su forma original, fueron profundamente modificadas.

En estas imágenes también se puede observar la cubierta sobrepuesta de lámina acanalada galvanizada que le ha sido añadida, seguramente como protección a las filtraciones que por la lluvia debe tener, ya que la cubierta original a base de rieles metálicos y teja plana de barro recocido (bóveda catalana plana) se encuentra en mal estado, como se puede apreciar en el plafón en el área exterior porticada.

Los elementos ornamentales exteriores se encuentran en buen estado y recién pintados en tonalidades de gris claro y gris oscuro, los cuales no se apegan a la Paleta de Colores indicada por el INAH para el Centro Histórico de Villahermosa.



Foto exterior año 2002

### Antecedentes históricos

El lugar en donde se encuentra actualmente el edificio ya aparece en los relatos del año de 1837, en donde el Ayuntamiento construyera el Teatro San Juan, hecho con estructura de madera recubierta de seto y techado con teja de barro tipo criolla. Las narraciones describen el teatro con foro y espacio para el apuntador, el área de luneta es llamada “patio” para continuar con un área de palcos destinada a la clase social alta, dando cabida en su espacio inferior a la gente del pueblo, que se dice se aglomeraban para presenciar las funciones. El espacio del foro se iluminaba por medio de candiles de aceite y guarda brisas con veladoras.

Entre los eventos realizados en el lugar, destaca la coronación de Eduardo González Arévalo en el año



Foto exterior año 2006



de 1863, durante la celebración de la Independencia Nacional, hecha por algunos habitantes que aún simpatizaban con la corona imperial como un acto de apoyo a ella.

A través de los años, la propiedad ha cambiado de dueños, apareciendo ya para 1894 como propietario el Sr. Manuel Briceño. Posteriormente, fue adquirida por el Sr. Mariano Olivera, quien fuera Juez del Registro Civil y catedrático del Instituto Juárez (hoy Universidad Juárez Autónoma de Tabasco), quien le construyó en 1911 el portal de arcos ojivales que le caracterizan y que ocupa el área de banqueta, por lo que fue advertido en un acuerdo fechado el 14 de agosto del mismo año que los portales quedaran abiertos al público.

Como área comercial y de servicio, ya conocida como Café del Portal, está documentada el 17 de junio de 1947 por el hecho de ser felicitado el Sr. José Alday Amabilis por el entonces gobernador del estado, Francisco J. Santamaría, al dar a la ciudad un lugar de primerísima categoría. El café se dice estaba amueblado. El portal y la terraza contaban con mesas de cristal y maderas preciosas. La terraza “El Mirador” fue inaugurada el 9 de abril de 1949 como lugar para bailes y ahí se dio cita toda la sociedad villahermosina, siendo de gran popularidad en las décadas de los 50 y 60, por lo que cobró un gran significado para la gente de esa época.

Como cafetería ha continuado sus servicios desde entonces a intervalos, pero como propiedad pertenece desde el 6 de abril de 1971 a la familia Fernández Priego, quienes lo han mantenido en arrendamiento. Recientemente fue requerido para instalar una tienda Extra, siendo denegado el permiso debido a los cambios que se requerían, sin embargo, fue solicitado el permiso de remodelación para la instalación de una compañía de mensajería y, mientras el trámite se realizaba en el INAH, se llevó a cabo, sin autorización, la remodelación en un fin de semana. Por lo anterior el inmueble se encuentra cerrado hasta deslindar responsabilidades de la intervención de la que ha sido objeto (marzo de 2006).

### **Características arquitectónicas de evaluación**

Las características de un inmueble considerado histórico pueden obedecer al momento ó época en que fueron construidos, sin embargo, en muchos casos las influencias arquitectónicas se dieron de manera tardía, debido a la lentitud en los medios de comunicación, por lo que los elementos constructivos pueden no coincidir con exactitud a la datación.



Como referencia para la evaluación se considerarán ciertos parámetros que a continuación se mencionan, pues debido al aislamiento geográfico de la región en la época correspondiente, pudieran no coincidir con precisión, por lo que se establecen los anteriores y los posteriores inmediatos, asumiendo criterios más amplios. En primer término la definición legal:

1. Monumento Histórico por determinación de Ley: son los inmuebles construidos del siglo XVI al XIX.
2. Monumento Histórico Civil relevante por Ley: son las obras de carácter privado que se consideran relevantes de los mismos siglos, pudiéndose considerar para su evaluación:
  - Ser ejemplo de tipología o estilo arquitectónico
  - Ser única en el contexto urbano
  - Que su tamaño sea significativo
  - Que se distinga por su diseño
  - Que presente innovaciones técnicas
  - Que sea obra de autor reconocido
  - Que sea reconocida por la comunidad

En lo referente a su estado de conservación se deberá evaluar el edificio estudiado, pero sólo considerando el grado de deterioro, las modificaciones y alteraciones que hubiera sufrido, definiendo las siguientes categorías:

1. Malo: Si presenta deterioros significativos que pongan en riesgo su estabilidad estructural.
2. Regular: Deterioros que no pongan en riesgo la estabilidad estructural, como humedades, daños en pavimentos y pisos y pérdidas de elementos de ornamentación.
3. Bueno: Son los que presenten un deterioro mínimo, como pérdida de aplanados, ligeras afectaciones en pisos y techumbres, los cuales puedan ser corregidos con mantenimiento.

Por lo anterior, y referido al caso de estudio, podemos considerar el número 2: Regular, en lo que hace a conservación, debido a la reciente intervención sufrida al interior del inmueble.



De igual manera, las alteraciones o modificaciones deben ser evaluadas de manera independiente al estado de conservación, considerando lo original del estilo y la época para determinar los cambios sufridos, pudiendo establecerse las siguientes categorías:

1. Muy Modificada: Son las edificaciones modificadas estructuralmente del valor patrimonial y que hagan casi irreconocible sus características.
2. Modificada: Son las que aún puede reconocerse su estructura compositiva original, distinguiéndose los elementos extraños.
3. Integra: Son las construcciones que no han sufrido modificaciones, conservando de manera perceptible su composición original.

En este apartado, el edificio estudiado también se ubica en el parámetro número 2: Modificada, ya que conserva los suficientes elementos para ser reconocido su origen y de igual forma son identificables los componentes añadidos.

La Corriente Estilística a la que pertenece pudiera estar un tanto mezclada, sin embargo es parte de la característica de la época, cuando los estilos tenían poca permanencia y los cambios se suscitaron a velocidades sin precedentes, por lo que se consideran:

1. Neoclásico: Primera mitad del siglo XIX. Se da en México como producto de la Escuela de San Carlos, siendo lo imperante en Europa. Existe un menor dominio



del macizo al vano, presencia del entablamento clásico con cornisa, friso y arquitrabe, pilastras adosadas a la fachada con capitel y basa, ritmo de vanos y macizos, rodapié liso de 80 cm, vanos de 120 de ancho y 250 cm de alto coronados por moldura o cornisa, marcos de vanos en cantería o ladrillo de 20 a 25 cm, herrería de barrotes ligera, labrada en forja, techos horizontales con vigas y cuarterón de barro.

2. Neogótico: Abarca de la segunda mitad del siglo XIX a la primera década del XX. Usa como motivos ornamentales el arco ojival, el polibulado, las ovas, los pináculos, las almenas, los círculos polibulados, los óvalos y las ménsulas. Además se identifican por el dominio del macizo sobre el vano, entablamento con ojivas, pilastras adosadas, rodapié abultado y moldurado de 80 cm, vanos de 120 cm por 250 cm en proporción 1:2 y coronados por un tímpano apuntado a una moldura ojival, cerramientos con arco ojival o polibulado, marcos de vanos realizados en cantería o ladrillo con molduras perimetrales, herrería de barrotes ligera labrada en forja con motivos ojivales.

3. Ecléctico: Se manifiesta de la segunda mitad del siglo XIX a la tercera década del XX. Su mayor auge es en el Porfiriato. Consiste en un enriquecimiento ornamental sobre la estructura del neogótico de tipo zoomorfa o fitomorfa, como cartelas, roleos, ménsulas y modillones florones, guirnaldas y escudos realizados en cantería o estuco. Al entablamento clásico se agrega una rica ornamentación labrada o en estuco, además de pretilos sólidos, balaustradas interrumpidas por remates de pilastra y coronados con macetones, ánforas o pináculos. En los muros, pilastras adosadas con capitel ecléctico y basa, a veces interrumpidos en su trayectoria, ritmo de vanos y macizos en las fachadas, muros aplanados con varios planos, con estrías horizontales y almohadillados y contruidos en adobe, rodapié liso o moldurado, herrería en balcones de fierro fundido en diseños repetitivos o modulares.

En resumen, en cuanto a la corriente estilística, muestra una fuerte influencia tardía del Neoclásico, sin embargo se apega al Neogótico (al cual pertenece por época), expresado en los arcos ojivales principalmente, y toma del Eclecticismo la libertad de ornamentar con capiteles, basas, molduras y demás elementos coincidentes.

Finalmente, la datación puede ser determinada por las características formales de un edificio o al menos ayudar a la determinación de su edad, así como los avances tecnológicos y los materiales de construcción usados ayudan a la datación, siendo lo más adecuado apoyarse en la información de tipo histórica bibliográfica y documental. Los períodos en que se plantea son:

1. 1800-1850. Dominante estilístico Neoclásico, pero manteniendo las características constructivas anteriores. Se estandariza el ancho de los muros de adobe en 80cm, acabados con molduraciones de enjarre pulido. Las jambas y cerramientos utilizan cantera labrada o ladrillo de barro cocido. Se generaliza el uso del arco rebajado o escarzado. Las columnas y pilastras son de formas y proporciones dóricas, jónicas y corintias, con el fuste atinado, de 35 a 50cm de ancho con disminución gradual en su desarrollo. Se usa el arco de medio punto y de tres puntos con dovelas. Los techos planos con estructura de vigas de madera y como innovación el uso del ladrillo cuarterón.
2. 1850-1900. Corrientes Eclécticas, sobresaliendo la artesanía del estuco y la cantería. En los últimos años del siglo se introduce el acero en la construcción. En muros, el acabado con estuco y molduras, y a finales la piedra o cantera finamente cortada y labrada aparente. Cerramientos con arco escarzado o dintel horizontal recto. Los corredores son soportados por columnas clásicas, capiteles eclécticos de gran variedad formal; arquerías con arco de medio punto, de tres puntos, ojival o polibulado. Aparecen las cubiertas resueltas con rieles de ferrocarril y bóveda de cuña utilizando ladrillo de barro cocido, usado también en columnas, muros y cerramientos. La planta es más libre pero igual a partir de un patio central (Gómez Arreola, 1998).

Una vez hecha la identificación de los componentes arquitectónicos del inmueble, así como el registro fotográfico mostrado, se procederá a definir los planos arquitectónicos dibujados a escala, considerando las plantas, fachadas y detalles.



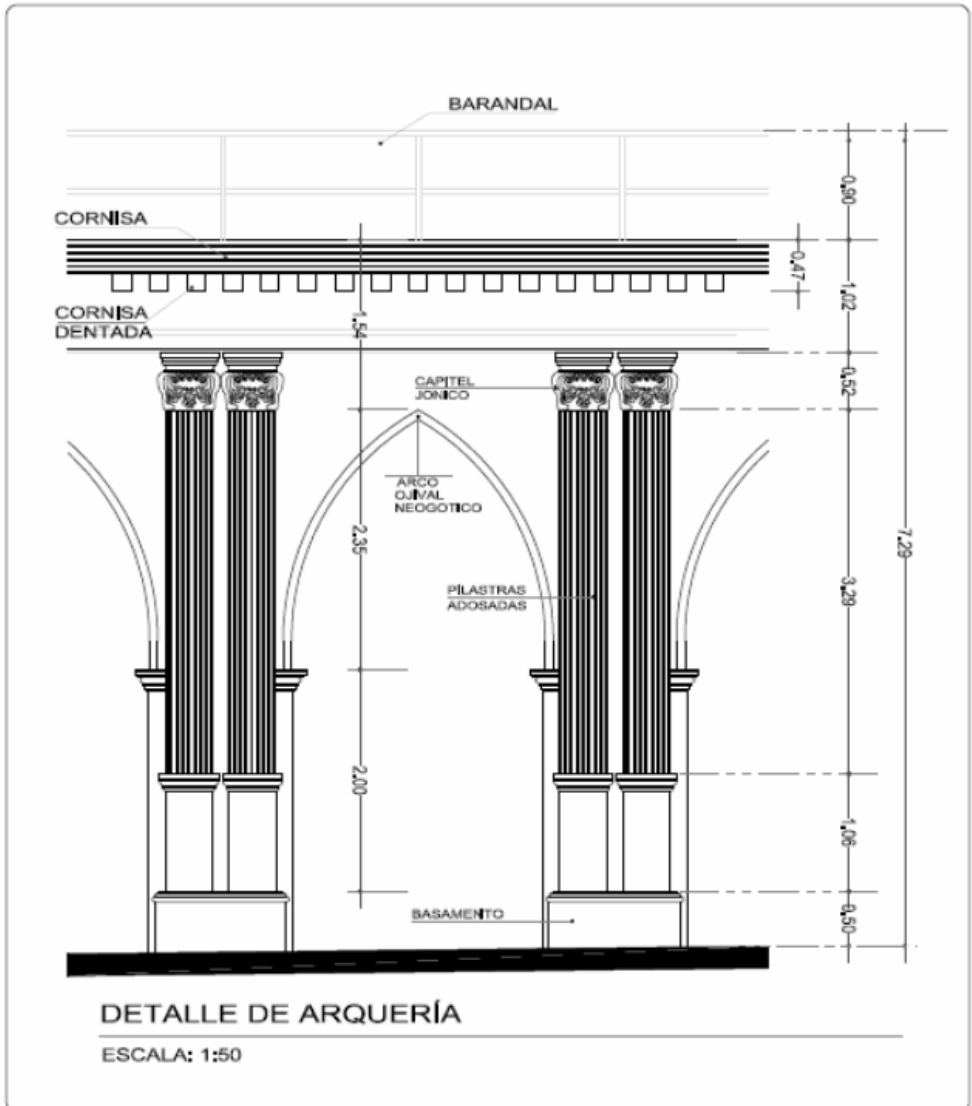
# Fachadas arquitectónicas

The image displays two architectural elevation drawings of a building facade, oriented vertically. The top drawing is labeled 'FACHADA PRICIPAL' (Main Facade) and 'ESCALA: 1:175'. It shows a series of five arched windows with decorative elements, set against a wall with a crenellated top edge. The drawing is labeled 'CALLE INDEPENDENCIA' on the left. The bottom drawing is labeled 'FACHADA INTERIOR PORTICO' (Interior Portico Facade) and shows a similar series of five arched windows. It is also labeled 'CALLE INDEPENDENCIA' on the left. To the right of the drawings is a title block containing the following information:

- Project Name: "CAFÉ DEL PORTAL"
- Client: "MAYORÍA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE SAN SEBASTIÁN"
- Architect: "EVA MARGARITA ARECHEDERRA SAUVAGÉ"
- Scale: "ESCALA: 1:175"
- Sheet Number: "A-2"
- Project Name: "PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE SAN SEBASTIÁN"
- Location: "CALLE INDEPENDENCIA"
- Orientation: "NORTE"
- Scale: "ESCALA: 1:175"
- Site Plan: "PLANO DE UBICACIÓN"
- Map: "MAPA DE LOCALIZACIÓN"
- North Arrow: "NORTE"



### Detalles arquitectónicos

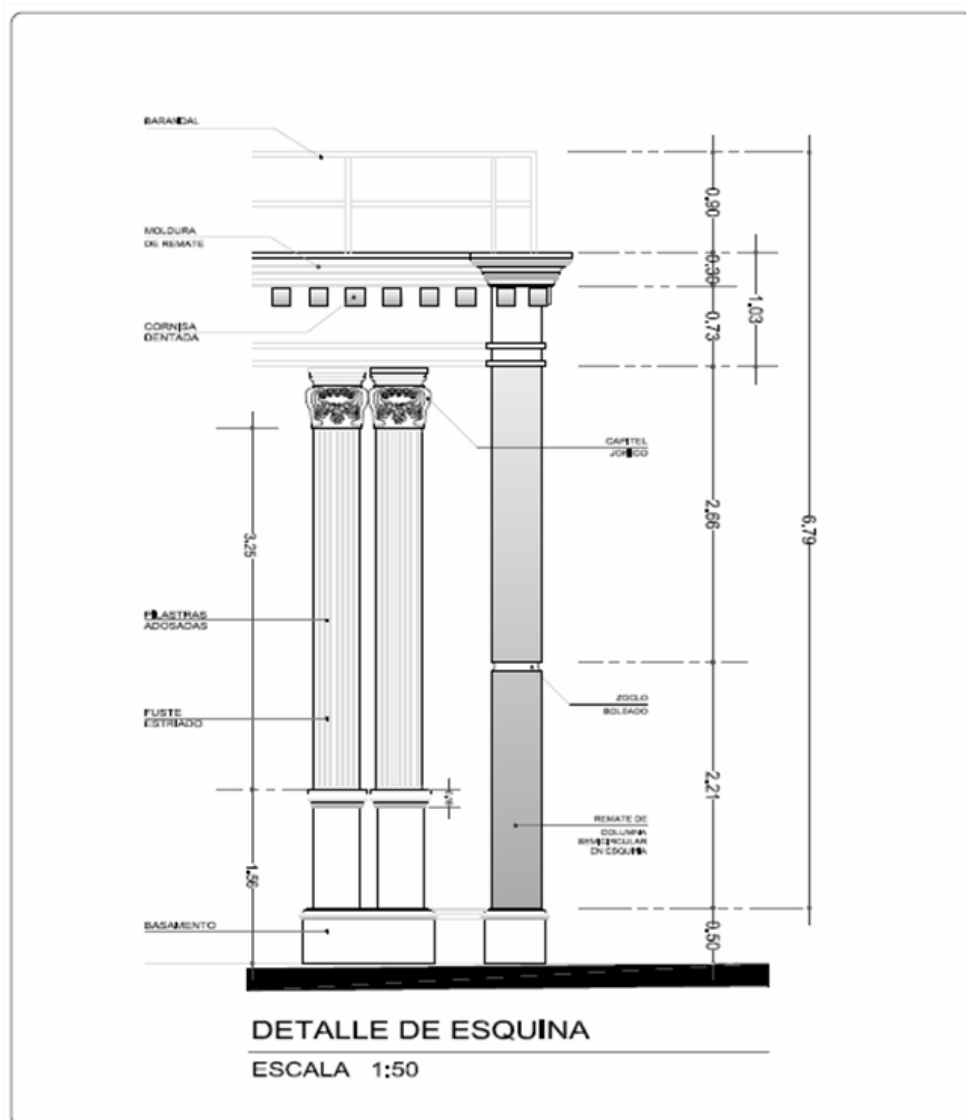


CRONOLOGIA DEL TERRITORIO    MAJURO LOCALIZACIÓN    SEÑALA OPERACIÓN

Map showing the location of 'CAFE DEL PORTAL' in Madrid. The map includes a street grid and a highlighted area. A scale bar is provided below the map. The text 'Observación' is visible below the scale bar.

**"CAFE DEL PORTAL"**  
SEÑALA OPERACIÓN: No. 1000    100    A-4  
OPERACIÓN: No. 1000    100    A-4





CRONOLOGIA DEL TERRENO	MAPA LOCALIZACION	ESCALA GRUPO	PROYECTO
			<b>"CAFE DEL PORTAL"</b> C/ DEL HERRERA No. 114 Dpto. DE LA HABANA 10100, CUBA
Observaciones:	Observaciones:	Observaciones:	<b>A-5</b> DETALLE DE COLUMNA BISECCIONAL DE COLUMNA









# Capítulo VII

## Descripción del Método

### Generalidades

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

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

El precio —podemos considerarlo— es externo al individuo, ya que éste no puede calcularlo basándose en su propia escala de valores, sino se debe pronosticar mediante el asesoramiento que hubiese necesidad de atender y que rijan el mercado correspondiente.

El precio y los bienes se mueven en un conjunto que se denomina mercado, regido por el comportamiento económico racional, en el que no son las valoraciones personales las que imperan, sino el precio determinado por el mercado en el cual actúa. La técnica para determinar el precio se llama tasación o valuación.

Por otro lado, es también importante destacar que los precios son tan sólo una manifestación del componente más íntimo, intrínseco del bien, llamado *valor*; la predeterminación aproximada de los precios requiere de un fundamento científico. La ciencia que se dedica a la valuación se denomina tasación.

Los métodos tradicionales de Valuación para inmuebles se pueden sintetizar en tres y son:

1. **Método Físico o de Costo Directo.** Basado en el costo de reproducción en iguales condiciones del bien en estudio.
2. **Método de Capitalización de Rentas:** Es el monto del capital requerido para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas del bien valuado, en similares condiciones de tiempo y riesgo.
3. **Método de Mercado:** Es el que resulta de la aplicación de operaciones matemáticas de tipo estadístico, que relacionan y comparan los datos de la oferta de inmuebles en un mercado real, sano y abierto, que se expresan en precios unitarios de construcción por metro cuadrado.

Cuando realizamos la valoración económica de cualquier tipo de inmueble vemos que es necesario considerar determinadas características relativas a su localización, al mercado y otras propias del activo a valorar. Ahora bien, tratándose de un inmueble con valor histórico-artístico, el método no es radicalmente diferente pero tendrá otras particularidades, ya que, por ejemplo, el lugar que ocupa en la ciudad es irrelevante, o incluso la mejor zona de la ciudad será el lugar donde se encuentre ubicado, siendo su presencia un beneficio económico para la zona.

Existen características de la localización y del inmueble que se entremezclan entre sí, y se puede observar cómo unas influyen sobre otras. Tal es el caso de los acontecimientos que marcan la historia del inmueble, como pueden ser quién lo construyó y cuándo, los hechos más relevantes que han tenido lugar allí y que han influido también en la historia de la ciudad.

Partiendo entonces de los elementos comunes aplicados en un formato de avalúo y conociendo sus características, se abundará en el caso de la valoración de un inmueble catalogado haciendo una analogía para determinar las variables que intervienen en el caso de estudio.

## **Elementos conceptuales**

Las cinco etapas en que se ha dividido la conceptualización del método propuesto inicia con los fundamentos teórico de cualquier método, estableciendo que se requiere de conocimientos profundos acerca del tema en cuestión para la comprensión del significado de los conceptos que se manejen; el análisis y selección de los marcos referenciales que sirvan de sustento a la valoración, lo mismo si son de tipo histórico, teórico o jurídico; conceptos generales que sustenten el tema y los significados que adquiera, de acuerdo a las condiciones particulares, como el caso de los catalogados.

Para la tasación de los inmuebles históricos, se considera la importancia de poseer los conocimientos de historia de la arquitectura, en primer término, así como los movimientos estilísticos y sus características, saber acerca de la influencia de las diferentes corrientes y tendencias tanto sociales, políticas y culturales que hubieran contribuido a la manifestación arquitectónica dada y que dejara su huella indeleble contenida en el edificio a través del tiempo.

### **Elementos analíticos**

La etapa analítica es la referente a la recopilación de la información, tanto documental como de campo, elaborando el registro fotográfico que de manera gráfica ilustre el objeto de estudio y permita su plena identificación. Recopilar los datos en cuanto a las condiciones legales y posibles afectaciones que pudieran ser determinantes en la tasación del inmueble.

La capacidad de análisis para el caso de los edificios históricos requiere de mayor detenimiento en la recolección de los datos y su clasificación en épocas, órdenes y corrientes, tipificando los elementos arquitectónicos característicos y jerarquizando los componentes, tanto del propio objeto de estudio, como de su ubicación en el contexto urbano.

### **Elementos descriptivos**

El proceso descriptivo, en el caso de la valuación en general, se refiere al vaciado de la información al formato normal del avalúo, en donde se asientan los datos referentes a los antecedentes, características del contexto urbano, del terreno, así como las características en general del predio y la descripción detallada de los componentes físicos constructivos de la obra.

En nuestro caso de estudio, independientemente de los datos generales, se requiere de la capacidad y los conocimientos para la descripción pormenorizada de las características morfológicas del inmueble, destacando los atributos artísticos y compositivos. Se deberá dominar el lenguaje técnico y de diseño arquitectónico, así como su influencia en la importancia del contexto urbano como armonía con el resto de los edificios.



## **Elementos argumentativos**

En este apartado, el esquema se refiere al usado para un avalúo común y consiste en exponer todos aquellos argumentos que puedan influir en la conclusión para estimar el valor real, así como explicar los conceptos que intervengan en las decisiones finales. Se exponen los objetivos del dictamen y la metodología aplicada a la tasación. En cuanto a los términos empleados, se puedan dejar interrogantes, declaraciones y documentación que avalen lo declarado, así como todo aquello que de fundamento al estudio de valor.

La argumentación, en el caso de un inmueble catalogado, recurrirá a determinar todas aquellas condiciones y principios que puedan influir directa o indirectamente en el dictamen del valor. Se demostrarán las intervenciones que el inmueble haya tenido y el nivel: restaurado, remodelado o modificado. También los fundamentos de carácter histórico, como eventos relevantes, estancia de celebridades o vivencias significativas de los pobladores del lugar. Su distinción por ser diferente y original, pudiendo ser único en su género, siendo también motivo de distinción su conservación con respecto del paisaje urbano, por la importancia de sus dimensiones, por el grado de ornamentación, por la preservación de su uso original, o por ser la sede de instituciones u organizaciones de importancia para la ciudad.

## **Elementos metodológicos**

En este último apartado se exponen los métodos de valuación y su desarrollo, siendo los reconocidos en la actualidad los siguientes: enfoque de costos, de mercadeo y de ingresos, para mediante un proceso matemático de comparación y ponderación, obtener finalmente una conclusión del valor asignado al caso.

En la valoración de los catalogados, además de la aplicación de los métodos ya mencionados, se requiere el conocimiento y la destreza para establecer comparaciones y ponderaciones con otros métodos que han sido usados en ciudades ricas en ese tipo de patrimonio inmobiliario.

## Esquema conceptual del método

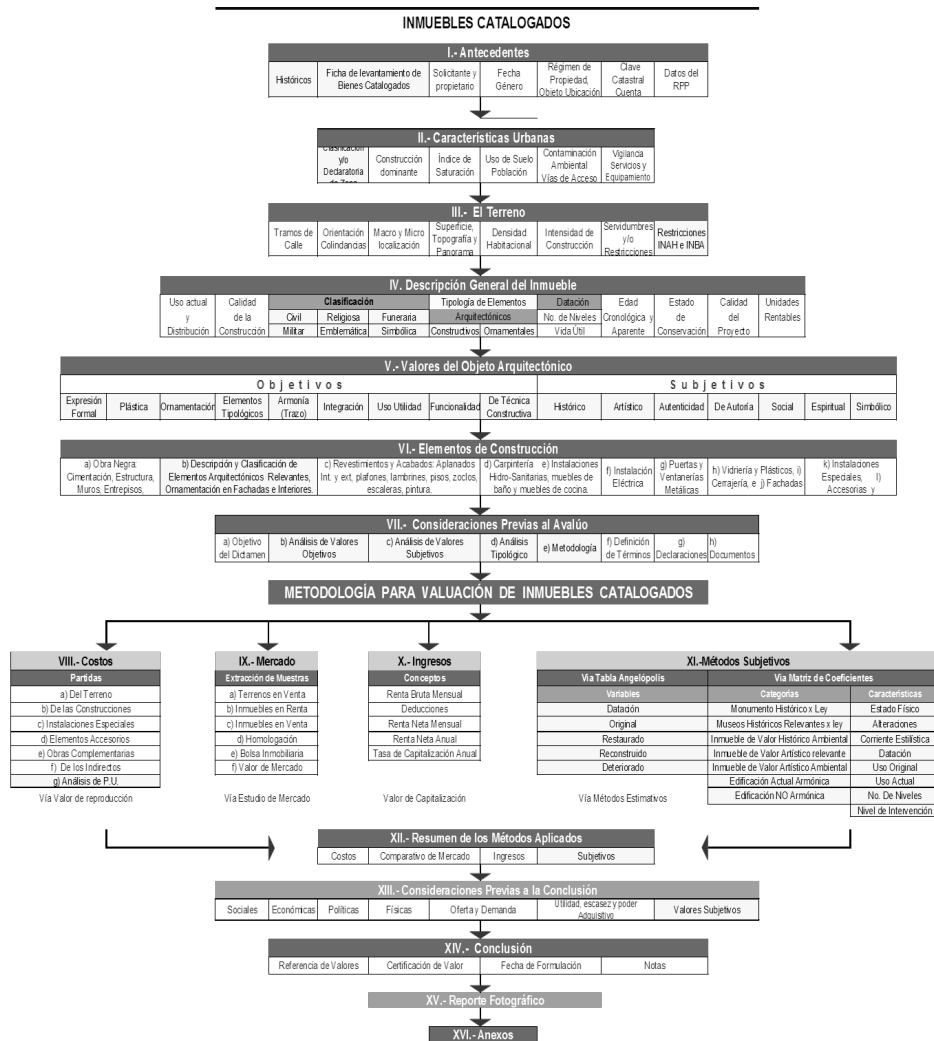
La descripción del método planteado se presenta en un esquema sintético comparativo de las estrategias a seguir en el caso tradicional y el particular para inmuebles de tipo histórico o catalogado (Prats, 2005: 47).

VALUACIÓN DE BIENES CATALOGADOS			
Marco Conceptual del Método			
E T A P A S	<b>A</b>	CONCEPTUAL	<p>Comprensión de Marcos referenciales, Históricos, Teóricos y Jurídicos, definiciones, conceptos generales y significados.</p> <p>Conocimiento de Historia de la Arquitectura, corrientes, tendencias y fenómenos a través del Tiempo.</p>
	<b>B</b>	ANALITICA	<p>Proceso de Análisis y Recolección de datos de campo, identificación del bien y sus derechos inherentes.</p> <p>Capacidad de análisis y clasificación de Órdenes, corrientes y clasificación de elementos Arquitectónicos característicos (Tipologías)</p>
	<b>C</b>	DESCRIPTIVA	<p>Proceso de consignación de datos al Formato de Avalúo: Antecedentes, Características Urbanas, el Terreno, Descripción General del Predio y Descripción de Elementos de Construcción.</p> <p>Capacidad de descripción de características morfológicas y manejo del lenguaje Arquitectónico.</p>
	<b>D</b>	ARGUMENTATIVA	<p>Objetivos del Dictámen, metodología, términos, declaraciones y documentación que fundamentan el estudio de valor</p> <p>Capacidad para fundamentar las condiciones, las fuerzas y principios que influyan o pudieran influir directa o indirectamente en el dictámen de valor de un inmueble, histórico o artístico. (catalogado)</p>
	<b>E</b>	METODOLOGICA	<p>Desarrollo de los Métodos Valuatrios: Enfoque de Costos, de Mercado y de Ingresos, cuya comparativa y ponderación resultará la conclusión de valor.</p> <p>Conocimiento para desarrollar y fundamentar metodologías de corte académico-científico, que concluya en un resultado de razonable y confiable precisión.</p>

En nuestro país, como en los estados de Puebla (Tabla Angelópolis) y de Jalisco, así como en el extranjero, en España específicamente (Grupo TINSA), se han desarrollado métodos para la tasación de inmuebles catalogados, que luego de ser analizados en su aplicación y comparados con otros métodos ya mencionados, se advierten ciertos desequilibrios. Mientras uno apenas logra revaluar a los inmuebles catalogados, ya que los castiga fuertemente en caso de haber sido intervenidos, y los premia en proporciones insignificantes por cada cien años de existencia, el otro se va al extremo opuesto, calificando muy alto los valores estimativos y de carácter intangible, por lo que se hacen algunas propuestas de modificaciones que redundan en un método nuevo que denominaremos “Edenópolis”.

## Esquema y contenido del Formato de Avalúo para Inmuebles Catálogos

Estas metodologías deberán valorar y agrupar los edificios históricos o artísticos de acuerdo a la relevancia de sus elementos arquitectónicos, la intervención artesanal de sus adornos en fachadas y la figura jurídica de la tenencia del bien o la residencia de personajes importantes.



La valoración surgida de la aplicación de los métodos tradicionales y su combinación con los métodos para los inmuebles catalogados permite distinguir las debilidades y las fortalezas de cada método, como ya se explicó, permitiendo hacer las modificaciones que equilibren los resultados y acerquen el valor del inmueble catalogado hacia los objetivos deseados. Esta manipulación deliberada se sustenta y justifica mediante la representación gráfica, en donde se distingue claramente el desequilibrio inicial y el balance logrado con los cambios ofrecidos a los métodos usados.

Cabe destacar que las técnicas valuatorias tradicionales se sustentan en disciplinas de carácter técnico y económico que sólo consideran los valores tangibles de los inmuebles, siendo necesario distinguir y reevaluar los inmuebles antiguos desde una visión menos técnica y que permita destacar en ellos los valores intangibles y estimativos para otorgarles las merecidas atribuciones consideradas para las joyas.

Seguidamente, se presenta el avalúo realizado al caso de estudio Café del Portal, con sus pormenores y modificaciones explicitadas, aportando los resultados en términos monetarios como conclusión de la presente investigación y en cumplimiento de los objetivos preestablecidos.

## **Consideraciones previas al Avalúo**

En el contenido del avalúo se contemplan los por menores que caracterizan al inmueble valuado y se aplican los diferentes métodos que ofrezcan la mayor precisión, aunque al tratarse del caso particular de un inmueble con valores de corte histórico se hace necesario someter el análisis a comparaciones, con avalúos de casos similares, en donde el inmueble fue tasado considerando los atributos propios formales y los valores intangibles que se le atribuyen.

Los métodos encontrados que han sido aplicados en este tipo de valuación contienen grandes similitudes, ya que todos están basados en la importancia del significado que el edificio ha tenido para la comunidad a la que pertenece, esto debido a los acontecimientos de los que hubiere sido testigo, así como de los valores contenidos por ser representativo de una época y de un estilo arquitectónico determinado; sin embargo, pareciera coincidir también en cierto recato ante la valoración de cosas subjetivas, ponderando los elementos tangibles o tratando de acercar todo el planteamiento hacia ellos.

Esta situación resulta un tanto perjudicial para la tasación de los inmuebles catálogos, y con el afán de encontrar una forma de otorgarles el valor más justo, se pretende replantear lo hecho para ofrecer una manera de mejorar los resultados económicos sin romper con los principios valuatorios tradicionales. Por tal motivo se aplicarán los tres métodos tradicionales y se seleccionaron dos de los cuatro métodos para inmuebles antiguos referidos, obedeciendo esta distinción a reconocer en cuales de ellos han sido considerados mayor número de elementos a valorar.

### **Estructura del Formato de Avalúo**

El método propuesto descansa sobre la estructura propia del Formato de Avalúo Inmobiliario tradicional, al cual se le adicionarán los capítulos y apartados correspondientes al tipo o género del bien valuado, en este caso, un inmueble histórico o artístico debidamente catalogado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y desde luego de conformidad con la normatividad relativa al uso, disposición e intervención de este tipo de inmuebles, con el objeto de valorar en su exacta dimensión los atributos relativos a los *valores del objeto arquitectónico*, tanto objetivos como subjetivos, así como la aplicación de dos de las metodologías subjetivas de valuación inmobiliaria para edificios catálogos, las cuales son:

1. Método Subjetivo Vía Valor Tabla Angelópolis.
2. Método Subjetivo Vía Matriz de Coeficientes.

La estructura genérica del Avalúo Tradicional de Inmuebles consiste en:

- I. Antecedentes
- II. Característica urbana
- III. El Terreno
- IV. Descripción general del inmueble
- V. Elementos de construcción
- VI. Consideraciones previas a la conclusión
- VII. Valor físico o directo (costos)
- VIII. Valor comparativo de mercado
- IX. Valor de capitalización de rentas
- X. Resumen de los métodos aplicados

- XI. Consideraciones previas a la conclusión
- XII. Conclusión o dictamen de valor
- XIII. Anexos (reportes fotográficos y memorias de cálculo)

## **Elementos del Avalúo de Inmuebles Catálogos**

### *Método Propuesto*

A la estructura del avalúo de inmuebles, independientemente de los apartados tradicionales, se le adjuntarán los siguientes apartados, capítulos e incisos de manera secuencial, respetando en todos los casos la nomenclatura progresiva tradicional:

#### I. Antecedentes

- I.1. Históricos
- I.2. Ficha de levantamiento de bienes catálogos
- I.3. Solicitante y propietario
- I.4. Fecha
- I.5. Género
- I.6. Régimen de propiedad
- I.7. Objeto del avalúo
- I.8. Ubicación
- I.9. Clave catastral
- I.10. Cuenta predial
- I.11. Datos del R.P.P.

#### II. Característica urbanas

- II.1. Clasificación y/o declaratoria de zona
- II.2. Construcción dominante
- II.3. Índice de saturación
- II.4. Uso del suelo
- II.5. Población
- II.6. Contaminación ambiental
- II.7. Vías de acceso
- II.8. Vigilancia
- II.9. Servicios públicos
- II.10. Equipamiento

### III. El Terreno

- III.1. Tramos de calle
- III.2. Orientación
- III.3. Colindancias
- III.4. Macro y micro localización
- III.5. Superficie
- III.6. Topografía
- III.7. Panorama
- III.8. Densidad habitacional
- III.9. Intensidad de construcción
- III.10. Servidumbre y/o restricciones
- III.11. Restricciones INAH o INBA

### IV. Descripción general del inmueble

- IV.1. Uso actual
- IV.2. Distribución
- IV.3. Tipología arquitectónica
- IV.4. Tipología de elementos arquitectónicos
- IV.5. Tipología de elementos constructivos
- IV.6. Tipología de elementos ornamentales
- IV.7. Número de niveles
- IV.8. Vida útil
- IV.9. Edad cronológica y aparente
- IV.10. Estado de conservación
- IV.11. Calidad del proyecto
- IV.12. Unidades rentables

Se incluirá el siguiente capítulo entre el IV y V tradicional:

### V. Valores del objeto arquitectónico:

- V.1. Valores objetivos
  - V.1.1. Expresión formal
  - V.1.2. Plástica
  - V.1.3. Ornamentación
  - V.1.4. Elementos Tipológicos

- V.1.5. Armonía (trazo)
- V.1.6. Integración
- V.1.7. Uso-utilidad
- V.1.8. Funcionalidad
- V.1.9. Técnica constructiva

- V.2. Valores subjetivos
  - V.2.1. Histórico
  - V.2.2. Artístico
  - V.2.3. Autenticidad
  - V.2.4. De autoría
  - V.2.5. Social
  - V.2.6. Espiritual
  - V.2.7. Simbólico

Se renombrará el siguiente capítulo tradicional y así secuencialmente:

## VI. Elementos de construcción

- VI.1. Obra negra, cimentación, estructura, muros, entresijos, techos, azoteas y bardas
- VI.2. Descripción y clasificación de elementos arquitectónicos relevantes, ornamentación en fachadas e interiores
- VI.3. Revestimientos y acabados: aplanados exteriores e interiores, plafones, lambrines, pisos, zoclos, escaleras y pintura
- VI.4. Carpintería
- VI.5. Instalaciones hidro-sanitarias, muebles de baño y cocina
- VI.6. Instalación eléctrica
- VI.7. Puertas y ventanería metálica
- VI.8. Vidriería y plásticos
- VI.9. Cerrajería
- VI.10. Fachadas
- VI.11. Instalaciones especiales
- VI.12. Elementos accesorios
- VI.13. Obras complementarias



## VII. Consideraciones previas al avalúo

- VII.1. Objetivo del dictamen
- VII.2. Análisis de valores objetivos
- VII.3. Análisis de valores subjetivos
- VII.4. Análisis tipológico
- VII.5. Metodología
- VII.6. Definición de términos
- VII.7. Declaraciones
- VII.8. Documentación

## Metodologías de Valuación

### *Tradicionales:*

## VIII. Valor Físico o Directo (Costos)

- VIII.1. Valor de reproducción de los elementos arquitectónicos tipológicos
- VIII.2. Análisis de precios unitarios
- VIII.3. Depreciación: Se harán los ajustes correspondientes a:
  - VIII.3.1. Edad cronológica. Comprobada mediante fuentes veraces:
    - Licencia de obra
    - Aviso de terminación de obra
    - Manifestación de obra en escritura de propiedad.
  - VIII.3.2. Edad aparente. (*Ad Corpus*) estimada por el perito cuando no se tenga documento de referencia, según la experiencia del valuador.
  - VIII.3.3. Deterioro: El uso, abuso, abandono, fisuras, cuarteaduras, fallas estructurales o vicios ocultos de las construcciones.
  - VIII.3.4. Obsolescencia funcional (Propias):
    - Proyecto e Instalaciones no adecuadas que contravienen normatividades o reglamentos a causa de la edad de los edificios debido al estilo arquitectónico del bien
  - VIII.3.5. Obsolescencia económica (externas):
    - Nivel social, económico y cultural de los vecinos
    - Cambios de uso de suelo
    - Planes de desarrollo urbano
    - Reglamentos y normatividades gubernamentales

VIII.4. Inversiones de mejoramiento de la imagen urbana al edificio, la restitución de sus partes o equipos en desuso y los cambios de distribución arquitectónica, entendiéndose como estas:

VIII.4.1. Rehabilitaciones: adaptaciones al entorno urbano (imagen exterior)

VIII.4.2. Modernizaciones: reposición de instalaciones, partes o equipos obsoletos

VIII.4.3. Remodelaciones: cambios de distribución arquitectónica

IX. Valor comparativo de mercado

IX.1. Se hará el desarrollo analítico comparando el inmueble estudiado (sujeto) con el precio ofertado de cuando menos seis bienes similares (comparables), debidamente ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación)

X. Valor de capitalización de rentas

Se sugiere desarrollar este capítulo de acuerdo al método seleccionado por el valuador contemplando los períodos de edad por 100 años

XI. Subjetivas:

XI.1. Vía Tabla Angelópolis

XI.2. Vía Matriz de Coeficientes

XI.3. Analógico

XI.4. Comparativo: Valor Estimativo (Tablas y Matrices)

XII. Resumen de métodos aplicados

XII.1. Costos

XII.2. Comparativo de mercado

XII.3. Ingresos

XII.4. Subjetivos

XII.5. Analógicos

XII.6. Otros

XIII. Consideraciones previas a la conclusión

- XIII.1. Sociales
- XIII.2. Económicas
- XIII.3. Políticas
- XIII.4. Físicas
- XIII.5. Oferta y demanda
- XIII.6. Utilidad, escasez y poder adquisitivo
- XIII.7. Valores objetivos
- XIII.8. Valores subjetivos
- XIII.9. Otros

XIV. Conclusión

- XIV.1. Referencia de valores
- XIV.2. Certificación de valor
- XIV.3. Fecha de formulación
- XIV.4. Notas
- XIV.5. Grado académico del formulante

XV. Reportes fotográficos

- XV.1. Entorno urbano
- XV.2. Fachadas
- XV.3. Interiores
- XV.4. Elementos tipológicos
- XV.5. Fotomontajes
- XV.6. Registros históricos
- XV.7. Aerofotografía

XVI. Anexos

- XVI.1. Documentales históricos
- XVI.2. Legales
- XVI.3. Gubernamentales
- XVI.4. Entrevistas
- XVI.5. Circunstanciales
- XVI.6. Planos, croquis y detalles constructivos
- XVI.7. Otros

## **Análisis comparativo de métodos aplicados**

Como ya hemos explicado a lo largo de esta investigación, las grandes dificultades que presenta la valoración de inmuebles artísticos e históricos, también denominados catálogos, confluyen en multitud de variables que el valuador profesional deberá analizar detenidamente, ya que además de la implícita complejidad del avalúo inmobiliario tradicional deberá desarrollarse paralelamente el estudio de los factores subjetivos de un inmueble considerado como patrimonio de la nación y vinculado estrechamente a su historia.

Esta labor entraña una gran responsabilidad ya que está de por medio la expresión de la riqueza cultural e histórica de un bien que representa las condiciones económicas, sociales, religiosas y políticas del devenir histórico de un pueblo reflejados en sus edificaciones, al que deberá asignársele valor pecuniario en moneda en un mercado inmobiliario actuante.

Por lo anterior resulta indispensable que el valuador conozca los métodos adecuados de valoración de este género de bienes cuyas propiedades le merecen como patrimonio histórico de la nación.

Por tal razón, la confrontación de los métodos de valuación de inmuebles catálogos jugará un papel determinante en la selección de la metodología que resulte más adecuada para la valoración de un bien inmueble con características históricas.

Toda vez que todo análisis o estudio de valoración inmobiliario se expresa fundamentalmente en el documento pormenorizado denominado Formato de Avalúo, cuya estructura genérica está conformada por los cinco puntos del proceso valuatorio, a saber:

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

Como hemos descrito a lo largo de este documento, el desarrollo de dichos puntos del proceso valuatorio tradicional, se expresan mediante los trece apartados del formato de avalúo inmobiliario ya enumerados.

Sin embargo, debemos recordar que la estructura básica del avalúo tradicional inmobiliario fue modificada y ampliada sustancialmente en este estudio, para estar en aptitud de valorar en su exacta dimensión las múltiples variables objetivas y subjetivas que influyen determinantemente en la expresión pecuniaria de un inmueble con características histórico-artísticas (catalogado), tal como lo muestra el esquema de la estructura y contenido del Formato de Avalúo para Inmuebles Catálogos.

Derivado de dicha estructura o formato de valuación para inmuebles catálogos, del método propuesto, que hemos denominado “Edenópolis”, está integrado por dieciséis (16) capítulos cuya estructura alcanza la suma de ciento veintisiete (127) apartados en su totalidad, los cuales serán confrontados con los tres métodos de valuación subjetiva:

1. Método tradicional de avalúo inmobiliario
2. Método Vía Tabla Angelópolis
3. Método Vía Matriz de Coeficientes

### **Explicación del sistema de confrontación de métodos**

1. Primeramente se procedió a capturar en una hoja electrónica digital de formato Excell los 16 capítulos que integran el formato propuesto de manera horizontal.
2. Seguidamente se capturaron las variables (127) en celdas individuales, también de manera horizontal, de tal manera que correspondieran verticalmente con los 16 capítulos del formato propuesto.
3. Se procedió a calcular el porcentaje numérico de las 127 variables ( $100\% / 127$ ) de cuya operación resulta la suma de: 0.7874, cantidad menor a la unidad que representa el valor numérico porcentual de cada variable.
4. Una vez obtenido el valor porcentual de cada apartado o variable, procedimos a calcular el porcentaje de participación de cada variable con respecto a la unidad, dividiendo la unidad en cuatro partes iguales, es decir, 25, 50, 75 y 100%.
5. Cálculo del porcentaje de participación de cada variable:

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

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

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

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

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

6. De esta manera se le asignarán valores numéricos a cada uno de los 127 apartados o variables, calificando en mayor o menor medida la presencia, participación o eficiencia de cada concepto en cada metodología de manera individual.

Por ejemplo; en cuanto al Capítulo II, relativo a Características Urbanas, (del Método Angelópolis) columna 13 de la hoja electrónica, que consigna “Declaratoria de Zona Histórica”, o si dicho método describe o incluye datos sobre el acto o decreto que declara como zona histórica el entorno donde se encuentra localizado el inmueble estudiado, se le asignará la mayor calificación, es decir, 0.7874, y por el contrario si dicho método no incluye declaratoria alguna, dicha variable se le asignará un valor de cero (0.0000).

Para el caso de que dicho estudio mencione vagamente que el área o zona donde se aloja el inmueble ostenta rango de Zona Histórica, sin precisar al menos la fecha de dicha declaratoria y la autoridad responsable, a criterio del valuador se le asignará un mínimo y máximo puntaje. Ejemplo: 25% que corresponde a 0.1968.

7. Una vez asignados los valores numéricos de cada una de las variables de los métodos comparados, se procederá a efectuar la sumatoria total obtenida de cada método, consignando el valor en la celda siguiente a la última variable.

Los resultados obtenidos de la sumatoria de variables por cada método, corresponderá al porcentaje de eficiencia del método derivado del cómputo de las 127 variables calificadas y su resultado se expresará en porcentaje;

de donde:

Método Tradicional de Avalúo	58.27%
Método Vía Tabla Angelópolis	65.35%
Método Vía Matriz de Coeficientes	66.93%
Método “Edenópolis” (propuesto)	98.43%

8. Seguidamente se procederá a expresar los resultados obtenidos mediante gráficos tipo estadísticos, mediante líneas, pasteles o barras que ilustren de manera clara y precisa la magnitud del porcentaje de eficiencia de valor de cada uno de los métodos confrontados.
9. Finalmente se expresarán las consideraciones derivadas del sistema desarrollado para cada uno de los métodos y la conclusión final del procedimiento que resulte más adecuado para la valoración de un bien inmueble con características histórico-artísticas.

**Tabla Comparativa de Métodos**

APARTADOS		No. de Variables	CAPÍTULOS
Históricos		1	I. Antecedentes
Ficha de Levantamiento de Inmuebles Históricos		2	
Solicitante y propietario		3	
Fecha		4	
Género		5	
Régimen de Propiedad		6	
Objeto del Avalúo		7	
Ubicación		8	
Clave Catastral		9	
Cuenta Predial		10	
Datos R.P.P		11	
Clasificación de Zona		12	II. Características Urbanas
Declaratoria de Zona		13	
Construcción Dominante		14	
Índice de Saturación		15	
Uso de Suelo		16	
Población		17	
Contaminación Ambiental		18	
Vías de Acceso		19	
Vigilancia		20	
Servicios Públicos		21	
Equipamiento		22	
Tramos de Calle		23	III. El Terreno
Orientación		24	
Colindancias		25	
Macro y Micro-Localización		26	
Superficie		27	
Topografía		28	
Panorama		29	
Densidad Habitacional		30	
Intensidad de Construcción		31	
Servidumbre y/o Restricciones		32	
Restricciones INAH o INBA		33	

Usos Actuales	34	<b>IV. Descripción General del Inmueble</b>
Distribución	35	
Tipología Arquitectónica	36	
Tipología de Elementos Arquitectónicos	37	
Constructivos	38	
Ornamentales	39	
Datación	40	
No. De niveles	41	
Vida Útil	42	
Edad Cronológica y Aparente	43	
Estado de Conservación	44	
Calidad del proyecto	45	
Unidades Rentables	46	
Expresión Formal	47	
Plástica	48	
Ornamentación	49	
Elementos Tipológicos	50	
Armonía (Trazo)	51	
Integración	52	
Uso-Utilidad	53	
Funcionalidad	54	
Técnica Constructiva	55	<b>V. Valores del Objeto Arquitectónico</b>
Histórico	56	
Artístico	57	
Autenticidad	58	
de Autoría	59	
Social	60	
Espiritual	61	
Simbólico	62	
a) Obra negra, cimentación, estructura, muros, entresijos, Techos, azotea y bardas.	63	
b) Descripción y clasif. De elem. Arquitectónicos relevantes, Ornamentación de fachadas e interiores.	64	
c) Revestimientos y Acabados: aplanados int. y ext., Plafones, lambrines, pisos, zoclos, escaleras y pintura.	65	<b>Subjetivos</b>
d) Carpintería	66	
e) Instalaciones Hidro-Sanitarias, Muebles de Baño y Cocina	67	
f) Instalación Eléctrica	68	
g) Puertas y Ventanería Metálicas	69	
h) Vidriería y plásticos	70	
i) Cerrajería	71	
j) Fachadas	72	
k) Instalaciones Especiales	73	
l) Elementos Accesorios	74	
m) Obras Complementarias	75	<b>VI. Elementos de Construcción</b>
a) Objetivo del Dictamen	76	
b) Análisis de Valores Objetivos	77	
c) Análisis de Valores Subjetivos	78	
d) Análisis Tipológico	79	
e) Metodología	80	
f) Definición de Términos	81	
g) Declaraciones	82	
h) Documentación	83	<b>VII. Consideraciones Previas al Avalúo</b>



Método de Valuación de Inmuebles Históricos

VIII. Costos	84	Metodologías de Valuación
IX. Mercado	85	
X. Ingresos	86	Tradicional
Análisis de P.U.	87	
Residual	88	XI. Subjetivas
Vía Tabla Angelópolis	89	
Vía Matriz de Coeficientes	90	XII. Resumen de Métodos Aplicados
Analógico	91	
Comparativo	92	XIII. Consideraciones previas a la Conclusión
Otras	93	
Costos	94	XIV. Conclusión
Comparativo de Mercado	95	
Ingresos	96	XV. Reporte Fotográfico
Subjetivos	97	
Analógicos	98	XVI. Anexos
Otros	99	
Sociales	100	TOTAL
Económicas	101	
Políticas	102	
Físicas	103	
Oferta y Demanda	104	
Utilidad, escasez y poder adquisitivo	105	
Valores Objetivos	106	
Valores Subjetivos	107	
Otros	108	
Referencia de Valores	109	
Certificación de Valor	110	
Fecha de formulación	111	
Notas	112	
Grado Académico de Formulante	113	
Entorno Urbano	114	
Fachadas	115	
Interiores	116	
Elementos Tipológicos	117	
Fotomontajes	118	
Registros Históricos	119	
Aerofotografía	120	
Documentales Históricos	121	
Legales	122	
Gubernamentales	123	
Entrevistas	124	
Circunstanciales	125	
Planos, croquis y detalles constructivos	126	
otros	127	
<b>Número de Variables</b>	<b>127</b>	



0.7874	0.7874	0.0000	0.0000	XV. Reporte Fotográfico
0.7874	0.7874	0.7874	0.7874	
0.7874	0.0000	0.7874	0.7874	
0.7874	0.0000	0.7874	0.0000	
0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
0.7874	0.0000	0.0000	0.0000	
0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
0.7874	0.0000	0.0000	0.0000	
0.7874	0.7874	0.7874	0.7874	
0.7874	0.7874	0.0000	0.7874	
0.7874	0.0000	0.0000	0.0000	XVI. Anexos
0.7874	0.7874	0.7874	0.7874	
0.7874	0.7874	0.0000	0.7874	
0.7874	0.0000	0.0000	0.0000	
0.7874	0.0000	0.0000	0.0000	
0.7874	0.0000	0.0000	0.0000	
0.7874	0.7874	0.7874	0.7874	
0.7874	0.7874	0.7874	0.7874	
0.7874	0.0000	0.0000	0.0000	
0.7874	0.0000	0.0000	0.0000	
98.43	66.93	65.35	58.27	Puntaje

Resumen de resultados de la confrontación de métodos

Métodologías de Valuación para Inmuebles Catálogos

Eficiencia de los métodos de Valuación de Inmuebles Catálogos

1	Tradicional	58.27	%
2	Angelópolis	65.35	%
3	Matriz de coeficientes	66.93	%
4	Edenópolis (Método propuesto)	98.43	%

Consideraciones a los Métodos de valuación Confrontados

Inmuebles Catálogos	
Tradicional	No se considera adecuado, ya que no contempla: Aspectos históricos del inmueble, valores subjetivos ni análisis de precios unitarios de elementos tipológicos
Angelópolis	Aunque contempla aspectos históricos, datación, originalidad, no refiere valores del objeto arquitectónico ni análisis tipológico de elementos arquitectónicos y sus valores de reproducción (P. U.)
Matriz de Coeficientes	Resulta un eficiente método, sin embargo no profundiza en valores del objeto arquitectónico, análisis tipológico de sus elementos constructivos, ni sus valores de reproducción
Edenópolis	El método propuesto profundiza en los antecedentes históricos del inmueble, describe de manera extensa los valores del objeto arquitectónico y analiza los elementos distintivos arquitectónicos mediante el análisis de precios unitarios

Se concluye que el método propuesto, "Edenópolis", contempla las variables fundamentales para la valoración de inmuebles catálogos ya que profundiza en los antecedentes históricos del bien, formula ficha de levantamiento del inmueble histórico, presenta datos sobre la declaratoria de zona, contempla restricciones del INAH e INBA, realiza análisis sobre la tipología arquitectónica, tipifica y captura en programa cad los elementos característicos ornamentales.

Asimismo, profundiza en la descripción de los valores objetivos y subjetivos del objeto arquitectónico, además de las metodologías tradicionales de costos, mercado e ingresos, aplica dos métodos de corte estimativo (Angelópolis y Matriz de Coeficientes), formula análisis de precios unitarios de los elementos característicos para obtener su valor de reproducción, y concluye con la aplicación y comparación de los métodos referidos, lo que resulta en un razonable y confiable resultado de valor de acuerdo al mercado inmobiliario actuante y las variables históricas, objetivas y subjetivas que influyen determinadamente en su conclusión de valor.

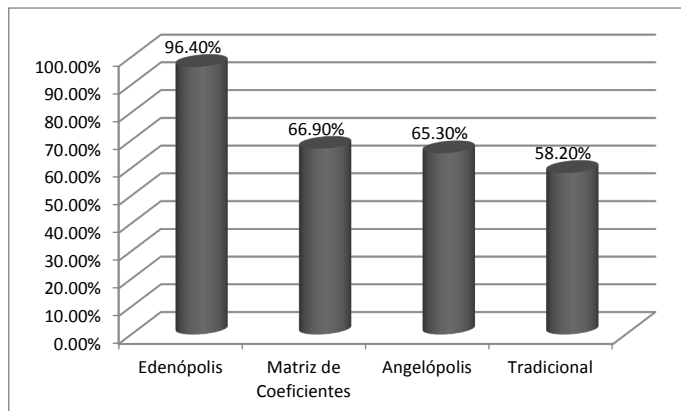
Valuación de Inmuebles catálogos

Arq. Margarita Arechederra Sauva

2006

Gráfico de porcentaje de eficiencia de métodos de valuación

Inmuebles Catálogos



## Resumen de resultados de la confrontación de métodos

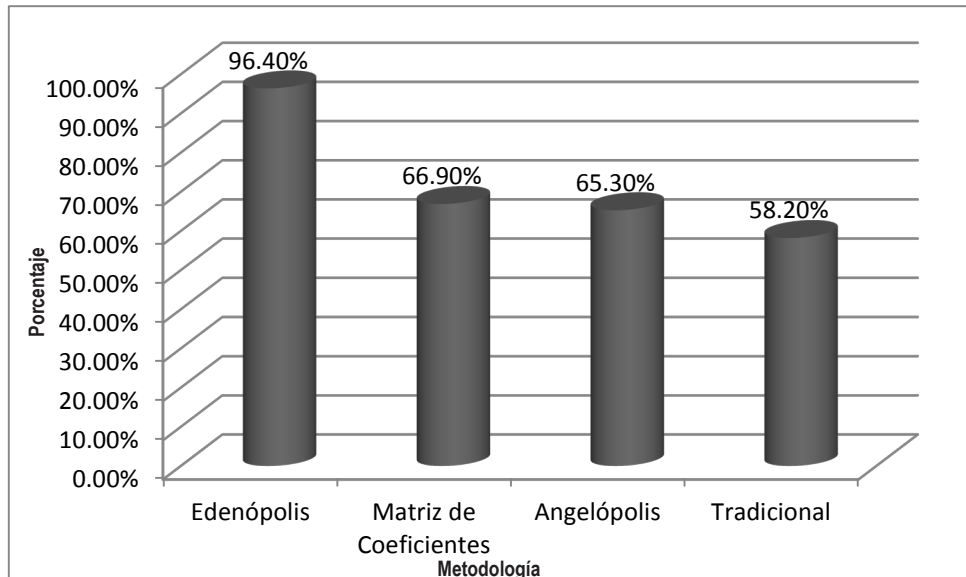
### Métodologías de Valuación para Inmuebles Catálogos

#### Eficiencia de los métodos de Valuación de Inmuebles Catálogos

1	Tradicional	58.27	%
2	Angelópolis	65.35	%
3	Matriz de coeficientes	66.93	%
4	Edenópolis (Método propuesto)	98.43	%

### Gráfico de porcentaje de eficiencia de métodos de valuación

#### Inmuebles Catálogos



## Consideraciones a los Métodos de valuación Confrontados

### Inmuebles Catálogos

Conclusiones	Tradicional	No se considera adecuado, ya que no contempla aspectos históricos del inmueble, valores subjetivos ni análisis de precios unitarios de elementos tipológicos.
	Angelópolis	Aunque contempla aspectos históricos, datación, originalidad, no refiere valores del objeto arquitectónico ni análisis tipológico de elementos arquitectónicos y sus valores de reproducción (P. U.)
	Matriz de Coeficientes	Resulta un eficiente método, sin embargo no profundiza en valores del objeto arquitectónico, análisis tipológico de sus elementos constructivos, ni sus valores de reproducción.
	Edenópolis	El método propuesto profundiza en los antecedentes históricos del inmueble, describe de manera extensa los valores del objeto arquitectónico y analiza los elementos distintivos arquitectónicos mediante el análisis de precios unitarios.

Se concluye que el método propuesto, “Edenópolis”, contempla las variables fundamentales para la valoración de inmuebles catálogos ya que profundiza en los antecedentes históricos del bien, formula ficha de levantamiento del inmueble histórico, presenta datos sobre la declaratoria de zona, contempla restricciones del INAH e INBA, realiza análisis sobre la tipología arquitectónica, tipifica y captura en programa cad los elementos característicos ornamentales.

Asimismo, profundiza en la descripción de los valores objetivos y subjetivos del objeto arquitectónico, además de las metodologías tradicionales de costos, mercado e ingresos, aplica dos métodos de corte estimativo (Angelópolis y Matriz de Coeficientes), formula análisis de precios unitarios de los elementos característicos para obtener su valor de reproducción y concluye con la aplicación y comparación de los métodos referidos, lo que resulta en un razonable y confiable resultado de valor de acuerdo al mercado inmobiliario actuante y las variables históricas, objetivas y subjetivas que influyen determinantemente en su conclusión de valor.

## AVALÚO DEL EDIFICIO DEL CAFÉ DEL PORTAL

Avalúo No. 012/2006/CAT



**Inmueble que se Valúa:**

Solicitante del Avalúo :  
Propietario del Inmueble :

**"CAFÉ DEL PORTAL"**

**Sra. Petrona Priego de Fernández**  
**Sra. Petrona Priego de Fernández**

**Ubicación del Inmueble:**

Calle y N°

Calle Independencia No. 301, Cabeza de Manzana formada por las calles: Independencia, Nicolás Bravo y Miguel Hidalgo.

Colonia/Fraccionamiento :  
Municipio/Delegación :  
Ciudad Zona o Mpio. :  
Entidad Federativa :

Centro Histórico (Zona Luz)  
C e n t r o  
Villahermosa  
Tabasco

**Perito Valuador:**

**Arq. Margarita Arechederra Sauvagé**  
Especialidad en Valuación por la U. De G.  
Cédula Profesional No. 3 815 218

Fecha del Avalúo:

**Marzo 02 de 2006**

**AVALÚO DEL EDIFICIO DEL CAFÉ DEL PORTAL**

	Página
<b>Antecedentes</b>	
Legales	151
Históricos	152
<b>Características Urbanas de la Zona</b>	153
Impacto Ambiental	154
<b>Características del Terreno</b>	156
<b>Descripción General del Inmueble</b>	157
<b>Valores del Objeto Arquitectónico</b>	158
<b>Elementos de Construcción</b>	160
<b>Consideraciones Previas al Avalúo</b>	162
Objetivos del Avalúo	
Metodología de Valuación	
Definición de Términos	
Declaraciones y Documentación	
<b>Método Comparativo de Mercado</b>	165
<b>Valor Físico o Directo (Enfoque de Costos)</b>	166
<b>Valor de Capitalización de Rentas (Ingresos)</b>	167
<b>Valores Estimativos</b>	
Vía Tabla Angelópolis (Generalidades)	168
Análisis porcentual y Gráfico	169
Propuesta modificada	170
Cálculo Valor Estimativo VE_1	171
Vía Coeficientes de Incrementos (VE_2)	
Tabla Original	172
Gráfico porcentual VE_2	172
Vía Coeficientes Modificada (VE_2a)	
Cálculo Valor Estimativo VE_2a	173
Gráfico porcentual VE_2a	173
<b>Resumen de Resultados</b>	174
<b>Consideraciones Previas a la Conclusión</b>	174
<b>Conclusión</b>	174
<b>Anexos</b>	
Reporte Fotográfico	175
Ficha de levantamiento	183
Análisis de precios unitarios	185
<b>CONCLUSIONES</b>	195
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	199
<b>ANEXOS</b>	209



Avalúo No. 012/2006/CAT

## Antecedentes

## AVALÚO DE INMUEBLE CATALOGADO

### Antecedentes Legales del Inmueble:

**SOLICITANTE:** Sra. Petrona Priego de Fernández

**PERITO VALUADOR:** Arq. Margarita Arechederra Sauvagé  
**Especialidad(es):** Especialidad en Valuación por la U. De G. Cédula Profesional No. 3 815 218

**FECHA DEL AVALÚO:** Marzo 02 de 2006

**INMUEBLE QUE SE VALÚA:** "CAFÉ DEL PORTAL"  
"Catalogado IHAH, Arquitectura Civil

**USO ORIGINAL:** TEATRO

**USO ACTUAL:** LOCALES DE OFICINAS

**ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:** PRINCIPIOS DE SIGLO XIX (1837)

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** PROPIEDAD PRIVADA INDIVIDUAL

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** Sra. Petrona Priego de Fernández

**PROPÓSITO DEL AVALÚO:** DETERMINAR EL VALOR ESTIMATIVO DEL INMUEBLE

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:** Calle Independencia No. 301, Cabeza de Manzana formada por las calles: Independencia, Nicolás Bravo y Miguel Hidalgo.

**Colonia / Fraccionamiento:** Centro Histórico (Zona Luz)

**Delegación/Municipio:** Centro

**Ciudad/Zona o Mpio.:** Villahermosa

**Entidad Federativa:** Tabasco

**CLAVE CATASTRAL:** Región    Manzana    Lote  
U01    -    0017    -    000001

**No. DE CUENTA PREDIAL:** U00-2747

**CLAVE INAH:** 27004001

**No. DE FICHA:** 0010

**DATOS DEL R.P.P. O TÍTULO DE PROPIEDAD:** ESCRITURA NUMERO 1262, VOLUMEN XVIII, INSCRITO EL DIA 6 DE ABRIL DE 1971, BAJO EL PREDIO NUMERO 15077 A FOLIOS 142, VOLUMEN 43. (DATOS OBTENIDOS EN DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VILLAHERMOSA)

Avalúo No. 012/2006/CAT



---

## Antecedentes Históricos del Inmueble:

---

YA QUE RESULTA POR DEMÁS EXTENSO MENCIONAR LA GRAN CANTIDAD DE EVENTOS Y HECHOS RELEVANTES ACAECIDOS EN EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA, NOS LIMITAREMOS A CITAR SOLO ALGUNOS DE ELLOS POR CONSIDERARLOS MAS DESTACADOS:

**1837** EL 12 DE OCTUBRE DE 1837, **SE INAUGURÓ EL TEATRO "SAN JUAN"**, CONSTRUIDO POR EL AYUNTAMIENTO, ERA DE TEJA DE BARRO CRIOLLA, MADERA Y SETO, TENIA SU PATIO DONDE ESTABA LA LUNETAS, DONDE SE AGLOMERABA LA GENTE LLAMADA "DE BRONCE", EN LA PARTE BAJA DE LOS PALCOS, EL FORO CON SU APUNTADOR, CANDILES DE ACEITE Y GUARDA BOLSAS CON VELADORAS.

**1863** ALLÁ EN SEPTIEMBRE DE 1863, COMO DEMOSTRACIÓN DE HALAGO, LOS SIMPATIZANTES DEL IMPERIO **CORONARON A DON EDUARDO GONZÁLEZ ARÉVALO**, EN OCASIÓN DE LA CONMEMORACIÓN DE LA INDEPENDENCIA NACIONAL.

Fuente: INAH (Tabasco)

**1911** EN ESE AÑO, DON MARIANO OLIVERA MANDÓ CONSTRUIR LOS PORTALES DE ARQUERÍA OJIVAL Y DOS AÑOS MAS TARDE LE AGREGÓ LA TERRAZA QUE DENOMINARON "EL MIRADOR" , SALÓN DE BAILE DONDE SE DABA CITA LA SOCIEDAD VILLAHERMOSINA.

**1950** EL CAFÉ DEL PORTAL, AQUELLA CASONA QUE PERTENECÍA EN UN TIEMPO A LA FAMILIA GARCÍA OLIVERA, ES UN VIEJO HERMOSO, CAMINO DE RECUERDOS QUE PRESTABA SUS PORTALES A LOS HABITANTES DE ELLA PARA QUE DISFRUTARAN DE LAS TERTULIAS FAMILIARES, Y DEL FRESCO QUE LLEGABA DEL RÍO ATRAVESANDO EL "PLAYÓN", SU UBICACIÓN ESTABA Y ESTA EN EL CORAZÓN DE LA CIUDAD ENFRENTA DE PLAZA DE ARMAS O ZÓCALO EN ESE TIEMPO, A UN COSTADO DE LO QUE FUE EL CASINO ESPAÑOL, LUEGO CINE TROPICAL, HOY TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA Y DEL PALACIO DE GOBIERNO POR EL OTRO COSTADO.

BAJO LA INICIATIVA DEL DON "PEPE" ALDAY, EN ESE TIEMPO TESORERO DEL GOBIERNO DEL LICENCIADO Y MAESTRO FRANCISCO J. SANTAMARÍA. EL SEÑOR ALDAY, PROCURO PROPORCIONAR A LOS JÓVENES Y A LA SOCIEDAD DE TABASCO UN LUGAR DE SANO ESPARCIMIENTO Y A SU VEZ DEGUSTAR EXQUISITO CAFÉ Y PLATILLOS INTERNACIONALES, ASÍ COMO SUBIR A LA TERRAZA A ESCUCHAR MÚSICA VIVA O BAILAR AL COMPÁS DE LOS ACORDES DEL ILUSTRE COMPOSITOR Y PIANISTA **DON MANUEL PÉREZ MERINO**, QUIEN CON EL VIBRÁFONO DE CHUCHO LÓPEZ DENIS, HIZO LAS DELICIAS DE LOS ASISTENTES.

LOS MAS DESTACADOS ARTISTAS NACIONALES, PASARON POR LA TERRAZA DEL "CAFÉ DEL PORTAL"; PEDRO VARGAS QUIEN LO INAUGURÓ, PEDRO INFANTE, SOFÍA ÁLVAREZ, PACO SIERRA, ESMERALDA, LUÍS AGUILAR, MIROSLAVA, NICOLÁS URCELAY, BLANCA ESTELA PAVÓN, ESPERANZA IRIS, CHELO FLORES, LUPITA ALDAY, LOS KIKAROS, MANDOLÍN Y SHILINSKY Y MUCHOS OTROS MAS DE IGUAL IMPORTANCIA.

**1953** EN ESE LUGAR SE LLEVO A CABO UNA GRAN CENA DE GALA, DONDE **EL ENTONCES GOBERNADOR DEL ESTADO MANUEL BARTTLET BAUTISTA LE IMPUSO LAS BANDAS A LAS JOVENECITAS QUE REPRESENTANDO A SUS MUNICIPIO, HICIERON POSIBLE EL PRIMER BAILE DE EMBAJADORAS**, RESULTANDO FLOR MAS BELLA, MIREYA RUIZ QUERO, DE CUNDUACÁN.

Fuente: Doña Gabriela Gutiérrez Lomasto.- Cronista de la Ciudad de Villahermosa.

## Características Urbanas de la Zona:

**CLASIFICACIÓN DE ZONA:** COMERCIAL DE PRIMERA  
**CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:**

**GENERO:** EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS DE GOBIERNO

**CLASIFICACIÓN POR EDAD:** ANTIGUAS

**ESQUEMA DE AGRUPACIÓN:** VERTICAL DE 3 NIVELES EN ADELANTE

**ARRAIGO:** PERMANENTE

**TÉCNICAS DE CONSTRUC.** ANTIGUA, TECNOLOGÍA COMÚN

**ATRIBUTOS:** DE CALIDAD BUENA

**ÍNDICE DE SATURACIÓN**

**DE LA ZONA:** 95.00%

**USO DEL SUELO:** HABITACIONAL DE SEGUNDA

**POBLACIÓN:** MEDIA DE 401 A 800 Hab/Ha

**VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA** ACCESO POR LA CALLE INDEPENDENCIA, CALLE SECUNDARIA DE VIALIDAD, SIN DE LAS MISMAS: CAMELLON CENTRAL, UN SOLO SENTIDO, PRESENTA ALTA INTENSIDAD VEHICULAR Y TRANSPORTE COLECTIVO CONTINUO.

**VÍAS ALTERNAS:** ACCESO POR LA CALLE NICOLÁS BRAVO QUE HACE ESQUINA CON LA CALLE INDEPENDENCIA Y CON LA CALLE MIGUEL HIDALGO, LA PRIMERA, CALLE SECUNDARIA DE ALTA INTENSIDAD VEHICULAR, SIN CAMELLON CENTRAL, UN SOLO SENTIDO, SIN TRANSPORTE COLECTIVO.

**VIGILANCIA:** PERMANENTE.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** AGUA POTABLE CON TOMAS DOMICILIARIAS, ALCANTARILLADO MIXTO, REDES AÉREAS DE ELECTRIFICACIÓN, TRANSFORMADORES AÉREOS CON POSTES DE CONCRETO, ALUMBRADO PUBLICO DE GAS MERCURIAL, TELÉFONOS, T.V. CABLE, RECOLECCIÓN DE BASURA, SUMINISTRO DE GAS, VIGILANCIA, GUARNICIONES, BANQUETAS ADOQUINADAS Y PAVIMENTO DE ADOQUÍN EN CALLE DE SU UBICACIÓN.

**EQUIPAMIENTO URBANO:** ESCUELA PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA EN UN RADIO NO MAYOR A 500m, BANCO A 100m, TRANSPORTE PUBLICO A 40m, CENTRO COMERCIAL A 3,000 m, CORREOS Y TELÉGRAFOS A 4300m, CATEDRAL A 150 m ESTACIÓN DE SERVICIO A 2000m, CLÍNICA A 300 m, SEÑALIZACIÓN Y NOMENCLATURA DE CALLES.

### Micro-Localización (en relación al Plano de la Ciudad)

Location Map (Área Map)



Avalúo No. 012/2006/CAT

---

## Impacto Ambiental:

---

**AMENAZAS NATURALES:** EN GENERAL, LOS BIENES INMUEBLES CATALOGADOS COMO CUALQUIER OTRO INMUEBLE, ESTA EXPUESTO A PELIGROS Y RIESGOS GEOLÓGICOS QUE INVOLUCRAN LAS SIGUIENTES AMENAZAS NATURALES Y ANTROPOGÉNICAS:

**INUNDACIONES:** NO OBSTANTE QUE EL INMUEBLE SE LOCALIZA EN UNA ZONA CONSIDERADA COMO LIBRE DE ESTE RIESGO, AÑO CON AÑO, SE TIENE LA AMENAZA LATENTE DEL DESBORDAMIENTO DEL RÍO GRIJALVA (A SOLO 300 m DE DISTANCIA) NO OBSTANTE LAS OBRAS DE PROTECCIÓN (MALECÓN) QUE AL ALCANZAR ESCALAS CRÍTICAS SE SUSPENDE LA CIRCULACIÓN VEHICULAR Y SE ARROPAN "SACOS DE ARENA" A LO LARGO DE ESTE COMO MEDIDA EVENTUAL DE PROTECCIÓN. POR LO QUE NO ES DE DESCARTARSE ESTA EVENTUALIDAD.

**LLUVIA:** CONSIDERADA UNA DE LAS REGIONES MAS LLUVIOSAS DEL PAÍS, SU CLIMA CALIDO HÚMEDO CON LLUVIAS TODO EL AÑO ES PRODUCIDO POR LA INCIDENCIA DE LAS MASAS EN LAS SIERRAS ASCIENDEN Y ORIGINAN UNA GRAN **PRECIPITACIÓN QUE OSCILA ENTRE 2,211mm (ZONA DE LA COSTA) HASTA 3,862 Mm. ANUALES** (ZONA SUR, TEAPA). ESTA ALTA PRECIPITACIÓN ES UN FACTOR DE RIESGO NATURAL PARA LAS EDIFICACIONES DE LA ZONA EN GENERAL.

**TEMPERATURA:** LA TEMPERATURA MEDIA ANUAL DE LA REGIÓN VA DESDE **25.4° C a 26.9° C**, CON MUY POCA OSCILACIÓN, Y LA TEMPERATURA MÍNIMA EN ENERO DE 22.1°. EL PASADO AÑO DE 2005, SE REGISTRO UNA TEMPERATURAS DE HASTA 45° C. EN EL MES DE MAYO Y LA MÍNIMA HISTÓRICA FLUYE DE 12° C. ESTOS CAMBIOS SÚBITOS DE TEMPERATURA DETERIORAN Y FRACTURAN LOS ENTORTADOS E IMPERMEABILIZANTES CON CIERTA FACILIDAD.

**HIDRÓLISIS:** LAS PIEDRAS MAS ANTIGUAS Y LAS SUPERFICIES INFERIORES DE ALEROS, CORNISAS, MOLDURAS, ETC., DONDE SE ACUMULA AGUA DE LLUVIA, SE DIFICULTA LA EVAPORACIÓN EN SU CONDICIÓN DE SUPERFICIES PROTEGIDAS DEL SOL Y EL VIENTO, SUFREN PROCESO DE HIDRÓLISIS O TRANSFORMACIÓN DE LOS MINERALES CON HIERRO Y PRODUCE EL FENÓMENO DE LA "LIMONITIZACION", ES DECIR, LA PIEDRA SE COLOREA DE AMARILLO POR LA FORMACIÓN DE LIMONITA.

**HUMEDAD:** LA HUMEDAD RELATIVA DEL ESTADO DE TABASCO, FLUCTÚA ENTRE 80% y 86%, DEBIDO A QUE LA ENTIDAD PERMANECE CUBIERTA DE NUBES GRAN PARTE DEL AÑO, LO QUE PROVOCA UNA INSOLACIÓN BAJA. ES CONSIDERADA UNA DE LAS REGIONES MAS LLUVIOSAS DEL PAÍS. QUE DESDE LUEGO, TIENE EFECTOS DESFAVORABLES A LOS ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN EN CONTACTO CON EL TERRENO (CIMENTOS, SÓTANOS, ETC..) ASÍ COMO A LAS CONSTRUCCIONES DESDE NIVEL DE DESPLANTE, SIENDO INDISPENSABLE TOMAR MEDIDAS DE PROTECCIÓN (IMPERMEABILIZANTES), YA QUE ES MUY COMÚN EN DICHA ZONA LA PRESENCIA DE SALITRE EN LOS MUROS CUYOS EFECTOS DEBILITAN LAS ESTRUCTURAS DE LOS INMUEBLES Y GENERAN LA APARICIÓN DE LÍQUENES (HONGOS) EN LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS CARACTERÍSTICOS DE ESTOS TIPOS DE EDIFICACIONES.

**SISMOS:** AUNQUE NO SE HAN PRESENTADO FRECUENCIAS DE ACTIVIDADES VOLCÁNICAS SEVERAS EN LAS ZONA, RECORDEMOS QUE TAN SOLO A 60 Km. EN LÍNEA RECTA, EN EL ESTADO DE CHIAPAS, SE ENCUENTRA EL VOLCÁN "EL CHICHONAL", QUE HIZO ERUPCIÓN EN EL AÑO DE 1980, PROVOCANDO UNA GRAN EMANACIÓN DE CENIZAS QUE CUBRIERON EL ESTADO DE TABASCO Y GRAN PARTE DE LOS ESTADOS CIRCUNVECINOS DE; VERACRUZ, OAXACA, CHIAPAS Y CAMPECHE, POR LO QUE SE CONSIDERA RIESGOSA UNA NUEVA ERUPCIÓN. ASÍ MISMO SE TIENE EL EFECTO DE ESTOS FENÓMENOS EN LAS VIBRACIONES Y MOVIMIENTOS DE AJUSTE DE LAS CAPAS TEUTÓNICAS.

---

## Impacto Ambiental (2):

---

**AVES:** ESTA PROBLEMÁTICA NO SOLO AFECTA A LOS INMUEBLES DEL CENTRO HISTÓRICO O "ZONA LUZ" DE VILLAHERMOSA, SINO EN GENERAL EN MUCHOS OTROS PAÍSES DEL ORBE, PRINCIPALMENTE EN EL CONTINENTE EUROPEO DONDE LA GRAN CANTIDAD DE INMUEBLES HISTÓRICOS, HAN SIDO MOTIVO DE PREOCUPACIÓN DE LAS AUTORIDADES GUBERNAMENTALES DE AQUELLOS PAÍSES, ASÍ COMO DE DIVERSOS GRUPOS Y ORGANIZACIONES AMBIENTALES.

MUCHOS DE LOS PROCESOS DE CORROSIÓN E HIDRÓLISIS, HAN SIDO ASISTIDOS POR LOS EXCREMENTOS Y DEYECCIONES DE LOS VOLÁTILES

**ESTALLAMIENTO:** ALGUNAS ÁREAS DE MATERIALES PÉTREOS, RECUBRIMIENTOS Y DEMÁS, SUFREN CRISTALIZACIÓN DE LOS COMPONENTES SOLUBLES QUE GENERAN PRESIONES INTERNAS, TALES COMO; GRIETAS, DESCAPADO Y ESTALLAMIENTO DE LAS SUPERFICIES DE: ARGAMASA, ARENA, LADRILLO, MORTEROS, CONCRETOS CICLÓPEOS, ETC.

**AMENAZAS ANTROPOGÉNICAS:** LA INFLUENCIA DIRECTA DE LA ACTIVIDAD DEL HOMBRE, YA SEAN POR LA PRODUCCIÓN DE MONÓXIDO DE CARBONO O HIDROCARBUROS, ASÍ COMO POR LOS PRODUCIDOS POR ACTOS VANDÁLICOS DEL HOMBRE SON CAUSAS DE DETERIORO DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS, DENTRO DE LAS CUALES MENCIONAREMOS LAS SIGUIENTES:

**FÍSICO-QUÍMICOS:**

**DISOLUCIÓN Y ARENIZACIÓN DE LOS MORTEROS POR LA LLUVIA ÁCIDA:** LOS MORTEROS SUFREN UN PROCESO COMPLEJO DE DISOLUCIÓN Y ARENIZACIÓN POR LA REACCIÓN DE LOS COMPONENTES CALCÁREOS CON LA LLUVIA ACIDA, DANDO PASO A LA HUMEDAD POR LA PERDIDA DE MORTERO. ESTE FENÓMENO ESTA PRESENTE EN LA REGIÓN A CAUSA DE LAS ACTIVIDADES DE EXTRACCIÓN Y REFINACIÓN DE HIDROCARBUROS DE LA PETROQUÍMICA BÁSICA DE LA REGIÓN (PEMEX). ESTE FENÓMENO TIENE GRANDE REPERCUSIONES EN LA SALUD DE LA POBLACIÓN Y EN ESTE CASO, EN LA DEGRADACIÓN DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

EN CONCLUSIÓN, COMPETE EN GRAN PARTE A LAS AUTORIDADES Y A LA POBLACIÓN EN GENERAL, REALIZAR ACCIONES URGENTES TENDIENTES A MINIMIZAR LOS RIESGOS TANTO NATURALES COMO ANTROPOMÉTRICOS, MEDIANTE UNA CARTOGRAFÍA CONFIABLE QUE PERMITA PREVENIR LOS PELIGROS TANTO NATURALES, GEOLÓGICOS E HIDROMETEREOLÓGICOS, ASÍ COMO PROMOVER UNA CULTURA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS QUE EVITE DESASTRES MAYORES A LOS INMUEBLES HISTÓRICOS Y A LA SOCIEDAD EN GENERAL.

**MONÓXIDO DE CARBONO E HIDROCARBUROS:** LA ACTIVIDAD NORMAL DE LA ZONA, EL GRAN NUMERO DE AUTO TRANSPORTES QUE CIRCULAN PRODUCIENDO EMANACIONES CONTAMINANTES QUE SIGNIFICAN UNA DE LAS MAYORES CAUSAS DEL DETERIORO DE LOS BIENES INMUEBLES. ASÍ COMO LAS VIBRACIONES PRODUCIDAS POR EL PASO DE VEHÍCULOS ACELERAN LOS DESPRENDIMIENTOS DE LOS MATERIALES Y RECUBRIMIENTOS DEL INMUEBLE.

**COSTRA DE SUCIEDAD Y POLVO DE HOLLÍN:** LAS SUPERFICIES DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS ORIGINALES, PRESENTAN COSTRAS DE COLOR NEGRO MUY COMPACTAS, SOBRE LA CUAL SE HA DEPOSITADO POLVO Y HOLLÍN DESARROLLADA POR LA DISOLUCIÓN DE MINERALES CEMENTANTES DEL NÚCLEO POR ACCIÓN DE LA LLUVIA ACIDULADA CON ACIDO CARBÓNICO FORMADA POR LA HIDRÓLISIS DEL CO<sub>2</sub> ATMOSFÉRICO DISUELTO, Y QUE PRECIPITAN SUPERFICIALMENTE DURANTE LA EVAPORACIÓN DEL AGUA.

**CULTURA AMBIENTAL:** LA CARENCIA DE UNA CULTURA AMBIENTAL DE LA POBLACIÓN Y EL DESCONOCIMIENTO DEL VALOR CULTURAL E HISTÓRICO DE DICHOS INMUEBLES, ESTOS SE VEN EXPUESTOS AL MALTRATO FÍSICO Y DESCUIDO DEL PUBLICO EN GENERAL.

## Características del Terreno:

**TRAMOS DE CALLES LÍMITROFES** CABEZA DE MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES DE INDEPENDENCIA, NICOLÁS BRAVO Y  
**Y ORIENTACIÓN:** MIGUEL HIDALGO, CON FRENTE AL: ESTE, SUR Y OESTE, RESPECTIVAMENTE.

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:** DOCUMENTOS PROPORCIONADOS POR EL INAH

**NORTE:** en 25.00 m con Propiedad de Irma Granier Vda. De Marshall

**SUR:** en 13.20 m con Calle Nicolás Bravo

**ESTE:** en 24.10 m con calle Independencia

**OESTE:** en 26.90 m con Calle Miguel Hidalgo

**ÁREA TOTAL:** 487.05 m<sup>2</sup>

**ÁREA SEGÚN:** CATALOGO DE INMUEBLES INAH, VILLAHERMOSA, TAB.

### Croquis del Terreno

### Macro-Localización (en relación al Centro de la Ciudad)



**TOPOG. Y CONFIGURACIÓN:** POLÍGONO DE FORMA TRAPEZOIDAL, 4 VÉRTICES, SEGÚN SU POSICIÓN EN LA MANZANA URBANA SE CLASIFICA COMO: "MANZANERO DE 3 FRENTE", LOCALIZADO EN EL CORAZÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE LA CIUDAD Y ZONA DE ACTIVIDAD COMERCIAL DE PRIMER ORDEN. PRESENTA PENDIENTE DESCENDENTE EN SENTIDO ESTE-OESTE DE 1.50mts APROXIMADAMENTE, CONSERVÁNDOSE A NIVEL EN SUS TRES FRENTE.

**CARAC. PANORÁMICAS:** VISTA FRANCA HACIA PALACIO DE GOBIERNO (SXIX) Y A PLAZA DE ARMAS

**DENSIDAD HABITACIONAL:** MEDIA, 200 HAB/Ha, 40 VIV/Ha, COEFICIENTE DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL = 0.6

**INTENSIDAD DE CONSTRUCC.** ALTA, COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN SUPERFICIAL 1.40

**SERVIDUMBRES Y/O RESTRICC.:** LAS PROPIAS DE UN EDIFICIO CATALOGADO POR EL INAH.

## Descripción General del Inmueble:

**USO ACTUAL:** INMUEBLE DENOMINADO "CAFÉ DEL PORTAL", EN CATALOGO INAH, CLASIFICADO COMO HISTÓRICO Siglo XIX (1837) Ficha. No. 0010, CLAVE INAH No. 27004001.

INMUEBLE DE USO COMERCIAL CON PORTALES DE ARQUERÍA OJIVAL NEOCLÁSICA, CUYOS PILARES PRESENTAN PILASTRAS DOBLES ADOSADAS, CORONADAS CON CAPITEL DE ORDEN "JONICO".

REMATA AL PORTAL UNA CORNISA DENTADA Y LA FACHADA INTERIOR DEL PORTAL DISPONE DE VANOS DE IGUAL SIMETRÍA QUE LOS DEL PORTAL, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA:

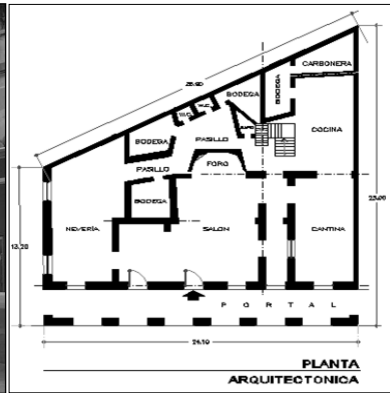
**T-1 PÓRTICO:** PÓRTICO DE ARQUERÍA OJIVAL QUE OCUPA EL ÁREA DE BANQUETA Y QUE DA ACCESO AL INMUEBLE, CON ALTURA DE 6.30mts APROXIMADAMENTE CON TECHUMBRE DE BÓVEDA CATALANA PLANA SUSTENTADA POR ESTRUCTURA DE VIGAS TIPO "RIEL" DE ACERO.

**T-2 PLANTA BAJA:** ACCESO, SALÓN, FORO, NEVERIA, BODEGA 1, PASILLO, BODEGA 2, SANITARIOS, BODEGA 3 Y SANITARIO.

PASILLO DE ACCESO, CANTINA, ESCALERA AL 2º NIVEL, COCINA, BODEGA Y CARBONERA.

**PLANTA ALTA:** TERRAZA A DESCUBIERTO (ANTERIOR ZONA DE BAILES) FORO, CANTINA DE TERRAZA Y

**T-3 TECHUMBRE:** EXCLUSIVAMENTE CUBIERTA DE LAMINA GALVANIZADA QUE CUBRE LA TERRAZA Y EL SEGUNDO NIVEL.



**CALIDAD Y CLASIF. DE LA(S) CONSTRUCCIONES:** TIPO ÚNICO: ANTIGUA DE LUJO

**NUMERO DE NIVELES:** DOS NIVELES

**EDAD APROX. DE LA(S) CONSTRUCCION(ES):** CRONOLÓGICA: 169 AÑOS

**VIDA ÚTIL REMANENTE:** APROXIMADAMENTE 75 AÑOS, CON MANTENIMIENTO ADECUADO

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** REGULAR, RECIENTEMENTE REMODELADO

**CALIDAD DEL PROYECTO:** ADECUADO A SU USO: FUE ADAPTADO COMO LOCALES COMERCIALES.

**UNIDADES RENTABLES:** UNA SOLA, EL EDIFICIO HISTÓRICO (AHORA LOCAL COMERCIAL)

---

## Valores del Objeto Arquitectónico

---

### Valores Objetivos:

**ESTRUCTURAL-TÉCNICO:** ESTRUCTURA A BASE DE MUROS DE CARGA DE TABIQUE DE BARRO ROJO DE 40 CMS DE ESPESOR, ASENTADO CON ARGAMASA QUE SOSTIENEN UNA CUBIERTA DE BÓVEDA CATALANA PLANA QUE DESCANSA SOBRE UN ENVIGADO DE RIELES DE ACERO.

**ECONÓMICO:** REPRESENTA UN ALTO VALOR ECONÓMICO EN VIRTUD DE LA ESCASEZ EXISTENTE DE TERRENOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD.

**MATERIAL:** POR SUS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DISPONE DE UN ALTO VALOR DE REPOSICIÓN EN VIRTUD DE LO PROFUSO DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS CARACTERÍSTICOS QUE LO INTEGRAN.

**USO-UTILIDAD:** EL USO DE ES BIEN INMUEBLE, CATALOGADO POR EL INAH COMO: HISTÓRICO ORIGINALMENTE FUE DE TEATRO (1896) Y HACIA EL AÑO 1913 SE UTILIZO COMO CAFETERÍA DENOMINADA "CAFÉ DEL PORTAL".  
RECIENTEMENTE FUE INTERVENIDO COMO LOCAL DE OFICINAS (2006)

### Valores Subjetivos:

**EXPRESIÓN FORMAL:** TIENE A UNA MONUMENTALIDAD DE LÍNEAS CLARAS Y SEVERAS, SIMÉTRICAS EN PROPORCIONES SUJETAS A LAS LEYES DE MEDIDAS Y CIFRAS.

**PLÁSTICA:** SE CONSIDERA DE GRAN VALOR PLÁSTICO POR SUS ESTILO NEOGÓTICO, COMO CONSECUENCIA DE LA CORRIENTE ECLÍPTICA DE FINALES DEL SIGLO XIX.  
COMO CONSECUENCIA DE LA INFLUENCIA EUROPEA DE LA ESCUELA DE SAN CARLOS.

**ORNAMENTACIÓN:** ENRIQUECIMIENTO ORNAMENTAL SOBRE LA ESTRUCTURA DEL NEOGÓTICO:

**ARQUERÍA:** DE TIPO OJIVAL (NEOGÓTICO) CON CAPIALZADOS QUE REMATAN EN PIJANTES DE TIPO AVELLANADO.

**PILASTRAS:** ADOSADAS A LA ARQUERÍA (ESTÍPITE) CON FUSTES ESTRIADOS REALIZADOS EN ESTUCO, DONDE SE APRECIA EL USO DEL "FUSTE ESTRIADO" CON INFLUENCIA DEL ORDEN DÓRICO.

**CAPITELES:** CAPITEL DE ORDEN CORINTIO CON RIZOS, CORONANDO LOS ESTÍPITES.

**BASAMENTO:** BASAMENTOS CON REMATE DE MOLDURA DE MEDIA CAÑA, ENMARCADOS DENTRO DEL ORDEN "JONICO", POR LA PRESENCIA DEL BASAMENTO.

**JAMBAS Y CERRAMIENTOS:** A BASE DE LADRILLO DE BARRO COCIDO Y ESTUCO.

**ARMONIA(TRAZO):** LA IMAGEN EXTERIOR ESTA DETERMINADA POR UN PÓRTICO TECHADO DELIMITADO POR ARQUERÍA OJIVAL ENMARCADA POR COLUMNAS ESTRIADAS ADOSADAS.  
EL PÓRTICO Y SU ARQUERÍA ESTA SUSTENTADO POR COLUMNAS NEOCLÁSICAS.  
PRESENTA UN RITMO CONTINUO DE VANOS Y MACIZOS Y MUROS APLANADOS CON REMETIMIENTOS.

PRESENTA CAPITELES DE ESTILO CORINTIO, CORONADOS POR RIZOS Y GRECAS DENTADAS QUE REMATAN EN MURO PREVIO A LA MOLDURA O REMATE FINAL.

**INTEGRACIÓN:** PRESENTA INTEGRACIÓN AL CONTEXTO CIRCUNDANTE, POR LA VARIEDAD DE EDIFICIOS HISTÓRICOS CIRCUNDANTES QUE DATAN DE LA MISMA ÉPOCA (Siglo XIX), TALES COMO EL PALACIO DE GOBIERNO, SITUADO A TAN SOLO 20 mts, AL OTRO LADO DE LA CALLE.

---

## Valores del Objeto Arquitectónico ( 2 )

---

- VALOR SIMBÓLICO:** SIMBOLIZA EL CULTO A LA MEMORIA DE UNA FAMILIA DE LA ÉPOCA.
- VALOR HISTÓRICO**      **O** SE TRATA DE UN EDIFICIO HISTÓRICO CATALOGADO POR EL INAH Y FORMA PARTE DEL  
**ARTÍSTICO:** PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO ANTERIOR AL SIGLO XIX, QUE DA IDENTIDAD CULTURAL A LA COMUNIDAD.
- VALOR DE FUNCIONALIDAD:**
- Siglo XIX:** FUE RECINTO DE EVENTOS HISTRIÓNICOS (TEATRO) DURANTE EL SIGLO XIX EN LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA.(1891)
- Siglo XX:** SE UTILIZO COMO CAFETERÍA - MIRADOR, YA QUE EN LA AZOTEA DEL INMUEBLE SE LLEVABAN A CABO BAILES DURANTE EL AÑO DE 1953.
- Siglo XXI:** RECIENTEMENTE FUE INTERVENIDO LA TOTALIDAD DEL NIVEL 1, CON USO DE LOCALES DE OFICINAS.
- VALOR DE ORIGINALIDAD:** ESTA DETERMINADO POR LA ÉPOCA EN QUE FUE CONSTRUIDO S. XIX, (1837) FECHA EN QUE FUE EDIFICADO EL INMUEBLE. Fuente: INAH Tabasco.
- VALOR DE AUTENTICIDAD:** SE TRATA DE UNA EDIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA DE TIPO "CIVIL", ÚNICA EN SU GENERO, CONSTRUIDA DE MANERA ARTESANAL.
- VALOR DE TÉCNICA**
- CONSTRUCTIVA:** EDIFICADO A BASE DE BÓVEDA CATALANA PLANA DE TABIQUE ROJO, SUSTENTADA CON VIGUERÍA DE RIELES DE ACERO.
- NO OBSTANTE QUE ESTE TIPO DE SISTEMA CONSTRUCTIVO RESULTA COMÚN EN LA ZONA. EN CUANTO A INMUEBLES HISTÓRICOS - SE APRECIA UN ALTO VALOR DE TÉCNICA ANTIGUA DE EDIFICACIÓN (BÓVEDA CATALANA PLANA), ASÍ COMO LA ORNAMENTACIÓN PROFUSA EN ARQUERÍAS, PILASTRAS ADOSADAS, CAPITELES, BASAMENTOS, CORNISAS, CAPIALZADOS Y PIUJANTES, QUE EVIDENCIAN UNA MANO DE OBRA ALTAMENTE CALIFICADA, ASÍ COMO LA NECESIDAD DE USAR MOLDES PARA SU FABRICACIÓN.
- VALOR DE AUTORÍA:** NO SE CONOCE EL AUTOR DEL DISEÑO, AUNQUE SEGÚN INVESTIGACIÓN REALIZADA POR EL VALUADOR, SE CREE QUE INTERVINIERON ARTESANOS DESDE LA CIUDAD CAPITAL DEL ESTADO DE PUEBLA, TRASLADADOS A ESTA CIUDAD PARA LA EDIFICACIÓN DEL INMUEBLE.
- VALOR SOCIAL:** EL VALOR SUBJETIVO DEL BIEN ESTUDIADO, REVISTE UN ALTO CONTENIDO DE VALOR SOCIAL, YA QUE REFLEJA LAS CARACTERÍSTICAS SOCIO-CULTURALES DE LA ÉPOCA Y SE DEFINE COMO UN ELEMENTO DE IDENTIDAD CULTURAL DE UN MOMENTO HISTÓRICO EN PARTICULAR ( Finales del Siglo XIX) 1896.
- VALOR ESPIRITUAL:** ESTE TIPO DE INMUEBLES HISTÓRICOS, CATALOGADOS QUE RECAEN EN LA SUB-CLASIFICACIÓN DE ARQUITECTURA CIVIL, CONSTITUYEN UN ALTO VALOR ESPIRITUAL E INTELLECTUAL DE LA COMUNIDAD DEPOSITARIA, EMANADOS DE LA MEMORIA HISTÓRICA DE UNA NACIÓN O ESTADO EN PARTICULAR, CUYA DIFUSIÓN DEBE ESTAR ORIENTADA HACIA EL PÚBLICO EN GENERAL, EN ESPECIAL HACIA LAS CLASES POPULARES Y A LA POBLACIÓN ESCOLAR, POR MODESTOS QUE SEAN.



---

## Elementos de Constructivos:

---

### A) OBRA NEGRA O GRUESA:

**CIMENTOS:** ADECUADA, NO SE OBSERVAN ASENTAMIENTOS NI GRIETAS APARENTES.

**ESTRUCTURA:**

**TIPO 1:** COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO AHOGADAS EN PILASTRAS DE PÓRТИCO.

**TIPO 2:** MUROS DE CARGA DE TABIQUE ROJO DE BARRO DE 40 cm. DE ESPESOR.

**TIPO 3:** ESTRUCTURA DE FIERRO ANGULAR Y CANAL MONTEN

**EVALUACIÓN PRELIMINAR DE**

**DAÑOS:** PARA EFECTOS DE AVALÚOS EN GENERAL, SE RECOMIENDA REALIZAR UNA EVALUACIÓN DE LOS DAÑOS DEL INMUEBLE DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES CATEGORÍAS:

**A.- CUARTEADURAS EN MUROS, HENDIDURAS Y ABOMBADOS:** REVISAR SIN SON HORIZONTALES, VERTICALES, DIAGONALES.

**B.- AL MOVIMIENTO DE LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO EN PAREDES Y TECHOS,** CONSIDERADAS DE RIESGO Y DE VERIFICACIÓN INMEDIATA POR UN ESPECIALISTA.

**C.- CUARTEADURAS POR CONTRACCIÓN:** DEFECTOS APARENTES RESULTADOS DE LA REACCIÓN DE MATERIALES MAL CURADOS O MAL TRABAJADOS, DE FÁCIL SOLUCIÓN.

**D.- CUARTEADURAS ASOCIADAS AL MOVIMIENTO DIFERENCIAL,** PRODUCIDAS POR CAMBIO DE HUMEDAD Y TEMPERATURA, ASÍ COMO PARTES EXPUESTAS DE LA ESTRUCTURA.

**MUROS:** TIPO 1 Y 2: MUROS DE TABIQUE DE BARRO ROJO DE 40 cm DE ESPESOR

**ENTREPISOS:**

**TIPO 2:** LOSA DE BÓVEDA CATALANA "PLANA", A BASE DE LADRILLO ROJO DE BARRO, SOBRE TRAMADO DE VIGAS DE ACERO TIPO "RIEL".

**TECHOS:**

**TIPO 1 Y 2:** LOSA DE BÓVEDA CATALANA "PLANA", A BASE DE LADRILLO ROJO DE BARRO, SOBRE TRAMADO DE VIGAS DE ACERO TIPO "RIEL".

**TIPO 3:** LAMINA ONDULADA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA DE CANALES MONTEN.

**AZOTEA:** CON ENTORTADO E IMPERMEABILIZANTE

**BARDAS:** DE TABIQUE ROJO 7x14x28 cm y 40 cm DE ESPESOR EN LINDERO OESTE (CALLE HIDALGO), A 3.00m DE ALTURA PROMEDIO.

---

### B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:

---

**APLANADOS INTERIORES:**

**TIPO 1 y 2:** ESTUCO DE CAL Y ARENA

**APLANADOS EXTERIORES:**

**TIPO 1 Y 2:** ESTUCO DE CAL Y ARENA

**PLAFONES:**

**TIPO 1:** LOSA DE BÓVEDA CATALANA "PLANA", A BASE DE LADRILLO ROJO DE BARRO, SOBRE TRAMADO DE VIGAS DE ACERO TIPO "RIEL".

**TIPO 2:** MODULAR, A BASE DE PLACAS DE STIROLYT 60x90cm, SUSPENDIDO CON TEES DE ALUMINIO EN NIVEL 1, (LOCALES COMERCIALES)

---

**B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS: ( 2 )**

---

**LAMBRINES:** LAMBRIN DE LOSETA DE CERÁMICA A MEDIA ALTURA EN COCINA Y SANITARIOS.

**PISOS:**

**TIPO 1:** ADOQUÍN DE CEMENTO GRIS EN PÓRTICO DE ARQUERÍA.

**TIPO 2:** LOSETA DE CERÁMICA 30x30cm A HUESO.

PISO DE CEMENTO PULIDO EN PATIO DE SERVICIO.

**ZOCLOS:** T-2.- LOSETA DE CERÁMICA 10x30cm EN GENERAL

**ESCALERAS:** ESCALINATAS EN DESNIVELES, FORJADAS DE CONCRETO SIMPLE, REVESTIDOS DE LOSETA DE CERÁMICA 30x30cm.

**PINTURA:** VINÍLICA EN MUROS Y PLAFONES Y ESMALTE ANTICORROSIVO EN HERRERÍA

**C) CARPINTERÍA:** PUERTAS ENTABLERADAS DE MADERA DE CEDRO, ACABADO A BARNIZ NATURAL

**D) INSTALACIONES**

**HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:** HIDRÁULICA CON TUBERÍA DE COBRE TIPO "M"  
SANITARIA CON TUBERÍA DE P.V.C. SANITARIO  
ALBAÑAL CON TUBERÍA DE CONCRETO SIMPLE

**MUEBLES DE BAÑO :** TIPO 2.- LAVABO Y W.C. EN PORCELANA BLANCA Y ACCESORIOS, LÍNEA ECONÓMICA, LLAVES CROMADAS DE CALIDAD COMERCIAL.

**E) INSTALACIÓN ELÉCTRICA:** OCULTA BAJO PLAFÓN, CON TUBERÍA GALVANIZADA CEDULA 40, GABINETES FLOURESCENTES DE 2 x 38w EN PLAFÓN MODULAR, CABLEADO CON CONDUCTORES TW-10,12 Y 14, ACCESORIOS ELÉCTRICOS DE CALIDAD COMERCIAL, CENTRO DE CARGA QO-020, INTERRUPTOR GENERAL DE 3 x 60 amp.Y BASE TRIFÁSICA PARA MEDIDOR DE C.F.E.

**F) PUERTAS Y VENTANEARÍAS** VENTANERIA Y PUERTA DE ACCESO A BASE DE PERFILES DE ALUMINIO BLANCO  
**METÁLICAS:** LAQUEADO DE 3" EN PAÑOS FIJOS Y CORREDIZOS EN FACHADA PRINCIPAL.

PUERTAS DE COMUNICACIÓN DE LAMINA TROQUELADA TIPO MULTIPANEL Y MARCOS DE FIERRO TUBULAR..

PUERTA POSTERIOR CON MARCO DE FIERRO ANGULAR Y ANTEPECHO DE LAMINA ACANALADA.

VENTANERIA DE FIERRO ANGULAR TIPO PERSIANA TROPICAL EN SANITARIOS, FACHADA POSTERIOR (OESTE)

PROTECCIONES SOBREPUESTAS DE FIERRO CUADRADO EN VENTANAS POSTERIORES.

**G) VIDRIERA Y PLÁSTICOS:** FILTRASOL CLARO DE 5 mms. DE ESPESOR

**H) CERRAJERÍA:** MARCA SCHLAGUE EN PUERTAS DE COMUNICACIÓN Y PHILLIPS EN HERRERÍA

**I) FACHADAS:** TIPO ANTIGUO, PÓRTICO DE ARQUERÍA OJIVAL ENMARCADA POR COLUMNAS ESTRIADAS ADOSADAS TIPO NEOCLÁSICO, CON BASAMENTO Y TERMINAL DE CAPITILES DE ORDEN CORINTIO CON RIZOS.

REMATA EL PORTAL UNA CORNISA DENTADA Y CORONA EL VANO DE REMATE CON MOLDURA HORIZONTAL TIPO "PECHO DE PALOMA"

EL TRAZO DE LA FACHADA PRINCIPAL EN GENERAL (CALLE INDEPENDENCIA) PRESENTA PREDOMINIO DE PAÑOS MACIZOS DE ARQUERÍA, SOBRE VANOS CONTINUOS REMETIDOS.

---

## **JKL) INSTALACIONES ESPECIALES, ACCESORIAS Y COMPLEMENTARIAS.**

---

J) **INSTALACIONES ESPECIALES:** PATIOS DE CEMENTO COMÚN ACABADO PULIDO.

K) **ELEMENTOS ACCESORIOS:** INEXISTENTES

L) **OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

- 1.- Pilastras Adosadas
- 2.- Moldura de Remate
- 3.- Marco de Ventana Ojival
- 4.- Capialzados
- 5.- Pijantes Avellanados
- 6.- Capiteles Neoclásicos
- 7.- Arquerías Ojivales
- 8.- Cornisa Dentada
- 9.- Basamentos

---

## **Consideraciones Previas al Avalúo**

---

### **OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO:**

EL OBJETIVO DEL PRESENTE DICTAMEN SERÁ EL DE CALCULAR EL VALOR ESTIMATIVO DE UN INMUEBLE CATALOGADO POR EL INAH, (INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA) A MENOS QUE SE INDIQUE OTRO FIN.

### **METODOLOGÍA DE VALUACIÓN:**

**MÉTODO DE COSTOS:** EL PRESENTE DICTAMEN SE FORMULARA MEDIANTE EL MÉTODO FÍSICO O ENFOQUE DE COSTOS, QUE DETERMINARA, EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O DE REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALÚA, Y DE SUS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS, APLICÁNDOLE LA DEPRECIACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS FACTORES DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

**MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:** RESULTARA DE DETERMINAR EL MONTO DE RENTA BRUTA MENSUAL (RBM), PRODUCIDA O SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR POR EL INMUEBLE, DESCONTANDO LOS IMPORTES CORRESPONDIENTES A LAS DEDUCCIONES MENSUALES; VACÍOS, IMPUESTO PREDIAL, AGUA Y DRENAJE, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, ADMINISTRACIÓN, ASÍ COMO LAS PRIMAS DE SEGUROS DE DAÑOS, QUEDANDO LA RENTA MENSUAL NETA (RNM), QUE MULTIPLICADA POR 12 MESES SE OBTENDRÁ LA RENTA NETA ANUAL (RNA), LA CUAL SE CAPITALIZARÁ POR UN PERIODO DE UN AÑO, DIVIDIDO ENTRE EL PORCENTAJE O TASA DE CAPITALIZACIÓN QUE SE OBTENDRÁ DEL COMPUTO DE LA TASA LIBRE DE RIESGO DE UNA INVERSIÓN A LARGO PLAZO (30 o 50 AÑOS) APLICABLE EN LA REPUBLICA MEXICANA Y LA TASA PRIMA CORRESPONDIENTE AL GENERO DE INMUEBLE VALUADO.

**MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO:** ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALÚA (SUJETO) CON EL PRECIO OFERTADO DE CUANDO MENOS CUATRO BIENES SIMILARES (COMPARABLES), AJUSTADOS POR SUS PRINCIPALES FACTORES DIFERENCIALES.

**MÉTODO DE VALOR ESTIMATIVO 1. (VE\_1):** CONSISTE EN DETERMINAR EL VALOR ESTIMATIVO (Ve\_1) DEL INMUEBLE DE REFERENCIA, DE ACUERDO A LA TABLA "ANGELÓPOLIS", CUYO CALCULO SE FUNDAMENTA PRIMERAMENTE EN TRES CATEGORÍAS BÁSICAS:

**A.-** CORRESPONDE A LA CATEGORÍA MAS ALTA, SI EL INMUEBLES DISPONE DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS RELEVANTES, ADORNOS EN FACHADAS E INTERIORES, QUE HAYAN SIDO PROPIEDAD DE PERSONAJES ILUSTRES Y DONDE SE HAYAN LLEVADO A CABO PASAJES HISTÓRICOS RELEVANTES.

**B.-** AQUELLOS QUE TIENEN ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS MENOS IMPORTANTES Y QUE SUS FACHADAS SON POBRES EN HERRERÍA, PORTONES, ADORNOS DE PIEDRA O ARGAMASAS.

**C.-** CORRESPONDE A CASOS SIMPLES EN SUS FACHADAS E INTERIORES Y QUE SOLO ESTÁN COMO PARTE DEL CONTEXTO URBANO DE LA ZONA, PERO SIN RELEVANCIA, TAN SOLO DATACIÓN.

---

## Consideraciones Previas al Avalúo ( 2 )

---

**DATACIÓN:** SE ENCUADRARA LA ÉPOCA DEL INMUEBLE EN LA COLUMNA QUE CORRESPONDA ENTRE LOS SIGLOS XVI al XX, SEGÚN EL CASO PARTICULAR.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** SE VALORARA EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES CATEGORÍAS: a) ORIGINAL, b) RESTAURADO, c) RECONSTRUIDO Y d) DETERIORADO.

EL PROCEDIMIENTO CONSISTE EN SELECCIONAR DE LA TABLA DE REFERENCIA, EL COEFICIENTE QUE CORRESPONDA ENTONCES A LAS CATEGORÍAS A, B o C, A LA FECHA DE SU EDIFICACIÓN (DATACIÓN) Y FINALMENTE A SU CATEGORÍA DE ESTADO DE CONSERVACIÓN. EL COEFICIENTE SELECCIONADO SE APLICARA DIRECTAMENTE AL VALOR FÍSICO DIRECTO DEL INMUEBLE, DE CUYA MULTIPLICACIÓN RESULTARA EN VALOR ESTIMATIVO 1. (Ve\_1)

**MÉTODO DE VALOR ESTIMATIVO 2 (VE\_2) :** CONSISTE EN DETERMINAR EL VALOR ESTIMATIVO (Ve\_2) DEL INMUEBLE, MEDIANTE LA TABLA DE "MATRIZ DE COEFICIENTES", EN UN PROCEDIMIENTO SIMILAR AL ANTERIOR (TABLA ANGELÓPOLIS) AÚNQUE PROFUNDIZANDO EN DOS GRANDES CATEGORÍAS:

**CATEGORÍA DEL BIEN:** SI CUENTA CON DECLARATORIA DE MONUMENTO HISTÓRICO POR LEY, DE VALOR ARTÍSTICO, HISTÓRICO RELEVANTE O AMBIENTAL, EDIFICACIÓN ARMÓNICA O NO ARMÓNICA.

**CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:** SEGÚN SU ESTADO FÍSICO, ALTERACIONES, CORRIENTE ESTILÍSTICA, DATACIÓN, USO ORIGINAL, NUMERO DE NIVELES Y SUS NIVELES DE INTERVENCIÓN, EN SU CASO Y DE ACUERDO A LAS SUB-CATEGORÍAS DE DICHA CLASIFICACIÓN, (Véase Página 16 del Avalúo)

ESTE PROCEDIMIENTO CONSISTE EN ASIGNAR VALORES A LA CASILLA CORRESPONDIENTES DE LA CLASIFICACIÓN DE CATEGORÍAS DEL INMUEBLE Y SU CLASIFICACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN Y SUS SUB-CATEGORÍAS, DE DONDE SE CALCULARA EL FACTOR DE INCREMENTO DENOMINADO: "COEFICIENTE DE INCREMENTO DE BIENES CATALOGADOS". ESTE COEFICIENTE SE APLICARA DIRECTAMENTE AL VALOR FÍSICO DEL INMUEBLE, DE DONDE SE OBTENDRÁ EL VALOR ESTIMATIVO 2. (Ve\_2)

### DEFINICIÓN DE TÉRMINOS:

**DEPRECIACIÓN:** ES LA PERDIDA DEL LÍMITE MÁXIMO DE VALOR DE LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES POR CAUSAS DE DETERIORO Y OBSOLESCENCIA FUNCIONAL Y ECONÓMICA, Y ES LA RELACIÓN ENTRE LA EDAD CRONOLÓGICA (COMPROBABLE) Y LA VIDA ÚTIL REMANENTE DE UNA CONSTRUCCIÓN. POR TAL MOTIVO, DENTRO DE LAS DIVERSAS FORMULAS DE DEPRECIACIÓN APLICABLES A LAS CONSTRUCCIONES, SE SELECCIONO LA FORMULA DE LA LÍNEA DIRECTA PONDERADA, YA QUE ES LA QUE REFLEJA EN SU EXACTA DIMENSIÓN EL FACTOR DE DECREMENTO APLICABLE A ESTE TIPO DE INMUEBLES EN FUNCIÓN DE SU AVANZADA EDAD CRONOLÓGICA. SIN EMBARGO, CABE MENCIONAR QUE PARA EFECTOS DE TRIBUTACIÓN FISCAL, EL PORCENTAJE MÁXIMO AUTORIZADO DE DEPRECIACIÓN PARA ESTE TIPO DE INMUEBLES, ES EL QUE SEÑALA EL ARTICULO No. 40, APARTADO I, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA QUE SEÑALA TEXTUALMENTE:

I. "TRATÁNDOSE DE CONSTRUCCIONES: a) 10% PARA INMUEBLES DECLARADOS COMO MONUMENTOS ARQUEOLÓGICOS, ARTÍSTICOS, HISTÓRICOS O PATRIMONIALES, CONFORME A LA LEY FEDERAL DE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICOS O HISTÓRICOS, QUE CUENTEN CON EL CERTIFICADO DE RESTAURACIÓN EXPEDIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA O EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES". Fuente: Ley del Impuesto sobre la Renta.- Última Reforma DOF-29-12-2005, Página 46.

**RENTA BRUTA MENSUAL (RBM)** SE REFIERE A LA CANTIDAD EN MONEDA QUE PRODUCE O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE VALUADOR, POR EL PERIODO DE UNA MES NATURAL.

**DEDUCCIONES MENSUALES:** SON LOS GASTOS EN QUE INCURRE EL PROPIETARIO DE UN INMUEBLE AL RENTARLO, TALES COMO; DEPRECIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, VACÍOS (PERIODOS DESOCUPADOS), IMPUESTOS Y DERECHOS POR LA TENENCIA DEL INMUEBLE, GASTOS CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

**TASA DE CAPITALIZACIÓN:** ES EL RENDIMIENTO PORCENTUAL NETO ANUAL O TASA DE DESCUENTO REAL EXIGIBLE A UN DETERMINADO GENERO DE INMUEBLE, CLASIFICADOS EN RAZÓN DE USO Y NIVEL DE RIESGO O PLAZO DE RETORNO DE LA INVERSIÓN.

**VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN)** SE ENTIENDE COMO EL COSTO DE REPRODUCCIÓN DE UN DETERMINADO BIEN Y PARA EL CASO DE INMUEBLES, EN RAZÓN DE SU ESTRUCTURA Y ACABADOS, EXPRESANDO ÚNICAMENTE LOS COSTOS DIRECTOS DEL CONSTRUCTOR.

---

## Consideraciones Previas al Avalúo (3)

---

**VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR):** ES EL VALOR RESULTANTE DE APLICAR LOS DESCUENTOS ATRIBUIBLES POR DEMERITO A LA DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN A LAS CONSTRUCCIONES, CON EL PROPÓSITO DE DEVOLVERLE SU ESTADO ORIGINAL.

**VALOR DE REPRODUCCIÓN NUEVO (VRN):** SE ENTIENDE COMO EL COSTO DE REPRODUCCIÓN DE UN DETERMINADO BIEN QUE DISPONE DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DISTINTIVOS, QUE PARA SU FABRICACIÓN REQUIEREN DE MANO DE OBRA MUY CALIFICADA, ASÍ COMO DE DIVERSOS TIPOS DE MOLDES Y ANDAMIAJES ESPECIALES, QUE POR SU DIFICULTAD DE REPRODUCCIÓN, REQUIEREN - ADEMÁS DE SU DIBUJO Y CAPTURA A RIGUROSA ESCALA - , LA FORMULACIÓN DE ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS DE CADA UNO DE ELLOS (OBRAS COMPLEMENTARIAS) TALES COMO; FRONTONES, COLUMNAS, BASAMENTOS, ARQUERÍAS, ETC.. EN EL CUAL SE UTILIZARAN PARA SU CALCULO MATERIALES ACTUALES EQUIVALENTES A LOS UTILIZADOS EN LA ÉPOCA QUE FUE CONSTRUIDO, CONSIDERANDO EN ÉSTOS LOS IMPORTES DE MOLDES Y ANDAMIAJES REQUERIDOS, EXPRESANDO ÚNICAMENTE LOS COSTOS DIRECTOS DEL CONSTRUCTOR.

**EDAD DEL INMUEBLE:** LA EDAD CONSIDERADA, CORRESPONDE EN PRIMER LUGAR A LA "EDAD APARENTE" ESTIMADA POR EL PERITO DE ACUERDO CON EL ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE MANTENIMIENTO, EXPRESANDO TAMBIÉN LA EDAD "CRONOLÓGICA" DEL BIEN, CERTIFICADA POR DOCUMENTO OFICIAL QUE LO DEMUESTRE. CABE MENCIONAR QUE EN ESTE CASO, LA "EDAD" DEL BIEN VALUADO TENDRÁ UN EFECTO CONTRARIO AL DEL COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN, EN VIRTUD DE QUE ESTE TIPO DE INMUEBLES (CATALOGADOS) BASAN SU VALOR EN VALORES DEL OBJETO ARQUITECTÓNICO, TANTO DE VALORES OBJETIVOS O FÍSICO, ASÍ COMO DE VALORES SUBJETIVOS TALES COMO: DE SIMBOLISMO, DE ORIGINALIDAD, DE AUTENTICIDAD, DE AUTORÍA Y DE VALOR SOCIAL, QUE HARÁN QUE EL TIEMPO TRANSCURRIDO, TENGA UN EFECTO INVERSO AL DE LA DEPRECIACIÓN POR EDAD, DADA POR LA TABLA "ANGELÓPOLIS".

**VALOR COMERCIAL:** PARA EL CASO QUE NOS OCUPA, EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SERÁ EL PROMEDIO DE LOS ÍNDICES FÍSICO O DIRECTO (MÉTODO DE COSTOS) Y DE VALOR ESTIMATIVO (VE), EXCLUYENDO DEL COMPUTO, EL MÉTODO DE MERCADERO YA QUE ESTE SOLO REFLEJA LA OFERTA DE SEPULCROS COMUNES CON MÉTODOS TRADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y NO DE TRABAJOS ARTESANALES COMO EL CASO DEL INMUEBLE EN ESTUDIO.

### DECLARACIONES Y DOCUMENTACIÓN:

NO ES OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO VERIFICAR LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, CRÉDITOS FISCALES O CUALQUIER OTRO TIPO DE ADEUDO QUE PUDIERA TENER EL INMUEBLE VALUADO, A MENOS QUE EXPRESAMENTE FUERA DECLARADO POR EL SOLICITANTE O PROPIETARIO DEL BIEN, ASÍ COMO LA EXISTENCIA DE VICIOS OCULTOS DE LA CONSTRUCCIÓN, OCUPACIONES IRREGULARES O CUALQUIER OTRA RESTRICCIÓN LEGAL.

MANIFESTAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE NOS CONSTITUIMOS CON NUESTRO RECURRENTE EN EL PREDIO A VALUAR, CERCIORÁNDONOS CON ACUCIOSIDAD DE ESTAR EN EL DOMICILIO INDICADO Y DECLARAMOS HABER ESTADO EN EL INTERIOR Y EXTERIOR DEL INMUEBLE, ASÍ COMO QUE NO TENEMOS NINGUN INTERÉS PRESENTE NI FUTURO EN LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE DICTAMEN DE VALOR, ASÍ COMO TAMBIÉN ACLARAMOS QUE NO NOS UNE PARENTESCO POR AFINIDAD NI COLATERAL CON ALGUNO DE LOS PROPIETARIO Y/O SOLICITANTES DEL AVALÚO.

LOS CROQUIS DE LOCALIZACIÓN O DE DISTRIBUCIÓN ANEXOS AL AVALÚO, FUERON REALIZADOS POR EL PERITO Y NO DEBEN CONSIDERARSE COMO PLANOS A "ESCALA", YA QUE NO REFLEJAN DE MODO EXACTO LA MORFOLOGÍA DEL BIEN VALUADO. EN SU CASO, SI LOS HUBIERE, SE ANEXARA COPIA DEL PLANO DE DISTRIBUCIÓN PROPORCIONADO POR EL SOLICITANTE.

EL INMUEBLE VALUADO SE IDENTIFICO PLENAMENTE MEDIANTE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y LEGAL PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE, QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:

- DEPARTAMENTO DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VILLAHERMOSA
- CROQUIS ARQUITECTÓNICOS
- BOLETA PREDIAL

**Método Comparativo de Mercado**

Avalúo No. 012/2006/CAT

**A) COMPARATIVO DE TERRENOS EN VENTA**

N°	Ubicación de la Oferta (comparables)	Uso de Suelo	Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1	JUAN ALVAREZ No. 308, CENTRO	Com., CUS 1.0	Intr.	R	07-mar-06	312-4216	TABASCO HOY
2	27 DE FEBRERO ESQ. PEREDO	Com., CUS 1.0	Intr.	R	08-mar-06	314-2720	Arq. Susunaga
3	SIMON SARLAT 222	Com., CUS 1.0	Intr.	R	09-mar-06	314-2721	Arq. Susunaga
4	SIMON SARLAT 217	Com., CUS 1.0	Intr.	R	10-mar-06	314-2720	Arq. Susunaga

Oferta	Precio de <u>VENTA</u> Terrenos	Area m²	Precio Unit. \$/m²	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res. F.r.	Valor Unit. resul- tante (\$/m²)
				Uso	Ubic.	Sup.	Form.	Topog.	Servs.	F.d.*		
1	\$ 900,000.00	150.00	\$ 6,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 6,000.00
2	\$ 750,000.00	135.00	\$ 5,555.56	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 5,555.56
2	\$ 562,500.00	150.00	\$ 3,750.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 3,750.00
3	\$ 550,000.00	150.00	\$ 3,666.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 3,666.67

Area de Lote Tipo o Moda:	146.25 m²	Valor Unitario Promedio Ponderado:	\$/m²	\$ 3,761.00
Area Terreno Sujeto:	487.05 m²	Valor Unitario homologado, en n.r.:	\$/m²	\$ 3,760.00

**B) COMPARATIVO DE INMUEBLES EN RENTA:**

N°	Ubicación de la Oferta (comparables)	Uso de Suelo	Edad	E.c.	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1	CALLE ZARAGOZA 703	Com., CUS 1.0	12	B	07-mar-06	312-0628	Mercedes Miranda Zamorano
2	SÁENZ 108	Com., CUS 1.0	12	B	08-mar-06	(9931) 020400	LIC. JORGE DE LA CERDA
3	MINA ESQUINA PASEO TABASCO	Com., CUS 1.0	13	B	09-mar-06	312-0628	Mercedes Miranda Zamorano
3	AV. MÉNDEZ CASI ESQ. MINA	Com., CUS 1.0	8	B	09-mar-06	315-24-85	TABASCO HOY

Oferta	Precio de <u>RENTA</u> Inmuebles	Terreno m²	Constr. m²	Precio Unit. \$/m²	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res. F.r.	Valor Unit. resul- tante (\$/m²)
					Ubic.	C.U.S.	Edad	E.c.*	Acab.	Área	F.d.*		
1	\$ 10,000.00	100.00	96.60	\$ 103.52	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	0.74	0.95	0.65	\$ 66.79
2	\$ 4,000.00	70.00	44.00	\$ 90.91	1.00	0.79	1.06	1.00	1.00	0.66	1.00	0.56	\$ 50.52
3	\$ 6,000.00	70.00	80.00	\$ 75.00	1.00	0.93	1.01	1.00	1.00	0.72	0.90	0.61	\$ 45.70
4	\$ 15,000.00	150.00	250.00	\$ 60.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.84	1.90	1.60	\$ 96.28

Áreas del sujeto:	487.05	813.38	m²	Valor Unitario Promedio Ponderado:	\$/m²	\$ 77.30
				Valor Unitario aplicable, en números redondos:	\$/m²	\$ 77.00

**C) COMPARATIVO DE INMUEBLES EN VENTA:**

N°	Ubicación de la Oferta (comparables)	Uso de Suelo	Pisos	Edad	E.c.*	Fecha	Teléfono	Fuente/Informante
1	CARRANZA	Com., CUS 1.0	2	1	B	09-mar-06	312-4216	TABASCO HOY
2	27 DE FEBRERO ESQ. PEREDO	Com., CUS 1.0	1	1	B	10-mar-06	314-2721	Arq. Susunaga
3	SIMÓN SARLAT 222	Com., CUS 1.0	2	1	B	11-mar-06	314-2720	Arq. Susunaga
4	SIMÓN SARLAT 217	Com., CUS 1.0	1	1	B	12-mar-06	314-2720	Arq. Susunaga

Oferta	Precio de <u>VENTA</u> Inmuebles	Terreno M²	Constr. M²	Precio Unit. \$/M²	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res. F.r.	Valor Unit. Homolo- gado (\$/M²)
					Ubic.	C.U.S.	Edad	E.c.*	Acab.	Área	F.d.*		
1	\$ 4,500,000.00	250.00	300.00	\$ 15,000.00	1.00	0.94	0.88	1.00	1.00	0.87	0.95	0.68	\$ 10,189.92
2	\$ 2,500,000.00	150.00	200.00	\$ 12,500.00	1.20	0.95	1.08	1.00	1.00	0.82	0.90	0.91	\$ 11,400.89
3	\$ 3,200,000.00	70.00	150.00	\$ 21,333.33	1.00	1.02	0.92	1.00	1.00	0.79	0.90	0.66	\$ 14,157.50
4	\$ 2,700,000.00	135.00	135.00	\$ 20,000.00	1.00	0.92	0.93	1.11	1.00	0.77	0.95	0.70	\$ 14,006.26

Áreas del sujeto:	487.05	813.38	M²	Valor Unitario Promedio Ponderado:	\$/M²	\$ 9,008.20
				Valor Unitario aplicable, en números redondos:	\$/M²	\$ 9,010.00

El Valor de Mercado del inmueble que se valúa resulta de: 813.38 M² x \$ 9,010.00 /M², en la cantidad de:

<b>Valor Comparativo de Mercado</b>	<b>\$ 7,329,000.00</b>
-------------------------------------	------------------------

**Método de Valor Físico o Directo (Costos)**

Avalúo No. 012/2006/CAT

**a) Del Terreno:**

área (m<sup>2</sup>) Fte. x Fdo.  
 Lote Tipo o Moda: **160.00** (8 x 20m) Valor Unit. de Calle o Zona: \$ **3,760.00**

**CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO:**

FRACC.	LOCALIZACIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR UNIT. (\$/M <sup>2</sup> )	Factor	MOTIVO	VALOR UNIT. result. (\$/M <sup>2</sup> )	IMPORTE
Única	CABECERO 3 FRENTES	487.05	\$ 3,760.00	1.30	Cabecero 3 Frentes	\$ 4,888.00	\$ 2,380,700.40

Área Total de Terreno: **487.05** m<sup>2</sup> Valor Unitario Resultante: \$ **4,888.00**  
**Importa Terreno: \$ 2,380,700.40**

**b) De las Construcciones:**

**CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:**

TIPO	USO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	V.R.N. UNIT. (\$/m <sup>2</sup> )	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. UNIT. result. (\$/m <sup>2</sup> )	IMPORTE \$
				edad	e.c.	Otro	F.r.		
1	Pórtico	80.375	\$ 8,000.00	0.76	0.90	1.00	0.69	\$ 5,490.00	\$ 441,258.75
2	Planta Baja	406.315	\$ 6,000.00	0.76	0.90	1.00	0.69	\$ 4,117.50	\$ 1,673,002.01
2	Planta Alta	103.770	\$ 6,500.00	0.76	0.90	1.00	0.69	\$ 4,460.63	\$ 462,879.06
3	Techumbre de Lámina	222.92	\$ 1,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 1,000.00	\$ 222,920.00

Área Construida Total: **813.38** m<sup>2</sup> Valor Unitario Resultante: \$ **3,442.50**  
**Importan las Construcciones: \$ 2,800,059.82**

**c) De las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias:**

**c.1. INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Fijos):**

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. \$	IMPORTE \$
						edad	e.c.	Otro	F.r.		
1	95	Patios	43.16	m2	350.00	0.76	1.00	1.00	0.763	11,518.33	8,782.72

**Importan las Instalaciones Especiales: \$ 8,782.72**

**c.2. ELEMENTOS ACCESORIOS: (Inexistentes)**

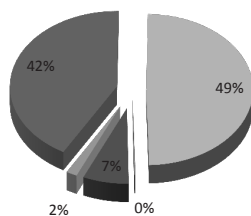
**c.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

1	95	Pilastras Adosadas	14.00	pza	4,300.46	0.76	1.00	1.00	0.76	\$ 60,206.49	\$ 45,907.45
2	95	Moldura de Remate	37.30	ml	2,805.31	0.76	1.00	1.00	0.76	\$ 104,637.91	\$ 79,786.41
3	95	Marco Ventana Ojival	6.00	pza	11,513.23	0.76	1.00	1.00	0.76	\$ 69,079.40	\$ 52,673.04
4	95	Capialzados	6.00	pza	3,419.24	0.76	1.00	1.00	0.76	\$ 20,515.46	\$ 15,643.04
5	95	Piujantes Avellanados	12.00	pza	1,064.02	0.76	1.00	1.00	0.76	\$ 12,768.18	\$ 9,735.74
6	95	Capiteles Neoclásicos	14.00	pza	2,447.62	0.76	1.00	1.00	0.76	\$ 34,266.73	\$ 26,128.38
7	95	Arquerías Ojivales	7.00	ml	15,700.28	0.76	1.00	1.00	0.76	\$ 109,901.95	\$ 83,800.23
8	95	Cornisa Dentada	37.30	ml	1,655.14	0.76	1.00	1.00	0.76	\$ 61,736.85	\$ 47,074.35
9	95	Basamentos	7.00	pza	2,927.82	0.76	1.00	1.00	0.76	\$ 20,494.77	\$ 15,627.27

**Importan las Obras Complementarias: \$ 393,941.35**

**Importan las Instalaciones Especiales, Elementos Accs. y Obras Complementarias: 5,574,701.57**

**% PARTICIPACIÓN**



- Terreno
- Construcción
- Instalaciones especiales
- Obras Complementarias
- Indirectos

**d. DE LOS INDIRECTOS AL TERRENO Y LAS CONSTRUCCIONES**

No.	CONCEPTO	%	Indicador Paramétrico	Valor Neto Indirectos
d.1.	GASTOS A TERRENO	0.01	S / Valor Terreno	23,807.00
d.2.	INV. EN ESTUDIOS Y DISEÑOS	0.02	S / Costo Edificación	8,825.18
d.3.	LICENCIAS PER. Y DERECHOS	0.005	S / Costo Edificación	14,000.30
d.4.	COSTOS FINANCIEROS	0.01	S / Costo Edificación	28,000.60
d.5.	PROMOCIÓN Y VENTA	0.00	S / Costo Edificación	-
d.6.	CONSTRUCCIÓN Y MANTTO.	0.007	S / Costo Edificación	19,600.42
Valor de los Indirectos:				<b>\$ 94,233.50</b>

**Valor Físico Total (COSTOS) [ a + b + c + d ] = \$ 5,669,000.00**

**Observaciones:** Para efectos de la Depreciación de las Construcciones se aplicó la fórmula de la Línea Directa Ponderada:  $D = 1 - (E / V)^{14}$

**Método de Capitalización de Rentas**

Avalúo No. 012/2006/CAT

**ENFOQUE DE INGRESOS****a) Cálculo de las Deducciones a la Renta Bruta Mensual en Términos Porcentuales**

1. Vacíos contractuales	8.00%	5. Administración	8.00%
2. Impuesto Predial	0.50%	6. Energía (a. comunes)	0.00%
3. Agua y drenaje	1.00%	7. Seguros (daños)	0.03%
4. Conserv./mantenimiento	10.00%	8. Otros:	0.00%
<b>Suman las Deducciones:</b>			<b>27.53%</b>

**b) Cálculo de la Tasa de Capitalización:**

En principio obtendremos la tasa base o Libre de Riesgo aplicable a inmuebles del mismo género del que se valúa, esto es, en igualdad de liquidez y plazo de retorno de la inversión. Por tanto, dado que el plazo de una inversión inmobiliaria es largo, cuando menos 50 años, consideraremos inversiones del Mercado de Dinero comparables en plazo de Inversión (Largo) como son:

Tasa Libre de Riesgo (real/efectiva) aplicable a cualquier tipo de inversión en México => **TASA 1: 1.00%**

Una vez obtenida la Tasa Libre de Riesgo general para nuestro país (México), procedemos a obtener la tasa adicional o prima de acuerdo al género o tipo de inmueble que en razón de su uso y grado de iliquidez resulta para el que se Valúa, como sigue:

CONCEPTO	TASAS DE REFERENCIA						TASA 2:
	5%	8%	9%	10%	11%	12%	
<b>TIPO de INMUEBLE</b> (según su USO)	Terreno sin Constr.	Casa Unifamiliar	Depto/Casa en condominio	Ofic./L. Com. en condominio	Local Comercial	Especializa- do	
<b>Elija la opción con una "X" =&gt;</b>					<b>X</b>		
<b>REL. ÁREA (TERR-CONST.)</b> (Sólo aplica c/construcción útil)	Terr > Constr. Mayor a 3:1	Terr > Constr. Hasta 3:1	Terr > Constr. Hasta 2:1	Terr = Constr. 1 = 1	Terr < Constr. Hasta 1:3	Terr < Constr. Mayor a 1:3	
<b>Elija la opción con una "X" =&gt;</b>					<b>X</b>		
<b>Suma Calificación</b>	0	0	0	0	4.3	0	
<b>Capitalización</b>	0.71429	1.14286	1.28571	1.42857	1.57143	1.71429	
<b>Tasas Parciales</b>	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000	6.75714	0.00000	<b>6.76%</b>

Finalmente, procedemos a la obtención de la **Tasa de Capitalización** que está compuesta de las dos tasas anteriores, como sigue:

Suman Tasa 1 + Tasa 2 = **1.00%** + Tasa Prima x menor grado de liquidez **6.76%** Tasa result.= **7.80%**

**c) Determinación del Valor por Capitalización de Rentas:**

TIPO	USO o Destino del Área (Tipología)	Área (m <sup>2</sup> )	V.U. (\$/m <sup>2</sup> )	Renta Bruta Mensual
1	Área Total	813.380	\$ 77.00	\$ 62,630.26
				\$ -
				\$ -
		<b>Totales:</b>	<b>813.38   \$ 77.00</b>	<b>\$ 62,630.26</b>

**Renta Bruta Mensual ( RBM ), en números redondos:** \$ 62,600.00

Suman las Deducciones Mensuales (D): **28.00%** \$ 17,528.00

Renta Neta Mensual ( RNM ): **RBM - D** \$ 45,072.00

Renta Neta Anual ( RNA ): **RNM x 12** \$ 540,864.00

Capitalizando la Renta Neta Anual RNA al **7.80%** resulta un **Valor por Capitalización de Rentas** de: \$ **6,934,153.85**

**Valor de Capitalización en N.R.** \$ **6,934,000.00**



## Valores Estimativos

Avalúo No. 012/2006/CAT

### Tabla Angelópolis (Generalidades)

Dentro de la escasa Metodología conocida para la Valuación de Inmuebles Catalogados, tenemos la denominada "Tabla Angelópolis", método de corte estimativo que consiste en otorgar incrementos porcentuales a los Inmuebles considerados Históricos o Artísticos, considerando aspectos principalmente sobre su Datación, clasificándolos en tres categorías según la relevancia de sus elementos arquitectónicos, los adornos de sus fachadas e interiores, los hechos históricos que tuvieron lugar en el, y la importancia de personajes ilustres que habitaron o ejercieron dominio sobre tal bien.

La creación de esta metodología se le atribuye sin lugar a dudas a los Maestros en Valuación; Rafael Arellano Ocampo y Maribel Arellano Merino y fue obtenida de documentos consultados en la Dirección de Monumentos catalogados del INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia).

Dicho método consiste fundamentalmente en la calificación en términos porcentuales de la edad del inmueble (datación), la relevancia de sus elementos arquitectónicos, los hechos históricos que tuvieron lugar en el, y finalmente la importancia de personajes ilustres que habitaron o ejercieron dominio sobre tal bien.

Una vez clasificado el Inmueble dentro de las tres categorías relativas a la datación, elementos distintivos, hechos históricos y personajes ilustres, cada categoría fue sub-clasificada en cuatro rangos de estados de conservación; Original, restaurado, reconstruido o deteriorado.

A continuación, se asignaron rangos de datación por periodos que corren desde el Siglo XVI al siglo XIX, calificados en valores porcentuales numéricos que se incrementan proporcionalmente según su edad, categoría y estado de conservación, que se muestran en la siguiente tabla:

<b>TABLA ANGELÓPOLIS</b>								
<b>VALOR ESTIMATIVO DEL INMUEBLE</b>								
Elementos de Construcción	CATEGORÍA	SIGLOS					Estado de Conservación	
		XIX	XIX	XVIII	XVII	XVI		
Elementos de Construcción	<b>A</b>	1.20	1.50	2.00	2.00	3.00	Original	
		1.15	1.20	1.50	1.50	2.50	Restaurado	
		1.10	1.15	1.20	1.50	2.00	Reconstruido	
		1.05	1.10	1.20	1.50	2.00	Deteriorado	
		1.03	1.10	1.15	1.20	1.50	Original	
	<b>B</b>	1.02	1.05	1.10	1.20	1.50	Restaurado	
		1.01	1.03	1.05	1.10	1.20	Reconstruido	
		1.00	1.02	1.03	1.10	1.20	Deteriorado	
		1.00	1.02	1.03	1.05	1.10	Original	
		1.00	1.01	1.02	1.03	1.10	Restaurado	
	<b>C</b>	0.80	1.00	1.01	1.02	1.03	Reconstruido	
		0.60	0.80	1.00	1.01	1.02	Deteriorado	
		<b>"A"</b>	Son aquellas que disponen de elementos Arquitectónicos Relevantes, Adornos en sus fachadas e Interiores y que en algunos casos fueron propiedad de personajes importantes. Fueron Edificios que en su momento histórico eran relevantes, así como su autenticidad, son factores importantes por lo que tienen la categoría más alta.					
		<b>"B"</b>	Son aquellos que tienen elementos Arquitectónicos menos importantes y que sus fachadas son pobres en Herrería, Portones, Adornos de Piedra o Argamasas, Etc.					
		<b>"C"</b>	Son casos muy simples en sus fachadas e Interiores y que solo están como parte o relleno de un Contexto Urbano de la Zona, pero no tienen relevancia, sino solamente años.					

Fuente: M en V. Rafael Arellano Ocampo  
 M en V. Maribel Arellano Merino  
 Fuente: Monumentos Catalogados INAH

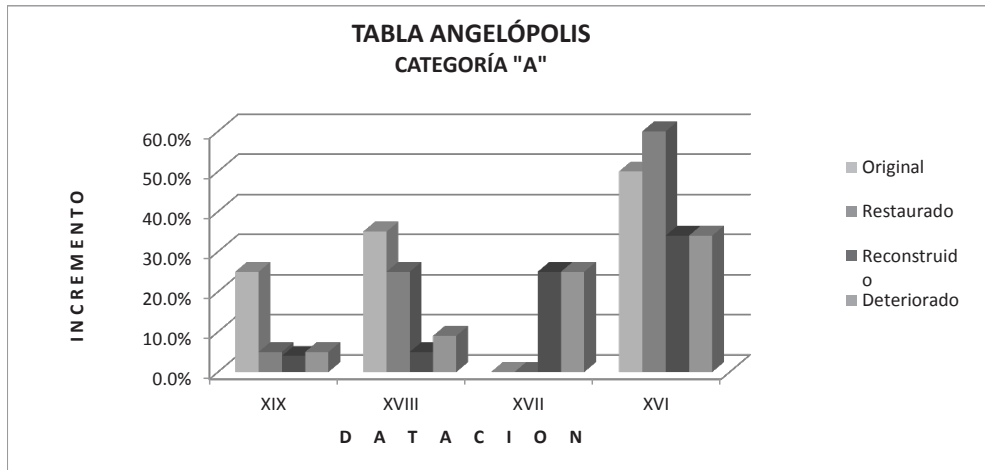
## Análisis Porcentual y Gráfico

Tabla Angelópolis para Inmuebles Catalogados

CATEGORÍA		XIX	XIX	XVIII	XVII	XVI
<b>A</b>	Estado de Conservación	Original	25.0%	35.0%	0.0%	50.0%
		Restaurado	5.0%	25.0%	0.0%	60.0%
		Reconstruido	4.0%	5.0%	25.0%	34.0%
		Deteriorado	5.0%	9.0%	25.0%	34.0%
<b>B</b>	Estado de Conservación	Original	6.8%	4.6%	5.0%	25.0%
		Restaurado	0.03%	4.6%	4.4%	25.0%
		Reconstruido	2.0%	2.0%	4.8%	9.1%
		Deteriorado	2.0%	1.0%	6.8%	9.1%
<b>C</b>	Estado de Conservación	Original	2.0%	1.0%	2.0%	4.9%
		Restaurado	1.0%	1.0%	1.0%	6.8%
		Reconstruido	25.0%	1.0%	1.0%	1.0%
		Deteriorado	33.4%	25.0%	1.00%	2.00%

### PORCENTAJE DE INCREMENTO AL VALOR AL INMUEBLE

POR CATEGORÍA, DATACIÓN Y ESTADO DE CONSERVACIÓN



#### Observaciones

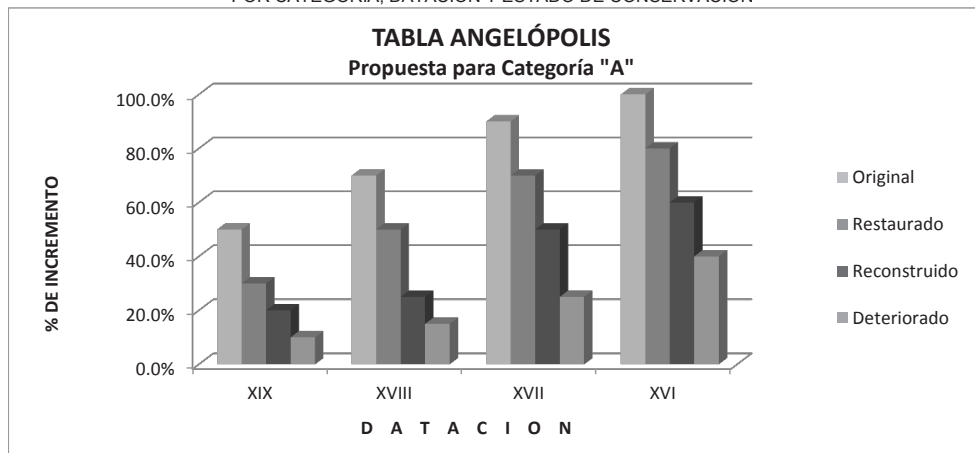
- \* Se observa un incremento mayor a inmuebles restaurados que Originales (S. XVI)
- \* Se observa nulo incremento a inmuebles restaurados (S. XVII)
- \* Se aprecian incipientes incrementos a inmuebles datados en el Siglo XIX
- \* No hay incrementos para inmuebles restaurados ni deteriorados en el Siglo XVII

## Propuesta Modificada

### Tabla Angelópolis

#### GRAFICA DE PROPUESTA DE INCREMENTOS AL VALOR DE INMUEBLES CATALOGADOS

POR CATEGORÍA, DATACIÓN Y ESTADO DE CONSERVACIÓN



Según la propuesta, se otorgará un incremento porcentual equilibrado al Valor de Inmueble, principalmente por su factor de Datación y seguidamente por su categoría de estado de conservación, ya sea: Original, Restaurado, Reconstruido o Deteriorado, mediante la aplicación de la siguiente tabla:

### Tabla de Modificada

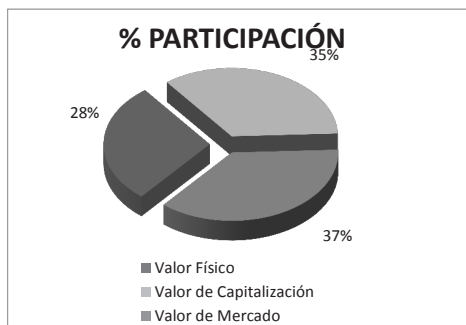
#### "Angelópolis" para Inmuebles Catalogados

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

Fuente: Arq. Margarita Arechederra Sauvage

**Valor Estimativo 1 (VE\_1)**

Avalúo No. 012/2006/CAT

**Vía Tabla Angelópolis Modificada**

(a) Valor Físico o Directo (Costos): \$ 5,669,000.00

(b) Valor de Capitalización (Ingresos): \$ 6,934,000.00

© Valor Comparativo de Mercado: \$ 7,329,000.00

**Valor Promedio [ a+b+c ]: \$ 6,644,000.00**

E) Incremento al Valor Físico del Inmueble según Tabla Angelópolis Modificada para Inmueble con categoría de

Reconstruido del S. XIX (20%) ..... \$ 1,133,800.00

**Valor Estimativo 1 (VE\_1) de acuerdo a la Tabla Angelópolis modificada [ c + incremento ]: 7,777,800.00****Valor Estimativo ( 1 ) en N.R. \$ 7,778,000.00****Tabla de Modificada****"Angelópolis" para Inmuebles Catalogados**

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

Fuente: Arq. Margarita Arechederra Sauvagé

**Valor Estimativo 2 (VE\_2)**

Avalúo No. 012/2006/CAT

**Tabla Original de Coeficientes de Incremento de Valor a Inmuebles Catalogados**

CATEGORÍAS	Monumento histórico por ley	Museos históricos relevantes por ley	Inmueble de valor histórico ambiental	Inmueble de valor artístico relevante	Inmuebles de valor artístico ambiental	Edificación actual armónica	Edificación no armónica	Baldío					
1. Estado Físico de la Edificación	1	1	1	1	1	1	1	1					
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso									
2. Alteraciones	1	1	1	1									
	Íntegro	Modificado	Alterado en su totalidad										
Corriente Estilística	1	0.95	0.9										
	Maya	Popular o Vernácula	Neoclásico	Neogótico	Ecléctico	Art. Noveau	Neomudejar	Neocolonial	Neoindignista	Regionalista	Art. Deco	Funcionalista	Moderna
4. Datación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Siglo VII-X	Siglo XVI	Siglo XVII	Siglo XVIII	1800-1850	1850-1900	1900-1920	1920-1940	1940-1960				
5. Uso Original	6	5	4	3	2.5	2	1.6	1.3	1				
	Habitación	Comercio	Servicios	Institucional	Industria	Otros							
6. Uso Actual	1	1	1	1	1	1							
	Habitación	Comercio	Servicios	Institucional	Industria	Otros	Sin uso						
7. Niveles de la Construcción	1	1	1	1	1	1	1						
	1	2	3	4	5	> 5							
9. Nivel de Intervención	1	1.2	1.4	1.6	1.8	2							
	Conservación	Restauración Especializada	Adaptación controlada	Adecuación a Imagen urbana	Sustitución Controlada	Sustitución no Controlada							

Coefficiente de Incremento Bienes Catalogados

3.6

Ve2 = Valor Estimativo (2) =

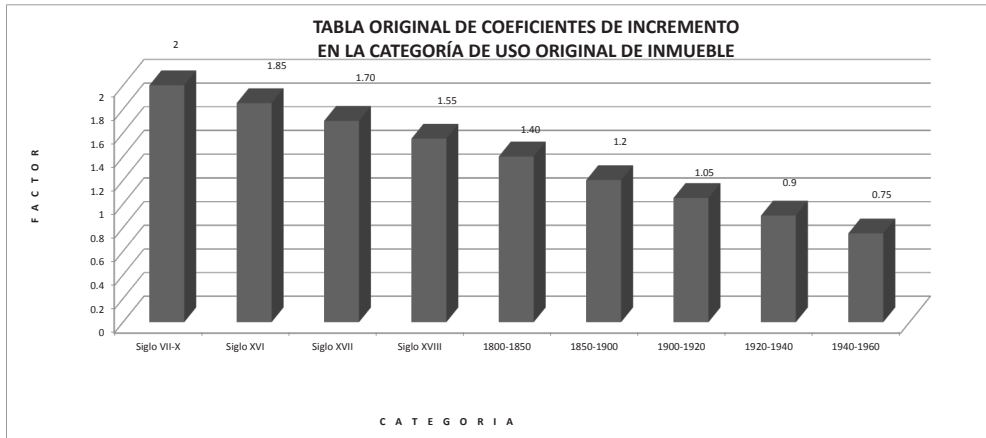
Valor Físico	Incremento	Valor Estimativo (2)
5,669,000.00	3.6	\$ 20,408,400.00

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

Fuente: Susunaga & Consultores Asc.

\$ 20,408,400.00

\* Se observa excesivo el Incremento al Valor Físico (casi 400 %)



**Valor Estimativo 2a (VE\_2a)**

Avalúo No. 012/2006/CAT

**Via Tabla Modificada de Incrementos a Coeficientes para Inmuebles Catalogados**

CATEGORÍAS	Monumento histórico por ley	Museos históricos relevantes por ley	Inmueble de valor histórico ambiental	Inmueble de valor artístico relevante	Inmuebles de valor artístico ambiental	Edificación actual armónica	Edificación no armónica	Baldío						
1. Estado Físico de la Edificación	1.00	0.95	0.90	0.85										
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso										
2. Nivel de Intervención	1.00	0.95	0.90	0.85	0.8	0.75	0.70	0.65						
	Íntegro	Restauración Especializada	Adaptación controlada	Sustitución Controlada	Modificado	Sustitución no Controlada	Alterado	Alterado en su totalidad						
3. Corriente Estilística	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Maya	Popular o Vernácula	Neoclásico	Neogótico	Ecléctico	Art. Noveau	Neomudejarr	Neocolonial	Neoindignista	Regionalista	Art. Deco	Funcionalista	Moderna	
4. Datación	2.00	1.85	1.70	1.55	1.40	1.2	1.05	0.9	0.75					
	Siglo VII-X	Siglo XVI	Siglo XVII	Siglo XVIII	1800-1850	1850-1900	1900-1920	1920-1940	1940-1960					
5. Uso Original	2	1.75	1.5	1.25	1	0.75								
	Institucional	Comercio	Servicios	Habitación	Industria	Otros								
6. Uso Actual	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95							
	Institucional	Comercio	Servicios	Habitación	Industria	Otros	Sin uso							
7. Niveles de la Construcción	1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6								
	1	2	3	4	5	> 5								

Coefficiente de Incremento Bienes Catalogados

**1.89**

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

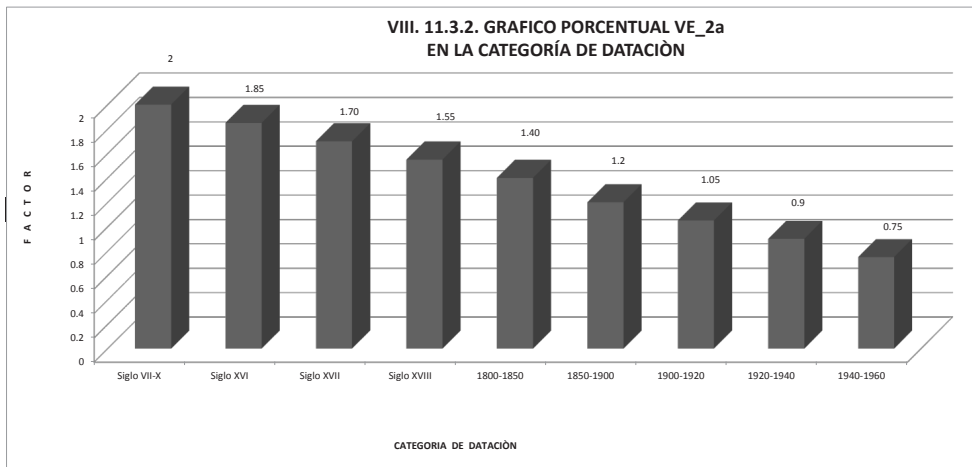
VIII. 11. 3.1.

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

Fuente: Susunaga & Consultores Asociados

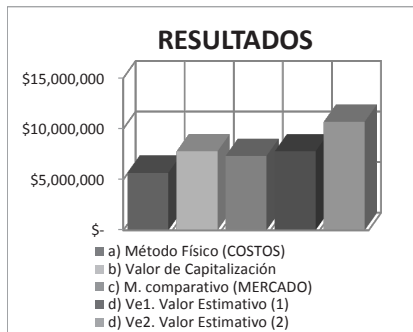
\$ 10,702,164.96

**VIII. 11.3.2. GRAFICO PORCENTUAL VE\_2a EN LA CATEGORÍA DE DATACIÓN**



**Resumen de Resultados:**

Avalúo No. 012/2006/CAT



Los importes obtenidos en cada uno de los cinco Métodos, no reflejan necesariamente el **Valor Comercial** del inmueble que se Valúa, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

**RESUMEN DE MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS**

<b>Valor Físico Directo:</b>	<b>\$ 5,669,000.00</b>
<b>Valor de Capitalización de Rentas:</b>	<b>\$ 6,934,000.00</b>
<b>Valor Comparativo de Mercado:</b>	<b>\$ 7,329,000.00</b>
<b>VE_1 Valor Estimativo ( 1 ):</b>	<b>\$ 7,778,000.00</b>
<b>VE_2 Valor Estimativo ( 2a ):</b>	<b>\$ 10,702,164.96</b>

**Consideraciones Previas a la Conclusión:**

- Se entiende como "Valor Comercial", el precio de comercialización del inmueble al término de **90 días** hábiles, dicho valor corresponderá únicamente al Método de Valor Estimativo 2, ya que es el resultado de incrementar el coeficiente resultante de Valor Estimativo al Método Valor Físico o Directo, toda vez que refleja con mayor aproximación el Valor Comercial del Inmueble.
- Véase por favor el Inciso VIII.7.4. "Declaraciones y Documentación", Capítulo VIII. 7. relativo a las "Consideraciones previas al Avalúo" , página 142 del documento.

**Conclusión:**

Se concluye que el **VALOR COMERCIAL** del inmueble motivo del presente **AVALÚO** es únicamente el Índice resultante del Valor Estimativo 2 (VE\_2), e importa la suma de: ..... **\$ 10,702,000.00**

DIEZ MILLONES SETECIENTOS DOS MIL PESOS 00/100 M.N.  
(cantidad con letra)

Este Valor está Referido al Día: **Marzo 02 de 2006** Que es la misma anotada en la Hoja 1 de este Avalúo.  
Valor Unitario Vendible resultante: **13,157.44**

**VALOR REFERIDO A OTRA FECHA (en su caso):**

Para los efectos a que haya lugar el valor referido del inmueble a: ..... importa la suma de \$

**Formuló: Perito Valuador**

Nombre: **E.V. Arq. Margarita Arechederra Sauvagé**  
Grado: **Especialidad en Valuación por la U.de G.**  
Cédula: **Cédula Profesional No. 3 815 218**

- NOTAS:**
- El presente Avalúo no tendrá validez oficial si no cuenta con la **FIRMA** del Perito Valuador.
  - Este documento no podrá ser utilizado para fines o propósito distinto al indicado en su Hoja 1.

FACHADA ESTE  
Calle Independencia



FACHADA SUR  
Calle Nicolás Bravo



FACHADA OESTE  
Calle Miguel hidalgo





FACHADA NORTE  
Calle Independencia



Gráfica interior del pórtico



Vista del envigado  
del pórtico de acceso

VISTA AÉREA  
Calle Miguel Hidalgo



VISTA AÉREA  
Al fondo el Palacio de Gobierno



ENTORNO URBANO  
Calle Miguel Hidalgo



Cornisa dentada

Frontón con remate de moldura



Moldura rectangular

Capitel jónico

Portal de arquería ojival

Pilastras dobles adosadas (estípite)

Pilares

Basamento

Arco ojival neogótico

Capialzado

Piujante

Ventanería de aluminio actual



Capialzado en arcos interiores

Piujante avellanado

Marco de ventana







Ventanería de aluminio en  
puertas de acceso



Estado actual del inmueble

Vista interior del área de  
oficinas

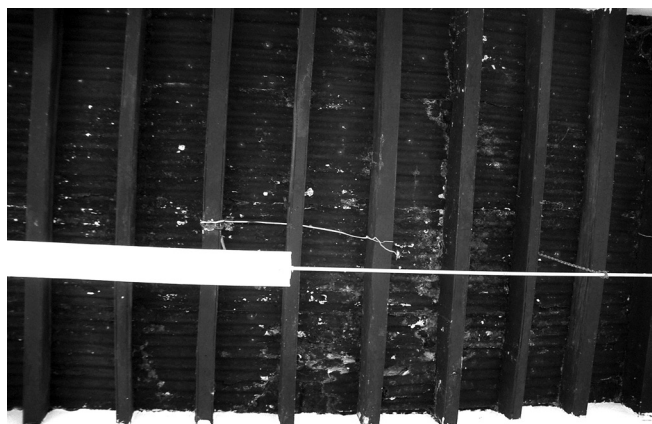


Remate dentado del portal



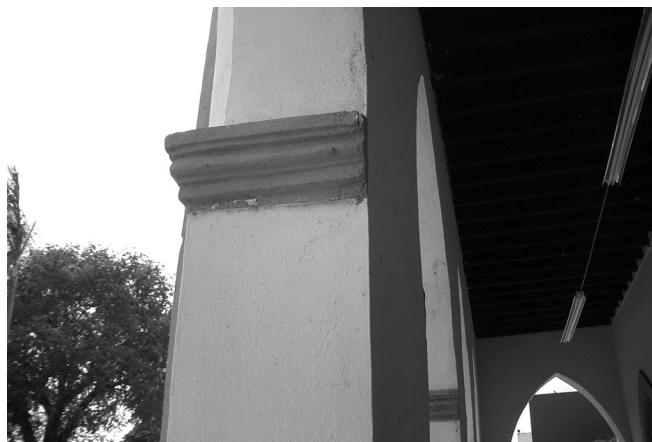
Detalle de los pilares y sus pilastras dobles adosadas (estípites)





Cubierta del pórtico

Bóveda catalana plana. Ladrillo rojo de barro sobre entramado de vigas de acero (rieles)



Moldura de remate en arcos de pórtico



Nichos de iluminación en pilas-  
tras de pórtico (interior)





REVERSO

FICHA DE INVENTARIO DEL PATRIMONIO EDIFICADO

FICHA DE CATALOGO DE INMUEBLES CATALOGADOS

Población  
VILLATHERMOSA  
I.- Calle Independencia  
No. 301

Municipio	Clave	Ficha	Región	Manzana	Lote
CENTRO	270004001	0 0 1 0 0	U01	0 0 1 7 0	0 0 0 0 1

Cabeza de manzana de las Calles Independencia, Nicolás Bravo y M. Hidalgo

Fotografías:



Croquis del Terreno Macro-Localización (en relación al Plano de la Ciudad)

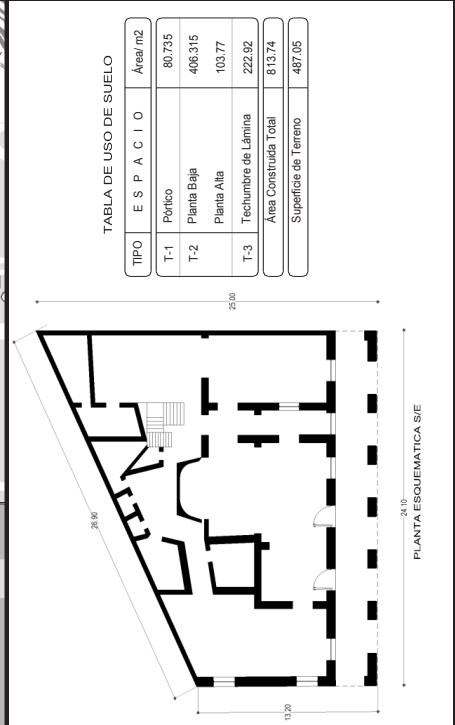
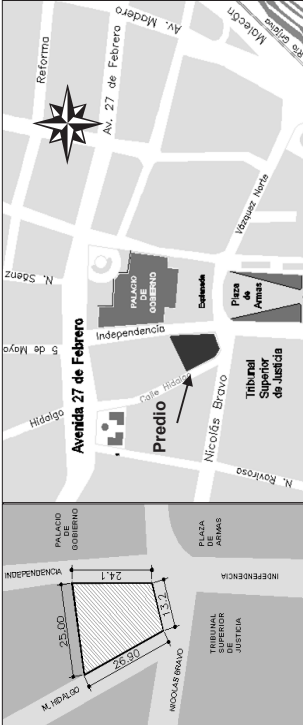


TABLA DE USO DE SUELO

TIPO	E S P A C I O	Área m2
T-1	Pórtico	80.735
T-2	Planta Baja	406.315
T-3	Planta Alta	103.77
	Techumbre de Lámina	222.92
	Área Construida Total	813.74
	Superficie de Terreno	487.05

Tipo de inmueble:

Arquitectura Civil

Fecha de elaboración

Marzo 02 de 2006

Elaboró

Arq. Margarita Arechederra Sauvagé



	<b>MOLDURA DE REMATE (37.30ml)</b>	Unidad:
		m3

Clave	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo	Importe
-------	-------------	--------	----------	-------	---------

**MATERIALES:**

	CONCRETO f'c=200 kg/cm <sup>2</sup>	m3	13.0600	1,345.20	17,568.31
	MORTERO CEMENTO - ARENA 1:4	m2	94.5000	83.70	7,909.65
	PASTA TEXTURIZADA LISA MCA. COMEX.	m2	94.5000	114.50	10,820.25
	MADERA	PT	249.0000	32.00	7,968.00
					-
					-
					-
TOTAL DE MATERIALES:					44,266.21

**MANO DE OBRA:**

	CUADRILLA No 5	JOR	20.0000	1,390.39	27,807.80
					-
					-
TOTAL DE MANO DE OBRA:					27,807.80

**HERRAMIENTA Y EQUIPO:**

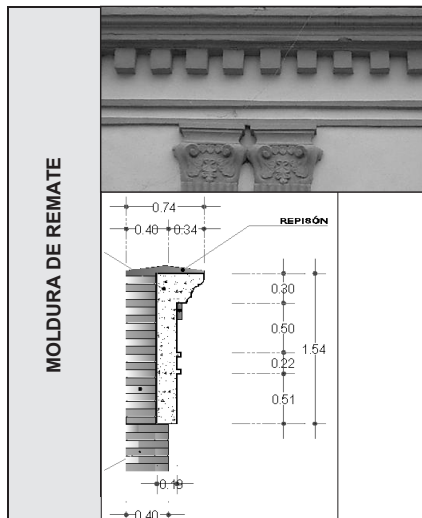
	HERRAMIENTA MENOR	%	3.0000	27,807.80	834.23
					-
					-
TOTAL DE HERRAMIENTA Y EQUIPO:					834.23

**FECHA DE COTIZACIÓN:**

MARZO DE 2006
---------------

<b>COSTO DIRECTO:</b>	72,908.25
INDIRECTO (%) 20.0000	14,581.65
<b>SUBTOTAL:</b>	87,489.90
FINANCIAMIENTO (%) 4.0000	3,499.60
<b>SUBTOTAL:</b>	90,989.49
UTILIDAD (%) 15.0000	13,648.42

<b>PRECIO UNITARIO:</b>	104,637.91
-------------------------	------------



Perímetro: 2.52 ml

Área: 0.35 m3

Longitud: 37.30 ml

Volumen: 0.18 x 37.30 =  
13.055 m3

Aplanado: 94.50 m2

Pasta Lisa: 2.52 x 37.30 =  
94.500 m2



	<b>CAPIALZADO DE ARCOS OJIVALES INTERIORES</b>	Unidad: m3
--	--	---------------

Clave	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo	Importe
-------	-------------	--------	----------	-------	---------

**MATERIALES:**

	CONCRETO f <sub>c</sub> =200 Kg./cm <sup>2</sup>	M <sup>3</sup>	0.0230	1,345.20	30.94
	MORTERO CEMENTO - ARENA 1:4	m2	1.8100	83.70	151.50
	PASTA TEXTURIZADA LISA MCA. COMEX.	m2	1.8100	114.50	207.25
	MADERA	PT	76.5000	32.00	2,448.00
					-
					-
					-
					-
					-
					-
TOTAL DE MATERIALES:					2,837.68

**MANO DE OBRA:**

	CUADRILLA No 5	JOR	8.0000	1,390.39	11,123.12
					-
					-
TOTAL DE MANO DE OBRA:					11,123.12

**HERRAMIENTA Y EQUIPO:**

	HERRAMIENTA MENOR	%	3.0000	11,123.12	333.69
					-
					-
TOTAL DE HERRAMIENTA Y EQUIPO:					333.69

**FECHA DE COTIZACIÓN:**

MARZO DE 2006
---------------

<b>COSTO DIRECTO:</b>	14,294.50
INDIRECTO (%)	20.0000 2,858.90
SUBTOTAL:	17,153.39
FINANCIAMIENTO (%)	4.0000 686.14
SUBTOTAL:	17,839.53
UTILIDAD (%)	15.0000 2,675.93

<b>PRECIO UNITARIO:</b>	20,515.46
-------------------------	-----------



Perímetro: 3.02 ml

Volumen: 3.02 x .025 x .025 x 2 pza c / ventana

Cantidad: 0.00378 x 6 pza  
0.023 m3

Aplanado: 3.02 x .025 0.0755

0.0755 x 4 pza x 6 arcos

1.81 m2

Pasta

Texturizada 1.81 m2





	<b>ARQUERÍAS OJIVALES</b>	Unidad: m3
--	---------------------------	---------------

Clave	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo	Importe
-------	-------------	--------	----------	-------	---------

**MATERIALES:**

	CONCRETO f <sub>c</sub> =200 kg/cm <sup>2</sup>	M <sup>3</sup>	9.6320	1,345.20	12,956.97
	MORTERO CEMENTO - ARENA 1:4	m2	48.1600	83.70	4,030.99
	PASTA TEXTURIZADA LISA MCA. COMEX.	m2	48.1600	114.50	5,514.32
	MADERA	PT	347.2100	32.00	11,110.72
					-
					-
					-
					-
TOTAL DE MATERIALES:					33,613.00

**MANO DE OBRA:**

	CUADRILLA No 5	JOR	30.0000	1,390.39	41,711.70
					-
					-
TOTAL DE MANO DE OBRA:					41,711.70

**HERRAMIENTA Y EQUIPO:**

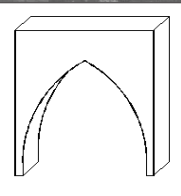
	HERRAMIENTA MENOR	%	3.0000	41,711.70	1,251.35
					-
					-
TOTAL DE HERRAMIENTA Y EQUIPO:					1,251.35

**FECHA DE COTIZACIÓN:**

MARZO DE 2006
---------------



ARQUERÍA OJIVAL



<b>COSTO DIRECTO:</b>	76,576.05
INDIRECTO (%)	20.0000 15,315.21
SUBTOTAL:	91,891.26
FINANCIAMIENTO (%)	4.0000 3,675.65
SUBTOTAL:	95,566.91
UTILIDAD (%)	15.0000 14,335.04

<b>PRECIO UNITARIO:</b>	109,901.95
-------------------------	------------

Área: 3.44 m2

Volumen: 0.40 x 3.44 =  
1.376 m3

Cantidad: 1.376 x 7 pza =  
9.6320 m3

Aplanado: 6.88 x 7 pza=  
48.16 m2

Pasta: 48.16 m2



	<b>CORNISA DENTADA</b>	Unidad:
		m3

Clave	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo	Importe
-------	-------------	--------	----------	-------	---------

**MATERIALES:**

	CONCRETO $f_c=200 \text{ kg/cm}^2$	M <sup>3</sup>	0.4104	1,345.20	552.07
	MORTERO CEMENTO - ARENA 1:4	m2	13.6800	83.70	1,145.02
	PASTA TEXTURIZADA LISA MCA. COMEX.	m2	13.6800	114.50	1,566.36
	MADERA	PT	347.2100	32.00	11,110.72
					-
					-
<b>TOTAL DE MATERIALES:</b>					14,374.17

**MANO DE OBRA:**

	CUADRILLA No 5	JOR	20.0000	1,390.39	27,807.80
					-
					-
<b>TOTAL DE MANO DE OBRA:</b>					27,807.80

**HERRAMIENTA Y EQUIPO:**

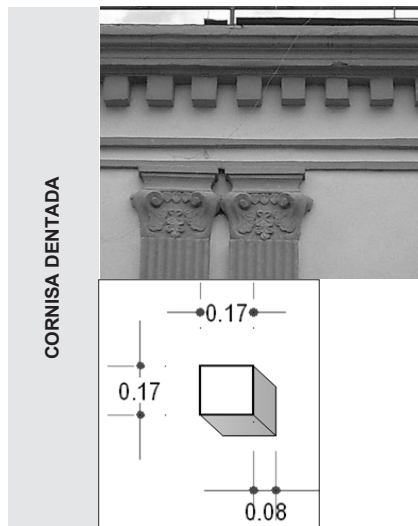
	HERRAMIENTA MENOR	%	3.0000	27,807.80	834.23
					-
					-
<b>TOTAL DE HERRAMIENTA Y EQUIPO:</b>					834.23

**FECHA DE COTIZACIÓN:**

MARZO DE 2006
---------------

<b>COSTO DIRECTO:</b>	43,016.20
INDIRECTO (%) 20.0000	8,603.24
<b>SUBTOTAL:</b>	51,619.44
FINANCIAMIENTO (%) 4.0000	2,064.78
<b>SUBTOTAL:</b>	53,684.22
UTILIDAD (%) 15.0000	8,052.63

<b>PRECIO UNITARIO:</b>	61,736.85
-------------------------	-----------



Área:  $=.17 \times .17 = 0.03 \text{ m}^2$

Volumen:  $0.03 \times 0.08 = 0.0024 \text{ m}^3$

Cantidad:  $.0024 \times 171 \text{ pza} = 0.4104 \text{ m}^3$

Aplanado:  $0.17 \times 0.17 = .17 \times .08 \times 4 = 0.029 \times 0.054 = 0.08$   
 $171 \text{ pza} = 0.08$

Pasta:  $13.68 \times 0.08 = 1.0944 \text{ m}^2$

	<b>BASAMENTO DE COLUMNAS</b>	Unidad: m3
--	------------------------------	---------------

Clave	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo	Importe
-------	-------------	--------	----------	-------	---------

**MATERIALES:**

	CONCRETO $f_c=200$ kg/cm <sup>2</sup>	M <sup>3</sup>	0.5782	1,345.20	777.79
	MORTERO CEMENTO - ARENA 1:4	m2	5.0800	83.70	425.20
	PASTA TEXTURIZADA LISA MCA. COMEX.	m2	5.0800	114.50	581.66
	MADERA	PT	77.2100	32.00	2,470.72
					-
					-
TOTAL DE MATERIALES:					4,255.37

**MANO DE OBRA:**

	CUADRILLA No 5	JOR	7.0000	1,390.39	9,732.73
					-
					-
TOTAL DE MANO DE OBRA:					9,732.73

**HERRAMIENTA Y EQUIPO:**

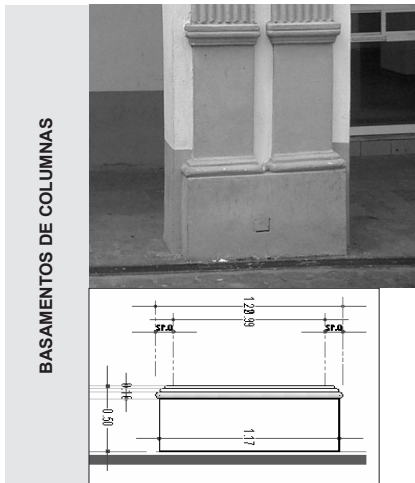
	HERRAMIENTA MENOR	%	3.0000	9,732.73	291.98
					-
					-
TOTAL DE HERRAMIENTA Y EQUIPO:					291.98

**FECHA DE COTIZACIÓN:**

MARZO DE 2006

<b>COSTO DIRECTO:</b>	14,280.08
INDIRECTO (%)	20.0000 2,856.02
<b>SUBTOTAL:</b>	17,136.10
FINANCIAMIENTO (%)	4.0000 685.44
<b>SUBTOTAL:</b>	17,821.54
UTILIDAD (%)	15.0000 2,673.23

<b>PRECIO UNITARIO:</b>	20,494.77
-------------------------	-----------



Área:	1.17	0.50	
		0.59	m2
Volumen:	.59	x 0.14 =	
		0.0826	m3
Cantidad:	.0826	x 7 pzas =	
		0.5782	m3
Aplanado:	1.17 x 0.50	.50 x .14 x 2	
	7 pza x	0.73	m2
Cantidad:		5.08	m2
Pasta:		5.08	m2



# Conclusiones

La estimación monetaria de inmuebles históricos-artísticos entraña grandes dificultades, al ser estas edificaciones, manifestaciones arquitectónicas vinculadas estrechamente a la historia de la humanidad, además de reflejar las condiciones culturales de una época, pasajes históricos o hechos relevantes efectuados en el lugar.

La expresión en términos monetarios de este tipo de bienes no sólo debe comprender los enfoques tradicionales de costos, ingresos y mercado, sino debe también incluir un análisis profundo de los valores del objeto arquitectónico, tanto objetivos como subjetivos, y que expresen en su exacta dimensión el contenido significativo y la riqueza cultural del bien valorado.

Como hemos visto a lo largo de este documento, esta difícil tarea conlleva al estudio de múltiples variables, condiciones particulares directas o indirectas, fuerzas actuantes del mercado inmobiliario, y toda clase de variables económicas que influyen o pueden influir en la prudente estimación del bien sujeto a intercambio monetario, en función del binomio uso-utilidad y de sus cualidades ideales sobre el valor, siendo estas el objetivo de estudio de la Axiología.

Por otro lado, la estimación tradicional del denominado valor neto de reposición de las construcciones (VNR) incidirá determinantemente en el valor físico o directo del inmueble (enfoque de costos), la que se verá regida por otro factor preponderante: la determinación del costo de reproducción actual de los elementos distintivos arquitectónicos, así como los técnicos-estructurales del inmueble, los cuales requerirán del apoyo de la materia de ingeniería de costos, donde resultará indispensable formular análisis de precios unitarios que permitan devolver a la construcción y a sus elementos distintivos-arquitectónicos su valor original, en muchos casos fabricados artesanalmente, considerando así los importes de moldeados y andamiajes requeridos para su reposición.

Por tal razón, las metodologías tradicionales de valoración física del inmueble se verán regidas por el análisis unitario de materiales y mano de obra, tal como se practicó en la época del México colonial, siguiendo el Sistema de Cuantificación de Partidas que consistía en un presupuesto de obra detallado que incluía la obtención de un precio unitario de cada una de las partidas que contiene una construcción o edificio, cuya sumatoria daría luz sobre la cuantía, total de tal o cual inmueble.

En cuanto a la metodología de valuación para inmuebles catalogados, además de los multicitados enfoques tradicionales, en este trabajo de investigación se desarrollaron procedimientos metodológicos adicionales de corte estimativo, que tuvieron como objetivo primordial expresar en término económico el valor del inmueble catalogado “Café del Portal”, que resulta ser una joya arquitectónica del Siglo XIX, situada en el Casco Histórico, y la cual ha sido testigo de innumerables hechos históricos de la sociedad villahermosina.

La imperiosa necesidad de proteger los inmuebles considerados patrimonio nacional nos motiva a buscar nuevos enfoques de carácter económico que revaloren en términos monetarios los valores tangibles e intangibles que poseen para así tratar de disminuir la destrucción de la que son objeto, ya que la mayoría de las veces se le atribuye mayor valor al terreno que a lo construido en él; en estas condiciones resulta de mayor provecho para los propietarios su venta que su conservación.

El objetivo fundamental del presente trabajo se ha logrado alcanzar, ya que en apego a las metodologías propias de la valuación se ha logrado concretar un procedimiento en el cual se conjuguen los métodos tradicionales con los específicamente diseñados para este tipo de inmuebles, pero que al analizar sus resultados nos han reflejado inconsistencias, las cuales han sido explicitadas y replanteadas, considerando y ponderando los valores subjetivos o intangibles, los cuales se requiere destacar y jerarquizar.

Edenópolis, el nuevo método propuesto, permite tasar con mayor bondad a los edificios y reconocerlos como patrimonio de un pueblo, que expresado en moneda los ubica en un lugar privilegiado, como joyas irremplazables e irrepetibles, considerando a todo aquel que las posea como afortunado, en vez de verlos con cargas difíciles de sostener. El precio elevado impide la movilidad de los intercambios propios del mercado inmobiliario, de tal suerte que los interesados en su posesión serán sólo los que reconozcan su valía y estén dispuestos a su protección.

---

<sup>25</sup> *Ibíd.* p. 35

El interés de un pueblo por conservar su patrimonio como símbolo de identidad pudiera ser canalizado para que a través de sus gobiernos sean adquiridos estos edificios, rehabilitándolos para uso y recreación de toda la población, conservándolos como testigos de su cultura y promoviéndolos como atracción turística y fuente de ingreso económico.

La historia de un pueblo son sus raíces, que se convierten en tangibles gracias a la arquitectura; las raíces son parte de la vida que debemos proteger.

Eva Margarita Arechederra Sauvagé  
Septiembre de 2008



# Bibliografía

- ALVA MARTÍNEZ, Ernesto. *Arquitectura Tabasco agua y color*. Gobierno del Estado de Tabasco. 2005
- ANGULO VALENZUELA, Leoncio, Peiro G. Juan Carlos. *Rentabilidad de activos fijos*. Folleto. Instituto de Valuación de Sinaloa, México 1988
- ARCHOUR Dominique, Castañeda Gonzalo. *Inversión en Bienes Raíces, Análisis y Valuación de Bienes Raíces en el Contexto Mexicano*. LIMUSA Noriega Editores, 2da. Edición 1993
- ASOCIACIÓN DE VALUADORES de Tabasco, A.C. *Manual de Valuación Inmobiliaria*. 1ª Edición. A.V.T., A.C. 1995
- ASOCIACIÓN NACIONAL de Institutos Mexicanos de Valuación, (ANIMVAC) *Memorias de la XVI Convención Nacional de Valuación*. Puebla, Pue., 4 de Noviembre de 1979
- CABIN. Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales. *Guía de Valuación de Bienes Inmuebles de propiedad particular o del dominio privado Gubernamental*. CABIN, México, 2002
- CAREGHSÁ GARZA Raúl. *El Avalúo de Capitalización de Rentas de Inmuebles Urbanos*. Ponencia en la 2ª Convención de Valuación.- Santiago de Chile.- 1952
- CENTRO, Estado de Tabasco.- Autores: Varios. *Cuaderno estadístico municipal*. INEGI. 1996
- CIRCULAR 1462 a 2. Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (CNBYS). Apartado "B" de Inmuebles, *Estructura y contenido del Avalúo de Inmuebles*. México, 1995



- CRÓNICA GRÁFICA. *Crecimiento de la ciudad de Villahermosa período 1884-1999*. Instituto de Vivienda del estado de Tabasco. Gobierno del Estado de Tabasco. 1999
- CUADERNO DE ARQUITECTURA Virreinal. Ciudad de México No. 12. UNAM Facultad de Arquitectura estudios de Postgrado. Editor Juan B. Artigas. México. s.f.
- DE LAS RIVAS, Joan Luís. *El espacio como lugar. Sobre la naturaleza de la forma urbana*. Universidad de Valladolid. España 1992
- DENNIS S. Tosh & RAYBURN William B. *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice: Applying the Standards*. Amazon.com, Inc., USA, 2003.
- DOBNER EBERL Horst Karl. *La Valuación de Predios Urbanos*. 1ª Edición. Concepto, México, 1983
- FERNÁNDEZ DEL CASTILLO José Luís. *Apuntes de Historia de la Valuación*. Publicación mensual ANIMV. México. 1988
- FRONDIZI, Risieri. *¿Qué son los valores?* Fondo de cultura económico. Breviarios. No. 135. México 1977
- GARCIA MARTINEZ, Rosendo G. Lic. *Guía Práctica para elaborar Trabajos de Investigación Documental*, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, Villahermosa, Tabasco, 1995
- GIEDION, Sigfried. *Architecture, you and me*. Harvard University Press. Cambridge, Massachussets, 1958
- GIL Y SÁENZ, Manuel. *Compendio histórico, geográfico y estadístico*. Muñoz Ortiz, Humberto. Biografía de la ciudad. s.f.
- GÓMEZ ARREOLA, Ignacio. *Criterios para la identificación y llenado de fichas de inventario*. Registro del Patrimonio edificado del estado de Jalisco. Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco. Guadalajara 1998
- GUTIERREZ LOBASTO, Gabriela. (Cronista de la ciudad de Villahermosa). *Café del Portal, romances y recuerdos*. Publicado en la Revista semanal "La Zona Luz" No. 63. Villahermosa, Tabasco. 1997
- HERNÁNDEZ G. R. *Bienes Raíces Valuación y Explotación*. Instituto Mexicano de Valuación de Sinaloa, A.C. Culiacán, Sinaloa. pág. 9. México. 1996

- HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto, Fernández Collado Carlos y Baptista Lucio Pilar. *Metodología de la Investigación*. 1ª Edición. McGRAW-HILL. México, D.F. 1994
- INAH. *Inmuebles Catálogos de la República Mexicana*. Secretaría de Educación Pública. México. s.f.
- JIMÉNEZ MARTÍN, Alfonso. (Maestro Mayor de la Catedral de Sevilla). *Enmiendas parciales a la teoría del restauro*. Sevilla, España. 1985.
- LARROUSE, *Diccionario de la lengua Española*. 1ª edición. 16ª Reimpresión. Larrouse Planeta, S.A. México, 1994
- LYNCH, Kevin. *La imagen de la ciudad*. Gustavo Pili. 4ª edición. Barcelona, España. 2000.
- LARIOS GONZÁLEZ, Carlos. *Manual de Matemáticas Financieras para Valuadores*. Guadalajara, Jalisco.- 1993
- LOPEZ CANO, José Luís. *Método e Hipótesis Científicos*. 5ª edición. Trillas, S.A. México, D.F. 1982
- MONUMENTOS *Históricos Inmuebles*. Catálogo Nacional. Estado de Tabasco. Instituto Nacional de Antropología e Historia. México 1987. P.32
- MORENO, Rafael. *Tierra Mía...* Consejo editorial del gobierno del estado de Tabasco. 1980. Pág. 18
- M. CAJICA, José. Lic. *Código de Procedimientos Civiles para el estado de Tabasco*. Cajica. México 1999
- NORBERG SCHULZ, Christian. *Existencia, Espacio y Arquitectura. Nuevos Caminos de la Arquitectura*. Blume. Barcelona, España. 1975
- PRATS RIESTRA, Pablo. *Propuesta metodológica para la enseñanza de la Valuación inmobiliaria*. Tesis para obtener el grado de Maestro con la Universidad de Guadalajara. Villahermosa, Tabasco, México. 2005
- PÉREZ GÓMEZ, Alberto. *Chora: The space of Architectural Representation. En Chora*. Vol 1. McGill –Queen’s University Press, Montreal and King. London, Búfalo. 1994

- RODRÍGUEZ MOGUEL, Ernesto Alonso. *Metodología de la Investigación*, 5a edición. Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, Unidad Chontalpa. Cunduacán Tabasco, 2006
- SÁNCHEZ JUÁREZ, Rafael. *Historia moderna de la Valuación en la República Mexicana*. Apuntes. Único. México, D.F. 1986
- SÁNCHEZ JUÁREZ, Rafael. *Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana*, Apuntes. Única, México, D.F. 1986
- SENA SÁNCHEZ, Margarita y MUCIÑO, Gabriel. *Teoría de la Arquitectura*. Universidad IUEM. Instituto Universitario del Estado de México. Metepec, Estado de México. 2000
- STEVEN, M. Kane & JOHNSON A. Jeffrey. *Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling*. Appraisal Institute. ISBN: 0-922154-79-1. Stock Number: 0695M. U.S.A. 2002
- SUÁREZ SALAZAR, Carlos. *Costos 1990-93*. Limusa. México 1993
- TORRUCO SARAIVA, Geney. *Villahermosa, nuestra ciudad*. Tomo VII. H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio del Centro, Tabasco. 2001
- TORRUCO SARAIVA, Geney. *Villahermosa, nuestra ciudad*. Tomo II. H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio del Centro, Tabasco. 1988
- UNESCO. *Requisitos para inscribir un inmueble en catalogo de monumentos y patrimonio de la humanidad*. UNESCO, México. s.f.
- VENTOLO, L. Willim, Jr. *Técnicas del Avalúo Inmobiliario. Guía completa para vendedores, corredores, administradores*. Real Estate Education Company. U.S.A. 1992.
- WAISMAN, Marina. *El interior de la historia Historiografía arquitectónica para el uso de latinoamericanos*. Escala. Bogotá, Colombia. s.f.

### ***Fuentes de la red mundial***

ASOCIACIÓN NACIONAL de Institutos Mexicanos de Valuación, (ANIMVAC) Foro de la XXXVI Convención Anual de Valuación, Puebla, Pue., el 29 de Septiembre del año 2000, Obtenido el 04 de Mayo de 2001. <http://www.animvac.com>

CIRCULAR 2019/95 M.33.- Banco de México. Obtenido el 5 de Marzo de 2004. <http://www.banxico.org.mx>

MONUMENTOS Históricos Inmuebles. Catálogo Nacional. Estado de Tabasco. Instituto Nacional de Antropología e Historia. México 1987. P.32. <http://www.inah.gob.mx/mohi/my.html/ponencias/640.html>.

NORMAS Profesionales de Valuación. Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación (ANIMV) 1996. Obtenido el 5 de Marzo de 2004. <http://www.valuador.org./normas.htm>

PAREDES AGUIRRE, Alfonso, Mg. Protocolos de Postgrado. Ed. Universidad Peruana Unión, Facultad de Educación y Ciencias. Obtenido el 30/abril/2006. <http://www3.gratisweb.com.alfonsoparedes/tesis1.htm>

SOCIEDAD de Arquitectos Valuadores, (SAVAC) La Valuación Bancaria, [boletín], Obtenido el día 02 de mayo de 2006. [http://www.arquired.com.mx/savac/boletin/val\\_bint.html](http://www.arquired.com.mx/savac/boletin/val_bint.html)

MÉTODO VALCAP para la valuación de inmuebles catálogos. Barcelona, España. Obtenido el 10 de marzo de 2006. <http://www.valcap.es/html/tasaciones%20inmobiliarias/inmuebles%20historicos>

### ***Normatividad***

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. D.O. del 5 de febrero de 1917. Última Reforma D.O.F. 12 de diciembre de 2005

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco. P.O. del 5 de abril de 1919. Suplemento al P.O. No. 6431 del 24 de abril de 2004.

- Ley de Información Estadística y Geográfica. D.O. del 30 de diciembre de 1980. D.O. del 12 de diciembre de 1983.
- Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas. D.O. del 4 de enero de 2000. Última Reforma D.O.F. 7 de julio de 2005.
- Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental. D.O. del 11 de junio de 2002.
- Ley Estatal de Planeación. P.O. No. 4261 del 13 de julio de 1983. Suplemento B al P.O. No. 5924 del 16 de junio de 1999.
- Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Tabasco. P.O. No. 4261 del 13 de julio de 1983. Suplemento al P.O. No. 6426 del 7 de abril de 2004
- Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco. P.O. No. 4371 del 1 de agosto de 1984.
- Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco. P.O. No. 4320 del 4 de febrero de 1984. Suplemento B: 5924 del 16 de junio de 1999.
- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tabasco. Suplemento al P.O. No. 5697 del 12 de abril del 1997. P.O. Suplemento B: 6376 del 15 de octubre de 2006.
- Código de Procedimientos Penales para el Estado de Tabasco. Suplemento al P.O. No. 5697 del 12 de abril del 1997. Suplemento B al P.O. No. 6376 del 15 de octubre de 2003.
- Reglamento de la Ley de Obras Públicas Federal. D.O. del 19 de enero de 1990.
- Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Ordenamiento Ecológico. D.O. del 8 de agosto de 2003.
- Ley general de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente. D.O. del 28 de enero de 1988. Última Reforma D.O.F. 7 de julio de 2005
- Ley de Aguas Nacionales. D.O. del 1 de diciembre de 1992. D.O. del 29 de abril de 2004
- Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos. D.O. del 8 de octubre de 2003

Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco. P.O. No. 5779 del 24 de enero de 1998

Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Impacto Ambiental. D.O. del 30 de mayo de 2000.

Reglas de Operación para el Otorgamiento de Subsidios del programa de Desarrollo Institucional Ambiental. Actualización anual por parte de la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales. (SEMARNAP)

Norma Oficial Mexicana NOM-025-SSA1-1993. Salud Ambiental. Criterio para Evaluar la calidad del aire ambiente, con respecto a las partículas menores de 10 micras (PM10). Valor permisible para la concentración de partículas menores 10 micras (PM10) en el aire ambiente, como medida de protección a la salud de la población. D.O. del 23 de diciembre de 1994.

Norma Oficial Mexicana NOM-035-ECOL-1993. Norma Oficial Mexicana que establece los métodos de medición para determinar la concentración de partículas suspendidas totales en el aire ambiente y el procedimiento para la calibración de los equipos de medición. D.O. del 18 de octubre de 1993.

### ***Normatividad para inmuebles catálogos***

Cartas, Protocolos y Declaratorias.

LA CARTA DE ATENAS. Recomendaciones y principios generales para la conservación de Monumentos Artísticos e Históricos. Comisión Internacional de la Cooperación Intelectual Dependiente de la Organización de Naciones. 1931.

2° PROTOCOLO DE LA CONVENCION DE LA HAYA, Holanda. Para Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto Armado. Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión de la Ciudad de México, México, D.F. 29 de abril de 2003. Siendo depositado ante el Director General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, el siete de octubre del mismo año.

RECOMENDACIÓN DE PARÍS. Declaratoria de protección y respeto a la obra histórica irrepetible y la salvaguarda de la belleza y el carácter de lugares y conservación del paisaje urbano.- Ciudad de Paris, Francia.- 1962.

LA CARTA DE VENECIA. Acuerdos de valorización para salvaguardar tanto la obra como el objeto de arte de todo tipo de poblaciones, ciudades, villas, pueblos, etc., y más concretamente, los cascos, centros, barrios, barriadas, arrabales, u otras zonas que posean dicho carácter, así como el testimonio histórico que representa. Ciudad de Venecia, Italia, 1964.

CARTA DE WASHINGTON. Carta Internacional para la Conservación de las Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas. Redactada por el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios Históricos (ICOMOS), Ciudad de Washington, D.C., USA, .1976.

UNESCO. Declaratoria de Monumentos Patrimonio de la Humanidad, a todas aquellas, zonas, barrios o ciudades de interés histórico-artístico que la tradición de una localidad estima como protegibles por estar vinculados estrechamente a la historia o el arte de la población, incluidos como tales en catálogos y publicaciones, reconocidos oficialmente por una Administración Pública Estatal, Autónoma, Provincial o Local.

NORMAS DE QUITO. Normatividad para el estudio y Tasación de Bienes Inmuebles con Valor Histórico-Cultural, que requieran la estimación en términos monetarios de dicho patrimonio inmobiliario como fuente de riqueza económica.- Ciudad de Quito, Capital de la República de Ecuador, 1967.

RECOMENDACIÓN DE NAIROBI. Declaratoria de clasificación sobre los conceptos de Valores Históricos o Artísticos, tales como; arqueológicos, arquitectónicos, históricos, estéticos y socioculturales.- Ciudad de Nairobi, Republica de África Central, 1974.

CARTADE MACHU PICHU. Declaratoria relativa a la Identidad histórica del patrimonio inmobiliario de las ciudades, Ciudad de Machu Pichu, Perú, 1977-1978.

## ***Legislaciones y reglamentos que regulan los inmuebles artísticos e históricos***

### Nivel Federal

- Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas.
- Catálogo Nacional de Monumentos Históricos de Villahermosa de 1987.
- Catálogo actualizado de la Zona de Monumentos.
- Lineamientos para ser considerados por los municipios para colocar anuncios en zonas de monumentos históricos, INAH.
- Catálogo de Colores para fachadas en el Centro Histórico, Zona Luz, Villahermosa, Tabasco., INAH.

### Nivel Estatal

- Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Tabasco.
- Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, Capítulo XV referente al Patrimonio Natural y Cultural, Artículos 294 y 295, aprobada el 03 de agosto de 2005.

### Nivel Municipal

- Declaratoria de Centro Histórico de Villahermosa.
- Normas de Conservación-Revitalización del Centro Histórico de Villahermosa.
- Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro del Estado de Tabasco 1995, Artículo 58 referente a Zonas de Patrimonio Histórico y Cultural.
- Reglamento para la Zona Luz. 2001.
- Reglamento de anuncios, apartado del Distrito 1 de la ciudad de Villahermosa. 2002.
- Normatividad y Fiscalización para el Municipio del Centro (Reglamento que regula las actividades que realizan los ambulantes del Municipio del Centro).
- Lineamiento Normativo para Alumbrado Público.





# Anexos

## **LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICAS E HISTÓRICAS**

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el sábado 6 de mayo de 1972.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

LUIS ECHEVERRÍA ALVAREZ, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que el H. Congreso de la Unión se ha servido dirigirme el siguiente DECRETO:

“El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta la:

## **LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICAS E HISTÓRICAS**

### **CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

ARTÍCULO 1º.- El objeto de esta ley es de interés social y nacional y sus disposiciones de orden público.

ARTÍCULO 2º.- Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos. La Secretaría de Educación Pública, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y los demás institutos culturales del país, en coordinación con las autoridades estatales, municipales y los particulares, realizarán campañas permanentes para fomentar el conocimiento y respeto a los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos.

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

ARTÍCULO 3º.- La aplicación de esta Ley corresponde a:

- I.- El Presidente de la República;
- II.- El Secretario de Educación Pública;
- III.- El Secretario del Patrimonio Nacional;

IV.- El Instituto Nacional de Antropología e Historia;

V.- El Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y

VI.- Las demás autoridades y dependencias federales, en los casos de su competencia.

ARTICULO 4°.- Las autoridades de los estados y municipios tendrán, en la aplicación de esta ley, la intervención que la misma y su reglamento señalen.

ARTICULO 5°.- Son monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y zonas de monumentos los determinados expresamente en esta Ley y los que sean declarados como tales, de oficio o a petición de parte.

El Presidente de la República, o en su caso el Secretario de Educación Pública, expedirá o revocará la declaratoria correspondiente, que será publicada en el "Diario Oficial" de la Federación.

ARTICULO 6°.- Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos en los términos del artículo siguiente, previa autorización del Instituto correspondiente.

Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el permiso del Instituto correspondiente, que se expedirá una vez satisfechos los requisitos que se exijan en el Reglamento.

ARTICULO 7°.- Las autoridades de los Estados, Territorios y Municipios cuando decidan restaurar y conservar los monumentos arqueológicos e históricos lo harán siempre, previo permiso y bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

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

El Instituto Nacional de Antropología e Historia podrá recibir aportaciones de las autoridades mencionadas, así como de particulares para los fines que señala este artículo.

ARTICULO 8°.- Las autoridades de los Estados, Territorios y Municipios podrán colaborar con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para la conservación y exhibición de los monumentos artísticos en los términos que fije dicho Instituto.

ARTICULO 9°.- El Instituto competente proporcionará asesoría profesional en la conservación y restauración de los bienes inmuebles declarados monumentos.

ARTICULO 10°.- El Instituto competente procederá a efectuar las obras de conservación y restauración de un bien inmueble declarado monumento histórico o artístico, cuando el propietario, habiendo sido requerido para ello, no la realice. La Tesorería de la Federación hará efectivo el importe de las obras.

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

ARTICULO 12°.- Las obras de restauración y conservación en bienes inmuebles declarados monumentos, que se ejecuten sin la autorización o permiso correspondiente, o que violen los otorgados, serán suspendidas por disposición del Instituto competente, y en su caso, se procederá a su demolición por el interesado o por el Instituto, así como a su restauración o reconstrucción.

La autoridad municipal respectiva podrá actuar en casos urgentes en auxilio del Instituto correspondiente, para ordenar la suspensión provisional de las obras.

Lo anterior será aplicable a las obras a que se refiere el párrafo segundo del artículo 6°.

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

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

ARTICULO 13.- Los propietarios de bienes muebles declarados monumentos históricos o artísticos deberán conservarlos, y en su caso restaurarlos, siendo aplicable en lo conducente lo dispuesto en los artículos 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11° y 12° de esta Ley.

ARTÍCULO 14°.- El destino o cambio de destino de inmuebles de propiedad federal declarados monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, deberá hacerse por decreto que expedirá el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría del Patrimonio Nacional, la que atenderá el dictamen de la Secretaría de Educación Pública.

ARTICULO 15°.- Los comerciantes en monumentos y en bienes históricos o artísticos, para los efectos de esta Ley, deberán registrarse en el Instituto competente, llenando los requisitos que marca el Reglamento respectivo.

ARTÍCULO 16.- Los monumentos históricos o artísticos de propiedad particular podrán ser exportados temporal o definitivamente, mediante permiso del Instituto competente, en los términos del Reglamento de esta Ley.

Se prohíbe la exportación de monumentos arqueológicos, salvo canjes o donativos a Gobiernos o Institutos Científicos extranjeros, por acuerdo del Presidente de la República.

El Instituto Nacional de Antropología e Historia, promoverá la recuperación de los monumentos arqueológicos de especial valor para la nación mexicana, que se encuentran en el extranjero.

ARTICULO 17°.- Para la reproducción de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, con fines comerciales, se requerirá permiso del Instituto competente, y en su caso se estará a lo dispuesto en la Ley Federal de Derechos de Autor. Se exceptúa la producción artesanal en lo que se estará a lo dispuesto por la Ley de la materia, y en su defecto, por el Reglamento de esta Ley.

ARTICULO 18°.- DEROGADO PRIMER PARRAFO.

El Gobierno Federal, los Organismos Descentralizados y el Departamento del Distrito Federal, cuando realicen obras, estarán obligados, con cargo a las mismas, a utilizar los servicios de antropólogos titulados, que asesoren y dirijan los rescates de arqueología bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia y asimismo entreguen las piezas y estudios correspondientes, a este Instituto. Los productos que se recauden por los conceptos anteriores y otros análogos, formarán parte de los fondos propios de los institutos respectivos. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público cuidará que dichos Institutos tengan oportunamente las asignaciones presupuestales suficientes para el debido cumplimiento de sus funciones y responsabilidades.

ARTICULO 19°.- A falta de disposición expresa en esta Ley, se aplicarán supletoriamente:

I.- Los tratados internacionales y las leyes federales; y

II.- Los códigos civil y penal vigentes para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

ARTICULO 20°.- Para vigilar el cumplimiento de esta Ley, la Secretaría de Educación Pública, la Secretaría del Patrimonio Nacional y los Institutos competentes, podrán efectuar visitas de inspección, en los términos del Reglamento respectivo.

## **CAPITULO II. Del Registro**

ARTICULO 21°.- Se crea el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, dependientes del Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Registro Público de Monumentos y Zonas Artísticas, dependientes del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para la inscripción de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos y las declaratorias de zonas respectivas.

ARTICULO 22°.- Los Institutos respectivos harán el registro de los monumentos pertenecientes a la Federación, Estados y Municipios y los organismos descentralizados, empresas de participación estatal y las personas físicas o morales privadas, deberán inscribir ante el Registro que corresponda, los monumentos de su propiedad.

La declaratoria de que un bien inmueble es monumento, deberá inscribirse, además, en el Registro Público de la Propiedad de su jurisdicción.

ARTICULO 23°.- La inscripción en los registros se hará de oficio o a petición de la parte interesada. Para proceder a la inscripción de oficio, deberá previamente notificarse en forma personal al interesado. En caso de ignorarse su nombre o domicilio, surtirá efectos de notificación personal la publicación de ésta, en el "Diario Oficial" de la Federación.

El interesado podrá oponerse y ofrecer pruebas en el término de quince días, contados a partir de la fecha de notificación. El Instituto correspondiente recibirá las pruebas y resolverá, dentro de los treinta días siguientes a la oposición.

ARTICULO 24°.- La inscripción no determina la autenticidad del bien registrado. La certificación de autenticidad se expedirá a través del procedimiento que establezca el Reglamento respectivo.

ARTICULO 25°.- Los actos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos deberán constar en escritura pública. Quien transmita el dominio, deberá manifestar, bajo protesta de decir verdad, si el bien materia de la operación es monumento.

Los notarios públicos mencionarán la declaratoria de monumentos si la hubiere y darán aviso al Instituto competente de la operación celebrada en un plazo de treinta días.

ARTICULO 26°.- Las partes que intervengan en actos traslativos de dominio de bienes muebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán dar aviso de su celebración, dentro de los treinta días siguientes, al Instituto que corresponda.

## **CAPITULO III. De los Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos**

ARTICULO 27°.- Son propiedad de la Nación, inalienables e imprescriptibles, los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles.

ARTICULO 28°.- Son monumentos arqueológicos los bienes muebles e inmuebles, producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas.

ARTICULO 28° BIS.- Para los efectos de esta Ley y de su Reglamento, las disposiciones sobre monumentos y zonas arqueológicas serán aplicables a los vestigios o restos fósiles de seres orgánicos que habitaron el territorio nacional en épocas pretéritas y cuya investigación, conservación, restauración, recuperación o utilización revistan interés paleontológico, circunstancia que deberá consignarse en la respectiva declaratoria que expedirá el Presidente de la República.

ARTICULO 29°.- Los monumentos arqueológicos muebles no podrán ser transportados, exhibidos o reproducidos sin permiso del Instituto competente. El que encuentre bienes arqueológicos deberá dar aviso a la autoridad civil más cercana. La autoridad correspondiente expedirá la constancia oficial del aviso, o entrega en su caso, y deberá informar al Instituto Nacional de Antropología e Historia, dentro de las 24 horas siguientes, para que éste determine lo que corresponda.

ARTICULO 30°.- Toda clase de trabajos materiales para descubrir o explorar monumentos arqueológicos, únicamente serán realizados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o por instituciones científicas o de reconocida solvencia moral, previa autorización.

ARTICULO 31°.- En las autorizaciones a que se refiere el artículo anterior, el Instituto Nacional de Antropología e Historia señalará los términos y condiciones a que deban sujetarse los trabajos, así como las obligaciones de quienes los realicen.

ARTICULO 32°.- El Instituto Nacional de Antropología e Historia suspenderá los trabajos que se ejecuten en monumentos arqueológicos sin autorización, que violen la concedida o en los que haya sustracción de materiales arqueológicos. En su caso, procederá a la ocupación del lugar, a la revocación de la autorización y a la aplicación de las sanciones correspondientes.

ARTICULO 33°.- Son monumentos artísticos los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante.

Para determinar el valor estético relevante de algún bien se atenderá a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizados y otras análogas.

Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano. Las obras de artistas vivos que tengan la naturaleza de bienes muebles no podrán declararse monumentos artísticos.

Podrán ser declaradas monumentos las obras de artistas mexicanos, cualquiera que sea el lugar donde sean producidas. Cuando se trate de artistas extranjeros, sólo podrán ser declaradas monumentos las obras producidas en territorio nacional.

La declaratoria de monumento podrá comprender toda la obra de un artista o sólo parte de ella. Igualmente, podrán ser declaradas monumentos artísticos o quedar comprendidas dentro de las zonas de monumentos artísticos, obras de autores cuya identidad se desconozca.

La obra mural de valor estético relevante será conservada y restaurada por el Estado.

ARTICULO 34°.- Se crea la Comisión Nacional de Zonas y Monumentos Artísticos, la que tendrá por objeto dar su opinión a la autoridad competente sobre la expedición de declaratorias de monumentos artísticos y de zonas de monumentos artísticos.

La opinión de la Comisión será necesaria para la validez de las declaratorias.

La Comisión se integrará por:

- a) El Director General del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, quien la presidirá.
- b) Un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

c) Un representante de la Universidad Nacional Autónoma de México.

d) Tres personas, vinculadas con el arte, designadas por el Director General del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Tratándose de la declaratoria de monumentos artísticos de bienes inmuebles o de zonas de monumentos artísticos, se invitará, además, a un representante del Gobierno de la Entidad Federativa en donde los bienes en cuestión se encuentran ubicados.

La Comisión sólo podrá funcionar cuando esté presente el Director General del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y más de la mitad de sus restantes miembros. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los presentes y el presidente tendrá voto de calidad.

ARTICULO 34° Bis.- Cuando exista el riesgo de que se realicen actos de efectos irreparables sobre bienes muebles o inmuebles con valor estético relevante, conforme al artículo 33 de esta Ley, la Secretaría de Educación Pública, por conducto del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, sin necesidad de la opinión a que se refiere el artículo 34 podrá dictar una declaratoria provisional de monumento artístico o de zona de monumentos artísticos, debidamente fundada y motivada de acuerdo con la misma Ley, que tendrá efectos por un plazo de 90 días naturales a partir de la notificación de que esa declaratoria se haga a quien corresponda, en la que se mandará suspender el acto y ejecutar las medidas de preservación que resulten del caso.

Los interesados podrán presentar ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura objeciones fundadas, dentro del término de 15 días contados a partir de la notificación de la declaratoria, que se harán del conocimiento de la Comisión de Zonas y Monumentos Artísticos y de la Secretaría de Educación Pública para que ésta resuelva.

Dentro del plazo de noventa días que se prevé en este artículo, se expedirá y publicará, en su caso, en el Diario Oficial de la Federación, la declaratoria definitiva de monumento o de zona de monumentos artísticos. En caso contrario, la suspensión quedará automáticamente sin efecto.

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

ARTICULO 36°.- Por determinación de esta Ley son monumentos históricos:

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

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

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

IV.- Las colecciones científicas y técnicas podrán elevarse a esta categoría, mediante la declaratoria correspondiente.

#### **CAPITULO IV. De las Zonas de Monumentos**

ARTICULO 37°.- El Presidente de la República, mediante Decreto, hará la declaratoria de zona de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos, en los términos de esta Ley y su Reglamento.

Las declaratorias deberán inscribirse en el registro correspondiente, a que se refiere el artículo 21 y publicarse en el "Diario Oficial" de la Federación.

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

ARTICULO 39°.- Zona de monumentos arqueológicos es el área que comprende varios monumentos arqueológicos inmuebles, o en que se presume su existencia.

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

ARTICULO 41°.- Zona de monumentos históricos, es 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.

ARTICULO 42°.- En las zonas de monumentos y en el interior y exterior de éstos, todo anuncio, aviso, carteles; las cocheras, sitios de vehículos, expendios de gasolina o lubricantes; los postes e hilos telegráficos y telefónicos, transformadores y conductores de energía eléctrica, e instalaciones de alumbrados; así como los kioscos, templetos, puestos o cualesquiera otras construcciones permanentes o provisionales, se sujetarán a las disposiciones que al respecto fije esta Ley y su Reglamento.

ARTICULO 43°.- En las zonas de monumentos, los Institutos competentes autorizarán previamente la realización de obras, aplicando en lo conducente las disposiciones del capítulo I.

#### **CAPITULO V. De la Competencia.**

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

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

ARTICULO 46°.- En caso de duda sobre la competencia de los Institutos para conocer un asunto determinado, el Secretario de Educación Pública resolverá a cual corresponde el despacho del mismo. Para los efectos de competencia, el carácter arqueológico de un bien tiene prioridad sobre el carácter histórico, y éste a su vez sobre el carácter artístico.

#### **CAPITULO VI. De las Sanciones.**

ARTICULO 47°.- Al que realice trabajos materiales de exploración arqueológica, por excavación, remoción o por cualquier otro medio, en monumentos arqueológicos inmuebles, o en zonas de monumentos arqueológicos, sin la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, se le impondrá prisión de uno a diez años y multa de cien a diez mil pesos.

ARTICULO 48°.- Al que valiéndose del cargo o comisión del Instituto Nacional de Antropología e Historia o de la autorización otorgada por éste para la ejecución de trabajos arqueológicos, disponga para sí o para otro de un monumento arqueológico mueble, se le impondrá prisión de uno a diez años y multa de tres mil a quince mil pesos.



Si los delitos previstos en esta Ley, los cometen funcionarios encargados de la aplicación de la misma, las sanciones relativas se les aplicarán independientemente de las que les correspondan conforme a la Ley de Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos.

ARTICULO 49°.- Al que efectúe cualquier acto traslativo de dominio de un monumento arqueológico mueble o comercie con él y al que lo transporte, exhiba o reproduzca sin el permiso y la inscripción correspondiente, se le impondrá prisión de uno a diez años y multa de mil a quince mil pesos.

ARTICULO 50°.- Al que ilegalmente tenga en su poder un monumento arqueológico o un monumento histórico mueble y que éste se haya encontrado en o que proceda de un inmueble a los que se refiere la fracción I del artículo 36, se le impondrá prisión de uno a seis años y multa de cien a cincuenta mil pesos.

ARTICULO 51°.- Al que se apodere de un monumento mueble arqueológico, histórico o artístico sin consentimiento de quien puede disponer de él con arreglo a la Ley, se le impondrá prisión de dos a diez años y multa de tres mil a quince mil pesos.

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

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

ARTICULO 53.- Al que por cualquier medio pretenda sacar o saque del país un monumento arqueológico, artístico o histórico, sin permiso del Instituto competente, se le impondrá prisión de dos a doce años y multa de cien a cincuenta mil pesos.

ARTICULO 54°.- A los reincidentes en los delitos tipificados en esta Ley, se les aumentará la sanción desde dos tercios hasta otro tanto de la duración de la pena. La sanción para quienes resulten delincuentes habituales se aumentará de uno a dos tantos de la que corresponda al delito mayor.

Para resolver sobre reincidencia y habitualidad se estará a los principios del Código Penal para el Distrito Federal, aplicable en toda la República en materia federal.

Los traficantes de monumentos arqueológicos serán considerados delincuentes habituales para los efectos de esta Ley.

La graduación de las sanciones a que esta Ley se refiere se hará tomando en cuenta la educación, las costumbres y la conducta del sujeto, sus condiciones económicas y los motivos y circunstancias que lo impulsaron a delinquir.

ARTICULO 55°.- Cualquier infracción a esta Ley o a su Reglamento, que no esté prevista en este capítulo, será sancionada por los Institutos competentes, con multa de cien a cincuenta mil pesos, la que podrá ser impugnada mediante el recurso de reconsideración, en los términos del Reglamento de esta Ley.

## **TRANSITORIOS**

ARTICULO PRIMERO.- Esta ley entrará en vigor a los treinta días de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación.

ARTICULO SEGUNDO.- Se abroga la Ley Federal del Patrimonio Cultural de la Nación de 23 de diciembre de 1968, publicada en el "Diario Oficial" de la Federación del 16 de diciembre de 1970 y se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

ARTICULO TERCERO.- Las declaratorias de monumentos que hayan sido expedidas al amparo de leyes anteriores, así como sus inscripciones, subsisten en sus términos.

ARTICULO CUARTO.- Se respetan los derechos adquiridos conforme a leyes anteriores, debiendo los titulares cumplir con las obligaciones que las mismas les imponen.

México, D. F., a 28 de abril de 1972.- Renato Vega Alvarado, D. P.- Vicente Fuentes Díaz, S. P.- Raymundo Flores Bernal, D. S.- Vicente Juárez Carro, S. S.- Rúbricas”.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la ciudad de México, Distrito Federal, a los veintiocho días del mes de abril de mil novecientos setenta y dos.- Luis Echeverría Alvarez.- Rúbrica.- El Secretario de Educación Pública, Víctor Bravo Ahúja.- Rúbrica.- El Secretario del Patrimonio Nacional, Horacio Flores de la Peña.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Mario Moya Palencia.- Rúbrica.- El Secretario de Hacienda y Crédito Público, Hugo B. Margáin.- Rúbrica.- El Secretario de Relaciones Exteriores, Emilio O. Rabasa.- Rúbrica.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Octavio Sentíes Gómez.- Rúbrica.

#### **TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.**

D.O.F. 23 DE DICIEMBRE DE 1974.

ARTICULO UNICO.- El presente Decreto entrará en vigor noventa días después de su publicación en el “Diario Oficial” de la Federación.

D.O.F. 31 DE DICIEMBRE DE 1981.

EL DECRETO DE REFORMAS CON ANTELACION CITADO, NO SEÑALA DISPOSICIONES TRANSITORIAS EN RELACION CON LA PUESTA EN VIGENCIA DE LOS TEXTOS MODIFICADOS, EN CONSECUENCIA, SERAN APLICABLES SUPLETORIAMENTE A LAS REGLAS GENERALES DE INTERPRETACION DE LAS NORMAS PREVISTAS EN EL ARTICULO 3o. DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

D.O.F. 26 DE NOVIEMBRE DE 1984.

UNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

D.O.F. 13 DE ENERO DE 1986.

ARTICULO TRANSITORIO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

\*ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION: 13 DE ENERO DE 1986.

Esta obra terminó de imprimirse el 28 de septiembre del 2010, con un tiraje de 1,000 ejemplares. Impreso en los Talleres de Gráficos Cánovas, Juan Álvarez No. 505, Col. Centro, C.P. 86000, Villahermosa, Tabasco, México. El cuidado estuvo a cargo del autor y del Fondo Editorial Universitario.



Universidad Juárez Autónoma de Tabasco

B  
I  
C  
E  
N  
T  
E  
N  
A  
R  
I  
O  
20  
10  
T  
A  
B  
A  
S  
C  
O



COLECCIÓN  
FEDERICO LÓPEZ DIONISIO  
*Textos para la Enseñanza de Arquitectura*

