



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO.  
FACULTAD DE ARQUITECTURA DIVISION DE POSGRADO.**

**TESIS DE ESPECIALIDAD.**

**Modelo para valorar un inmueble  
catalogado.**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE ESPECIALISTA EN  
VALUACION INMOBILIARIA.**

**ARQ. MONICA CRISTINA CORONADO NEVILLE.**

**Ciudad Universitaria 2009.**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

# **Modelo para valorar un inmueble catalogado.**

**(CASO ESTUDIO CASA HABITACION CATALOGADA, PACHUCA HGO).**

**A María Fernanda**

Por Darle Sentido a cada momento de mi vida.

**A mi madre**

Por el apoyo incondicional, sin ti no existiría este trabajo.

**A mi padre**

Por las desmañadas

**A Fernando**

Por su ejemplo de dedicación.

# INDICE.

<b>I.</b>	<b>Planteamiento del problema.....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Justificación.....</b>	<b>2</b>
<b>III.</b>	<b>Objetivo General.....</b>	<b>4</b>
<b>IV.</b>	<b>Objetivo específico de investigación.....</b>	<b>4</b>
	Objetivo específico del Avalúo.	
<b>V.</b>	<b>Capítulo I. Valuación tradicional de un edificio cátao.....</b>	<b>5-9</b>
	1.1. Valuación tradicional de un edificio catalogado como histórico.	
	1.1.1. Línea Recta.	
	1.1.2. Método Residual.	
	1.1.3. Valuación por puntos.	
	1.1.4. Capitalización de rentas.	
	1.1.5. Estilo.	
	1.1.6. Calidad de la construcción.	
	1.1.7. Estado de conservación	
	1.2. La necesidad de un nuevo enfoque.	
<b>VI.</b>	<b>Capitulo 2 Valor Patrimonial.....</b>	<b>10-13</b>
	2.1. Clasificación – Historicidad.	
	2.1.1. Monumentos Arqueológicos.	
	2.1.2. Monumentos Históricos.	
	2.1.3. Monumentos Artísticos.	
	2.1.4. Edificios Históricos.	
	2.1.5. Edificios Típicos.	

- 2.1.6. Vernácula
- 2.1.7. Terreno Catalogado.
- 2.1.8. Diferencia entre inmueble declarado e inmueble catalogado.
- 2.1.9. Obsolescencia.

**VII. Capítulo 3. Modelo de Avalúo..... 14-22**

- 3.1. Preliminares para la valuación.
  - 3.1.1. Marco Legal
  - 3.1.2. Marco Económico.
  - 3.1.3. Marco Histórico.
- 3.2. Desarrollo del avalúo
  - 3.2.1. Valor Físico.
    - 3.2.1.1. El Terreno.
    - 3.2.1.2. Las Construcciones
      - 3.2.1.2.1. Edad.
      - 3.2.1.2.2. Autenticidad.
      - 3.2.1.2.3. Estereotomía.
      - 3.2.1.2.4. Incidencia.
      - 3.2.1.2.5. Catalogo
      - 3.2.1.2.6. Conservación.
    - 3.2.1.3. Las Instalaciones.
  - 3.2.2. Valor Final.

**VIII. Capítulo 4 Aplicación del modelo de avalúo.....23-47**

- 4.1. Preliminares para la valuación.
  - 4.1.1. Marco Socio - natural.
    - 4.1.1.1 Coordinadas.
    - 4.1.1.2. Extensión
    - 4.1.1.3. Orografía
    - 4.1.1.4. Hidrografía
    - 4.1.1.5. Clima

4.1.1.6. Flora	
4.1.1.7. Clasificación y Uso del suelo.	
4.1.1.8. Evolución demográfica de la Ciudad de Pachuca Hgo.	
4.1.2. Marco Legal.	
4.1.3. Marco Económico.	
4.1.3.1. Población económicamente activa por sector.	
4.1.4. Marco-Urbano Histórico de la ciudad.	
4.1.4.1. Cronología de Hechos Históricos.	
4.1.5. Marco Histórico del Centro Histórico de la Ciudad de Pachuca Hgo.	
4.1.5.1. Antecedentes y Características de la Arquitectura.	
4.1.6. Marco Histórico del inmueble.	
<b>IX. Capítulo 5 Desarrollo del Avalúo.....</b>	<b>48-51</b>
5.1. El Terreno.	
5.2. Las Construcciones.	
5.2.1. Reporte Fotográfico.	
<b>X. Conclusiones.....</b>	<b>52</b>
<b>XI. Glosario de Términos.....</b>	<b>53-54</b>
<b>XII. Anexos.....</b>	<b>55-71</b>
<b>XIII. Bibliografía.....</b>	<b>72</b>

## **I. PLANTEAMIENTO DE EL PROBLEMA.**

En la práctica profesional de la valuación de edificios del primer cuadro histórico de las ciudades en nuestro país, se encuentra que no existen criterios homogéneos, ni mucho menos una metodología clara para determinar el valor comercial de este tipo de inmuebles. Cabe destacar que a diferencia de cualquier inmueble común los edificios históricos cuentan con un factor imprescindible: Valor estimativo, de memoria colectiva esto es; la influencia que estos tienen a lo largo de su permanencia en la comunidad, y la importancia que adquieren cuando un hecho histórico fue consumado en ellos.

Es importante recalcar que este estudio solo se enfoca a operaciones entre particulares, pues para operaciones de este tipo se encuentra la INDAABIN (Instituto de Administración y avalúos de Inmuebles nacionales).

La problemática más fuerte a la que se enfrentan los centros – históricos es la desmejora de estos, en muchos de sus aspectos, como son su restauración, rehabilitación, desuso, uso indebido etc., contando también con el hecho de que la falta de homogeneidad en metodologías de valor, y la poca conciencia de el valor de los mismos, inducen a juicios de valor poco convencionales.

El presente trabajo pretende hacer un estudio concienzudo de que herramientas emplear en la realización de un avalúo para un edificio histórico, para lo cual se empleo un ejemplo en la ciudad de Pachuca Hgo. Fortaleciendo así los principios básicos de la valuación.



## II. JUSTIFICACION

Pachuca en la actualidad es una ciudad que ha crecido notablemente en los últimos cinco años a pasos agigantados; fenómeno que ha provocado el abandono del centro histórico, esto es debido a que este crecimiento ha implicado la reubicación de células comerciales; dejando el centro como parte del pasado. Olvidando en la memoria colectiva el valor de las joyas arquitectónicas que componen el centro de la ciudad de Pachuca Hgo., que a pesar de no ser de un estilo colonial, son de un estilo neoclásico ecléctico de gran riqueza arquitectónica y cultural.

El INAH, ha catalogado a lo largo y ancho de el país los edificios históricos de los asentamientos urbanos, a aquellos edificios que por sus características arquitectónicas y edad cronológica forman parte del acervo cultural e histórico, resulta inseparable examinar dos conceptos distintos que son la “restauración” y la “conservaron” y la incidencia de estos en el valor, en el afán de seguir conservando, utilizando y reusando estos edificios.

Todos estos desarrollos históricos también han sido alterados en su fisonomía y vista debido a la comercialización, especulación del suelo, edificación, la concentración de vehículos, la contaminación y el desorden visual por la señalización comercial, por citar los más importantes.

Para poder comprender los aspectos anteriores es de vital importancia conocer la legislación para el centro histórico, el reglamento municipal de construcción, el Plan de Desarrollo Urbano, las costumbres de la población y sobre todo el aspecto económico; generando así ideas para nuevos desarrollos en el Centro histórico.

Es por eso que el presente análisis pretende aportar los siguientes beneficios a la sociedad y a la valuación:

- ✓ Facilitar la valuación de inmuebles catalogados.
- ✓ Obtener valores reales y justos considerando características como su uso, su estado de conservación y su historia.
- ✓ Homogeneizar criterios de valuación para edificios catalogados.

- ✓ Despertar el interés de las distintas instituciones gubernamentales para desarrollar una mejor legislación y cumplimiento de normas en cuanto a la preservación del Centro histórico.
- ✓ Desarrollar alternativas crediticias para el rescate de los edificios históricos.

### **III. OBJETIVO GENERAL.**

Conocer los factores que inciden en los valores de los inmuebles catalogados para poder llegar al valor justo de estos, con valor histórico – arquitectónico del Centro histórico de la ciudad de Pachuca, Hgo.

### **IV. OBJETIVO ESPECIFICO DE INVESTIGACIÓN**

- ✓ Conocer los factores que inciden directamente en la valuación de edificios con valor histórico – arquitectónico del Centro histórico de la Ciudad de Pachuca Hgo.
- ✓ Conocer las variables específicas en los edificios del primer cuadro en la Ciudad de Pachuca Hgo.

### **OBJETIVO ESPECIFICO DE EL AVALÚO.**

- ✓ Formular y proponer los lineamientos para un modelo de valuación en edificios de valor histórico - arquitectónico, considerando indicadores económicos actuales de el país.
- ✓ Proponer parámetros y criterios mayormente aceptados, a utilizar en la elaboración de un avalúo, mediante la investigación y la observación de los contextos que envuelven al edificio en cuestión.
- ✓ Garantizar que dicho modelo podrá ser utilizado en cualquier otra ciudad del país.

## V. CAPITULO 1.

### VALUACIÓN TRADICIONAL DE UN EDIFICIO CATALOGADO

#### 1.1. VALUACIÓN TRADICIONAL DE UN EDIFICIO CATALOGADO COMO HISTÓRICO.

Actualmente no existe un modelo para valorar edificios catalogados, todos los métodos empleados para dictaminar el valor de un inmueble de esta categoría, está en función a los ya establecidos. Algunos de estos métodos son lo que a continuación se describen:

**1.1.1. LINEA RECTA :** este pretende depreciar un bien en base a su edad, considerando la vida útil remanente, para después multiplicarlo por factores que van de la unidad a menos, por concepto de grado de obsolescencia, estado de conservación y proyecto.

**1.1.2 . METODO RESIDUAL:** Es un método económico -financiero.

Se basa en el principio del mejor y mayor uso y en el principio del valor residual.

Existen dos Procedimientos:

Residual estático

Residual dinámico

#### PROCEDIMIENTO RESIDUAL DINÁMICO.

- ✓ Se basa en el análisis del proyecto de valores esperados.
- ✓ Tiene en cuenta el valor del dinero en el tiempo.

#### PROCEDIMIENTO RESIDUAL ESTÁTICO

- ✓ Se basa en el análisis de las inversiones con valores actuales.
- ✓ No toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo.

**1.1.3. VALUACION POR PUNTOS :** Se procura obtener una puntuación por concepto de incidencia en el gran total del costo de la edificación, afectándolo por factores de conservación, obsolescencia.

**1.1.4 CAPITALIZACION DE RENTAS:** Consiste en capitalizar un bien en base a su productividad obtenida por concepto de rentas, considerando su uso, estado de conservación, ubicación.

**1.1.5 ESTILO:** Para saber a qué tipo arquitectónico se refiere, como artística, colonial, típica, religiosa, vernácula, moderna, contemporánea, etc.

**1.1.6. CALIDAD DE CONSTRUCCION:** Si es buena, regular, o mala, que incluyen los elementos de construcción y acabados.

**1.1.7. ESTADO DE CONSERVACION:** Como buena, regular o mala, estos últimos conceptos, han sido un tanto a criterio de los valuadores, en base a su experiencia como constructores.

Consideramos que este tipo de valuación para estos inmuebles fue efectivo en otros tiempos, cuando la valuación estaba en etapa inicial, pero con el paso de tiempo el campo de la valuación ha aportado más y mejores formas de llegar al valor real de los inmuebles.

Para efectos de encontrar la mejor forma de valorar un edificio histórico considero que la mejor fórmula para calcular el valor del terreno es la propuesta de el Arq. Daniel Silva Troop quien modifico la fórmula que el argentino Ing.

Dante Guerrero, el cual se basa en las áreas de construcción ideal y las existentes en el inmueble, el Arq. Silva incluye el ingreso de rentas en la parte ideal y las existentes, tomando su capitalización, por lo tanto se obtuvo la siguiente fórmula:

$$\text{COEF} = 1 - \left[ \frac{E - e}{E} \right] \times \left[ \frac{VcE - Vce}{VcE} \right]$$

**En donde:**

**COEF** = Coeficiente de castigo.

**E** = Edificación Ideal

**e** = Edificación Real

**VcE** = Valor de Capitalización con rentas ideales

**Vce** = Valor de Capitalización con renta reales.

Con esta fórmula se obtiene un coeficiente menor a la unidad y es el que se multiplica por el valor comercial de calle sin restricciones para construir.

El Ing. Rafael Arellano Ocampo, en la ponencia que presentó en la XXXII Convención Nacional de la Asociación de Institutos Mexicanos de valuación en 1996, hace referencia de una tabla de coeficientes que afectan el Valor Neto de Reposición, para encontrar el valor estimativo del inmueble, menciona que los factores son según la clasificación que tiene el Instituto de Antropología e Historia, a través de máximos y mínimos, interpolando y que estos se multiplican por el Valor Neto de Reposición, de esa manera se obtiene el Valor estimativo.

SIGLO	XX	XIX	XVIII	XVII	XVI	
CLASIFICADO EN "C"	0.6	0.8	1.00	1.01	1.02	DETERIORADO
	0.8	1.00	1.01	1.02	1.03	RECONSTRUIDO
	1.00	1.01	1.02	1.03	1.10	RESTAURADO
	1.01	1.02	1.03	1.10	1.20	ORIGINAL
CLASIFICADO EN "B"	1.00	1.02	1.03	1.05	1.10	DETERIORADO
	1.02	1.03	1.05	1.10	1.20	RECONSTRUIDO
	1.03	1.05	1.10	1.20	1.50	RESTAURADO
	1.05	1.10	1.20	1.50	2.00	ORIGINAL
CLASIFICADO EN "A"	1.00	1.10	1.15	1.20	1.50	DETERIORADO
	1.10	1.15	1.20	1.50	2.00	RECONSTRUIDO
	1.15	1.20	1.50	2.00	2.50	RESTAURADO
	1.20	1.50	2.00	2.50	3.00	ORIGINAL

Tabla basada en los elementos de construcción<sup>1</sup>

## 1.2. LA NECESIDAD DE UN NUEVO ENFOQUE.

En la práctica de diferentes estudios valuatorios en el centro Histórico nos encontramos con que no existe ninguna homogeneidad de ideas, ni metodologías para determinar el valor histórico arquitectónico de un bien.

El centro pierde cada vez más interés, y se ve alejado cada vez más de los centros comerciales y de servicios de la ciudad, es inminente un renacimiento de estos, considerando que se tienen apreciables joyas arquitectónicas así como espacios ideales para todo tipo de actividades, el interés de este trabajo es mediante la valuación como herramienta comenzar este proceso de reactivación.

<sup>1</sup> Valuación de Inmueble catalogado en estado ruinoso, Arellano Ocampo Rafael, Memorias de la XXXII Convención Nacional del Instituto de la Valuación

Para poder desarrollar el tema de este trabajo será necesario determinar, clasificar todos aquellos inmuebles que por sus características sean considerados como monumentos, por lo tanto el método que apliquemos no será el mismo a cualquier mercado inmobiliario, dejando a un lado el factor de oferta y demanda, no olvidando que debido a esto habrá edificaciones con mayor rentabilidad debido a su ubicación y dimensiones, que otras. Otro punto importante es el hecho de que todos estos edificios se encuentran protegido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y el Instituto Nacional de Antropología e historia, el primero por su valor artístico y el segundo por su valor histórico, que impiden variar sus diseños y espacios, así como sus materiales, procurando se sustituyan por lo más apegado a lo original posible.

El Instituto Nacional de Antropología e historia realizo un catalogo de los edificios con valor histórico - arquitectónico de el primer cuadro de la ciudad así como la delimitación de estos en la ciudad. Este catalogo se utilizará con el fin de ocuparlo como base.



## **VI. CAPITULO 2**

### **VALOR PATRIMONIAL**

#### **2.1. CLASIFICACIÓN – HISTORICIDAD.**

##### **2.1.1. MONUMENTOS ARQUEOLOGICOS (ANTES DE 1521).**

Son todos aquellos inmuebles que se construyeron antes del año 1521 y son propiedad de la nación.

##### **2.1.2. MONUMENTO HISTORICOS. (DESPUES DE 1521, ANTES SIGLO XX)**

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

##### **2.1.3. MONUMENTOS ARTISITICOS (DESPUES DE 1521, ANTES SIGLO XX).**

Se define como monumentos artísticos las obras que revisten valor estético relevantes, los que por sus distribuciones arquitectónicas, estructura o fachada, caen dentro de las clasificaciones de los estilos artísticos del arte colonial mexicano y del estilo ecléctico, los que por su distribución arquitectónica, estructura y fachada, son representativos del quehacer artístico de el lugar o región donde se encuentran localizados, los que poseen determinada relevancia respecto del conjunto del que forman parte, los que posean pinturas, murales u ornamentos interiores y exteriores relevantes, el muralismo mexicano, las obras de pinturas de artistas no vivos de probada relevancia.

#### **2.1.4. EDIFICIOS HISTORICOS. (NO CATALOGADOS).**

Se refiere inmuebles donde nacieron, habitaron y / o murieron próceres de nuestra historia, inmuebles donde se firmaron tratados de lucha o paz, donde se escenificaron hechos relevantes de la Colonia, Independencia y /o Revolución, pero estos no se encuentran catalogados.

#### **2.1.5. EDIFICIO TIPICO.**

Se refiere a aquel género de edificios que manejan ciertos elementos de la arquitectura tradicional, ya sean históricos o artísticos y que ayudan en conjunto, a configurar el carácter típico de la zona. Se definen como monumentos y zonas artísticas de los elementos o conjuntos de ellos que son característicos de la región, este concepto está determinado por la congruencia del uso de los materiales de construcción regionales en las edificaciones de la zona, por la homogeneidad técnicas arquitectónicas en una misma zona o área, por la uniformidad del paisaje, por respuesta que un elemento o conjunto de ellos ofrece a su localización geográfica, a un modo de vida a su ubicación cronológica, los inmuebles cuyas características arquitectónicas son identificables de una región o zona determinada.

#### **2.1.6. VERNACULA**

En todos los pueblos o en casi todos ellos, existe lo que se conoce como contracción o arquitectura vernácula, esto constituye a las construcciones propias de las diferentes regiones, contando con los elementos y / o materiales de la construcción propios del lugar, con la tipología correspondiente, dependiendo del clima preponderante.

#### **2.1.7 TERRENO CATALOGADO.**

Son todos aquellos predios baldíos que tuvieron una edificación con las características antes enlistadas, tales como monumentos históricos, artísticos, edificios históricos, típicos o construcción vernácula y que actualmente deben de cumplir con las especificaciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para rescatar el espacio y para estar acorde con el Centro Histórico.

### **2.1.8. DIFERENCIA ENTRE INMUEBLE DECLARADO E INMUEBLE CATALOGADO.**

Para poder entrar en materia de valuación de inmuebles de este tipo, es necesario conocer la diferencia entre un inmueble o monumento declarado y un inmueble catalogado; Un inmueble declarado es aquel que por su edad, valor histórico u artístico, es proclamado como un monumento, y al ser clasificado como tal; la ley no permite alteración alguna en su configuración y mucho menos en su aspecto, que en este caso sería algún cambio en la fachada. A nivel nacional una declaratoria la proporciona el INAH, mientras que a nivel internacional la UNESCO. La declaratoria puede ser a un edificio en específico o bien a un sitio que contenga varios edificios.

Ahora bien el inmueble catalogado es aquel que se clasifica, según los puntos vistos anteriormente, y que por guardar estas características no puede ser destruido, pero si existe la posibilidad de hacer algún cambio en su distribución, o en su fachada, este cambio puede permitirse en el edificio por completo o en alguno de sus componente (fachada, algún local del inmueble etc.) siempre y cuando este cambio sea permitido por el INAH, es por eso que los proyectos referentes a un edificio catalogado deben de ser antes que nada revisados por esta institución para otorgarles licencia de construcción.

El inmueble, que tenemos como ejemplo en la ciudad de Pachuca, Hgo. Se encuentra catalogado por el INAH como un edificio, artístico, por lo que no se le pueden hacer cambios en su fachada, solo restauraciones, pero en su interior se pueden realizar modificaciones mayores en estructura y acabados.

### **2.1.9. OBSOLESCENCIA.**

La obsolescencia, es la pérdida de actualidad, de estos edificios, durante el desarrollo del presente trabajo se han definido las diferentes características físicas que componen a un edificio catalogado, ahora bien la obsolescencia, es la característica por la cual un inmueble deja de producir un bien económico, para convertirse en poco redituable, debido a sus características de obsolescencia las cuales pueden no permiten el mayor y mejor uso de un inmueble,

Cabe destacar, que la mayoría de las veces la obsolescencia está en función de con que se le compare, considerando un entorno.

Para llegar a la obsolescencia se necesitan varios cambios externos, como por ejemplo, cambios sociales, tecnológicos, legales (como el cambio en el uso de suelo); por ejemplo, ahora con la llegada de los edificios inteligentes, que contienen una cantidad exorbitante de instalaciones de redes informáticas, y que fueron diseñados con ese fin; por lo que el monto de inversión de el propietario fue alto; por el momento todas estas instalaciones especiales, tienen un buen funcionamiento y lógicamente el aspecto económico, es cubierto al 100%; pero que pasaría si esto cambia?¿Si de un momento a otro la tecnología cambia su estructura de redes?¿Qué pasara con todas las modificaciones que estos edificios tienen para su buen funcionamiento. Lógicamente, este edificio ya no proporcionara ventajas a quien lo renta y el propietario tendrá que hacer las adecuaciones en el, pero en ese proceso ¿qué pasa con el aspecto económico de este inmueble? : Se convierte en OBSOLETO.

## **VII. CAPITULO 3**

### **MODELO DE AVALUO.**

Para poder valuar un edificio con valor patrimonial; se comenzara por recapitular un modelo de avalúo común; el cual está concebido por tres valores primordiales que son los siguientes:

#### **a) VALOR DE MERCADO.**

No puede existir el valor de mercado pues los comparables que se necesitan para homologar un inmueble de valor patrimonial, no son de características similares, regularmente en este tipo de edificios hay elementos arquitectónicos u hechos históricos que lo hacen diferente, y que por lo tanto no permiten ser comparados tan fácilmente, habiendo diferencias abismales entre cada uno de ellos.

#### **b) VALOR FÍSICO.**

El avalúo de un edificio de valor patrimonial, tendrá que ser determinado por el valor físico, esto es debido a que la suma del valor del terreno, más el de las edificaciones, previamente afectadas, por distintos factores, y más las instalaciones especiales, nos darán el valor final.

#### **c) VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.**

Para el valor de esta tipología de edificios mediante la capitalización de rentas, utilizaremos una renta supuesta en base al uso del suelo permitido, pues en relación a este se podrán calcular, las rentas mensuales brutas, considerando también los factores que alterarían su valor.

### **3.1. PRELIMINARES PARA LA VALUACION.**

Para valuar un inmueble catalogado, es necesario antes que nada conocer el marco legal, económico, e histórico de el contexto en donde se encuentra localizado el inmueble esto es con el fin de que obteniendo toda esta información sea procesada y comenzar con el análisis del avalúo.

#### **3.1.1. MARCO LEGAL.**

En un comienzo es necesario saber si el inmueble en cuestión está catalogado o no, en el caso de la ciudad de México y de muchas otras de gran tamaño esto es fácil, relativamente de investigar en el INAH o bien en el INBA, que en muchos de los casos cuentan con bibliografía o hasta planos de estos inmuebles. (Ver el capítulo de anexos).

En capitales de Estado más pequeñas, esta información se puede localizar en las mismas instituciones, o bien en alguna dependencia del gobierno del Estado; Mientras que en poblaciones más pequeñas, en las presidencias municipales, en específico en ambos casos en la Secretaría de Obras Publicas, en el departamento de patrimonio cultural.

Así mismo es necesario conocer el uso de suelo de el terreno en donde están desplantados; clasificación que con facilidad en todos los casos se investigará en la Secretaría de Obras Públicas, de las delegaciones, Gobierno del estado o bien Presidencias municipales.

#### **3.1.2. MARCO ECONOMICO**

Es necesario conocer el mercado de el lugar, y como se mueven estos factores económicos para el desarrollo del el análisis de capitalización de rentas. Haciendo un estudio de mercado de la zona de rentas; también conociendo el mercado de oficinas, casa habitación, y de esa forma saber como el inmueble en cuestión puede dar mayor usufructo.

#### **3.1.3. MARCO HISTORICO.**

Es necesario conocer el contexto histórico de la ciudad o población donde se encuentre el inmueble, pues en base a esto se conocerán, tanto si se encuentra catalogado el edificio o bien si en él ocurrió algún hecho histórico importante que lo haga subir de valor o bajar, o bien conocer la historia de la ciudad o población.

Aunque el inmueble se encuentre catalogado, por características que ya hemos mencionado anteriormente es necesario que el valuador tenga idea de cuál es la historia del inmueble y de porque fue catalogado; esto permitirá que el avalúo tenga más consistencia en sus datos.

Para conocer estos datos será necesario investigarlos en INAH o INBA y de no existir estas dependencias en las presidencias municipales.

Con la información anterior, investigar el estilo al que pertenece el inmueble; y así enumerar, clasificar y describir los elementos relevantes con los que cuenta, como son esculturas, columnas, estucados, etc.

## **3.2. DESARROLLO DEL AVALUO**

### **3.2.1. VALOR FISICO.**

#### **3.2.1.1.- EL TERRENO.**

Para el valor físico, es necesario contemplar en esencia al terreno; pero en el caso de edificios catalogados, como el del objetivo de este trabajo, el terreno juega un papel en el que la forma clásica de valuar un edificios catalogado lo convierte en el principal actor dentro del avalúo:

1.- Consideremos que, para efectuar el estudio de mercado para un avalúo de un edificios catalogado; partimos de realizar un estudio de mercado enfocado solo al terreno en cuestión, pero al hacer esto vamos a percatarnos de que en el caso de encontrar los comparables, no tendrán las mismas características y esto es por el hecho de que sobre estos terrenos no se encuentra el edificio en cuestión ni siquiera parecido en sus características intrínsecas y mucho menos en los hechos históricos, características físicas que lo hacen singular, etc. Por lo que se llega a la conclusión de que el terreno se ve afectado en su valor por las edificaciones que

en él se desplantan y que por lo tanto el avalúo de cada edificio histórico catalogado, será distinto, cada caso debe ser estudiado en particular.

2.- En vista de que las construcciones alteran el valor del terreno es de suma importancia considerar el uso del suelo en el que se desplanta el edificio, pues en base a este se aplicara el principio de mayor y mejor uso permitido; es decir en relación al uso permitido por las delegaciones u municipios referidos, se podrá hacer un estimado del valor de las rentas, y del mercado.

A partir de esta apreciación se coloca al terreno en un plano en el que la mejor forma de estudiarlo es mediante, la fórmula propuesta por el Arq. Silva Troop, quien tomó en cuenta el mayor y mejor uso en las edificaciones y en el principio básico de lo que producen las propiedades y máxime si estas no se pueden destruir o demoler por hecho de estar catalogadas.

$$\text{COEF} = 1 - \left[ \frac{E - e}{E} \right] \times \left[ \frac{VcE - Vce}{VcE} \right]$$

En donde

E= Superficie construida máxima según reglamento.

e= Superficie construida real (actual).

VCE= El valor de Capitalización del edificio "ideal".

VCe= El valor de Capitalización del edificio existente.

### 3.2.1.2.- LAS CONSTRUCCIONES.

Para poder calcular las construcciones, se propone valorar los siguientes factores, y en base a ellos estimar el valor de las construcciones:



### **3.2.1.2.2. EDAD.**

Esta no se podrá calcular matemáticamente debido a que la edad debe ser considerada como la vida útil estimada económica del inmueble, esto es; que según el tiempo que este bien inmueble produzca frutos económicos tendrá una vida útil, por lo tanto se desecha como factor de homologación.

### **3.2.1.2.3.- AUTENTICIDAD.**

La palabra autenticidad significa autentico, esto viene de la primera vez que se hizo o se tuvo algo, si se interpreta en los términos que nos compete dentro de este tema, podríamos decir , que la autenticidad de un edificio catalogado, es todo aquel que no fue copiado, que no es imitación, que no ha sufrido cambios, por lo tanto se puede partir de la idea, que para construir un edificio de esta naturaleza como autentico (original), debe cumplir con conceptos importantes, como son 1° conservar materiales, 2° conservar su diseño arquitectónico e ambos casos de origen.

Como se puede observar en los conceptos anteriores, se desprende que existen dos tipos de originalidad dentro de un inmueble que son:

- A.- Por sus intereses.
- B.- Por su diseño.

No se puede asegurar que exista algún edificio 100% autentico, como tampoco asegurar lo contrario, sin embargo con seguridad la ciudad de Pachuca no es original. El Instituto Nacional de Antropología e Historia considera que un inmueble de esta naturaleza es original u autentico aun cuando en las remodelaciones existieran cambios en los materiales, siempre y cuando sean la misma calidad y diseño. Por lo que para efectos de este trabajo se considerara como original a todo lo que sea de origen, es decir aunque haya habido remodelaciones estas serán lo más similares a la original.

Si un inmueble vale más por su antigüedad, se debe mantener esa teoría y darle más valor a lo que es más antiguo, las remodelaciones y remozamiento son solo para tratar de perpetuar el inmueble por el legado histórico ya sea como elemento artístico o cultural.

En cuanto al diseño del inmueble, también observamos que son escasos los edificios que aun conservan el diseño original, algunos han tenido modificaciones en su estructura como lo son demoliciones de muros o techumbres, o cambios de diseño de la fachada. Conceptos como anteriormente expuestos deben de ser identificados por un valuador de edificios con valor histórico, el cual estudiara y evaluara para determinar el daño que sufrió la originalidad del mismo.

Debido a que la autenticidad es muy difícil de medir en términos matemáticos, y que con seguridad ningún edificio catalogado es autentico, se desecha como factor.

### **3.2.1.2.3. ESTEREOTOMIA**

La estereotomía, es el arte de cortar los materiales, para darles el toque de acabado final, por ejemplo columnas, cornisas, elementos decorativos, etc.

En las obras antiguas, esto era muy valorado, pues entre más y mejores cortes tenía un edificio su valor incrementaba, pero con el paso de los años y por cuestiones económicas, este arte se fue perdiendo, así podemos observar que los edificios entre más antiguos son, mas detalles de estereotomía presentan.

Estos elementos hacían que el valor del inmueble se incrementara, independientemente del costo de la obra, es decir la estereotomía en un edificio era o es muy preciada, por lo tanto es importantísimo considerarla, dentro de los valores agregados de este tipo de inmueble.

Más sin embargo para efectos de un avalúo resulta inoperante este factor, debido a que en el supuesto que se ocupara como factor, cualquier edificio catalogado o no; entre mas detalles ornamentales tenga entonces será más caro, lo cual no permitiría darle un valor real al edificio.

### **3.2.1.2.4. INCIDENCIA.**

La incidencia de un inmueble catalogado, es un aspecto que forma lo que llamamos el Conjunto de Monumentos y Sitios históricos, que normalmente se localiza en el centro de las ciudades, conocido como el Centro Histórico. Cuando se habla de un conjunto, se refiere a que, tal vez no sean demasiados edificios como para llamarlo Centro Histórico, pero que definitivamente no se puede ignorar, tiene un valor histórico o

patrimonial, es mas se considera que entre menos edificios sean, su valor es mayor, esta es una ley natural dentro de la oferta y la demanda, entre más escaso sea un bien, mas demanda tendrá, por consiguiente mas valioso será.

Para poder estar en posibilidad de saber cuan valioso es un bien con relación al resto, se necesita saber cuántos inmuebles existen en el conjunto, es decir cuál es la incidencia de ese bien en relación con el resto, o cual sería su porcentaje que representa dentro del parque de monumentos y edificios históricos, esto partiendo de la tesis de que cada uno de estos edificios es único e irrepetible.

Pero como mencionamos en un principio, cada edificio catalogado es muy distinto entre si y no solo eso cada edificio es irrepetible, por los que se desecha este factor debido a que en el supuesto de que en la ciudad hubiera pocos edificios catalogados, esto le agregaría un valor exagerado y engañoso al inmueble, mientras que si por el contrario existen muchos edificios en la ciudad este factor de incidencia sería menor, y probablemente el edificio sea una joya arquitectónica irrepetible, lo que haría que al igual que el caso anterior se diera un valor menor injusto, y poco confiable.

#### **3.2.1.2.5. CATALOGO.**

Para poder completar completamente un avalúo es necesario cuantos y cuáles son los edificios considerados, históricos, artísticos.

Para considerar dentro del catalogo de monumentos y edificios históricos, es necesario que reúnan ciertos requisitos. Como son: Que sean antes de este siglo, que sean históricos, que sean artísticos.

#### **3.2.1.2.6. CONSERVACION**

La conservación de un inmueble es desde tres puntos de vista como son:

- ° Mantenimiento preventivo.
- ° Mantenimiento correctivo
- ° Mantenimiento programado.

El mantenimiento preventivo como su nombre lo indica es aquel que se realiza para prever posibles descomposturas, que pueden causar daños mayores y afectar otros sitios u objetos que se deriven del mismo.

El mantenimiento correctivo es aquel que se realiza cuando existe algún daño ocasionado al inmueble por cualquier circunstancia, ya sea por inclemencias del tiempo, por mal uso de los materiales o por accidente.

El mantenimiento programado es aquel que se realiza bajo un control estricto del tiempo para evitar daños al inmueble y que se conoce con anterioridad de las posibles consecuencias.

Normalmente este último es el que conserva en mejores condiciones la inmueble, debido a que no se el permite el deterioro y consecuentemente el buen estado del inmueble será lo que prolongue su vida. Se piensa que este resulta ser el más caro de los tres, pero el tiempo da la razón a este tipo de mantenimiento, demostrándolo con la prolongación de su vida útil, considerando que ocasiona un gasto que se verá reflejado en la rentabilidad del mismo.

Para este tipo de avalúo se considerará este factor, como un factor común tomando en cuenta el estado de conservación en el que se encuentra. Pero lo bien o mal conservado de un inmueble va mucho en función de la obsolescencia del mismo, con lo cual pierde potencial como factor debido a que por muy bien conservado que se encuentre el hecho de que no pueda funcionar debido a su obsolescencia, se desecha como factor.

### **3.2.1.3. LAS INSTALACIONES.**

Para las Instalaciones especiales, solo se le podría dar el mismo tratamiento que de costumbre, es decir solo se inventarían y se les descuentan los factores de demerito por edad y estado de conservación. Pero para este caso, no se tomaran en cuenta, pues si se llego al la conclusión de que las construcciones se desechan como valor aun mas las instalaciones, que solo se le añadirán a un edificio catalogado según el uso o destino que se requiera y estos edificios tiene un uso diferente con el paso del tiempo.

### **3.2.2. VALOR FINAL.**

Después de analizar cada uno de estos puntos, se encuentra que a pesar de ser importantes como factores y útiles en el desarrollo de cualquier tesis de restauración, se interpone el hecho de que a pesar de existir estos, no se pueden aplicar debido a que las construcciones necesitan una inversión de tipo económico para poder ofrecer usufructo; por lo que solo se analizara por medio de el estudio de el terreno en el que esta desplantada esta construcción y determinar su mayor y mejor uso, en base a los marcos, legales, económicos, etc.

## VIII- CAPITULO 4.

### APLICACIÓN DEL MODELO DE AVALUO.

#### 4.1. PRELIMINARES PARA LA VALUACION.

##### 4.1.1. MARCO SOCIO NATURAL

#### DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE PACHUCA HGO.



### LOCALIZACION DE LA CIUDAD DE PACHUCA EN LA REPUBLICA MEXICANA

#### 4.1.1 COORDENADAS

De latitud norte 20°, 07' y 21",

De longitud oeste 98°, 44' y 09",

Altura de 2,400 a 2,800 metros sobre el nivel del mar.

#### LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO COLINDA AL:

Norte con Mineral del Chico y con Mineral del Monte,

Sur con Zempoala y Zapotlán de Juárez;

Este con Mineral de la Reforma y Epazoyucan,

Oeste con San Agustín Tlaxiaca.

#### **4.1.1.2. EXTENSIÓN**

Este municipio cuenta con una superficie total de 195.30 km<sup>2</sup>, representando el 0.93% de participación relativa con respecto al total de la superficie del estado.

#### **4.1.1.3. OROGRAFÍA**

Pachuca se encuentra rodeada de cerros, cubiertos de casas habitación, características de los pueblos mineros colonizados por Ingleses.

Se ubica en la provincia del Eje Neo volcánico, formado por llanuras en la mitad de su territorio, con lomeríos en un 25%; y de sierra el porcentaje restante.

Entre los cerros que más destacan son el cerro del Cuixi, siendo una pequeña elevación que se encuentra al noreste de la ciudad, y el cerro de San Cristóbal teniendo al sureste el cerro de Cubitos.

#### **4.1.1.4. HIDROGRAFÍA**

Pachuca se localiza dentro de la cuenca del Pánuco, en el cual se ubica el río Moctezuma; y dentro de esta, se encuentra a su vez el río Actopan, Amajac y el río de Tezontepec.

De igual manera, el municipio cuenta con diez corrientes de agua y un cuerpo de la misma.

En general, Pachuca carece de mantos acuáticos y lo más prevaeciente en la ciudad son las corrientes de aguas residuales y pluviales.

#### **4.1.1.5. CLIMA**

El clima en Pachuca es templado semi-frío y con lluvias en verano, su precipitación pluvial es de 400 a 800 mm anual.

Los vientos son dominantes durante 8 o 9 meses del año, de ahí el sobrenombre de "La Bella Airosa", y por lo general vienen del noreste, teniendo una velocidad extrema de 60 a 65 kilómetros por hora. Su temperatura promedio anual es de 24 grados centígrados.

#### **4.1.1.6. FLORA**

El veloz crecimiento urbano que ha sufrido la ciudad de Pachuca en los últimos 20 años, ha llegado a cubrir los pastizales y el poco bosque existente en la región.

En los alrededores del municipio sólo se puede encontrar nopales, huizache, maguey, biznaga, panza agria, guarín, panadera, encino, panza de madroño, oyamel y trigoño.

#### **4.1.1.7. CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

De acuerdo a las actividades del municipio, la superficie urbana utilizada es de 64%, debido a la utilidad extensiva e intensiva de la tierra que gradualmente ha ido incrementándose por la demanda de vivienda, lo que corresponde a un aspecto demográfico que vincula la ocupación de áreas anteriormente destinadas al cultivo.

En seguida el 36% es de uso agrícola, donde principalmente predominan las tierras de temporal y los pastos naturales, y en menor importancia, las tierras de riego.

El tipo de suelo del que goza el municipio es de buena calidad, de tipo Feozem en 90%, Cambisol en 5%, Litosol en 4% y Regosol en 1%.

#### **4.1.1.8. EVO LUCIÓN DE MOGRÁFICA DE LA CIUDAD DE PAC HUCA HGO.**

El crecimiento de la ciudad de Pachuca Hgo. Había sido paulatino hasta hace unos pocos años; esto es debido a que su falta de industria no convierte a la ciudad en atractiva, así que su población se había estado moviendo en base a los habitantes ocurrentes. Pero en los últimos años el fenómeno de migración de las grandes ciudades, ha hecho que Pachuca haya tenido cambios significativos en el movimiento de su población.

Existe un fenómeno de conurbación con el municipio de Mineral de La Reforma; y esto en parte ha contribuido al crecimiento mismo de la ciudad. A continuación de muestra la grafica del movimiento poblacional de la ciudad.



Para el año 2000, el municipio cuenta con 245,208 habitantes, lo que representa el 10.96% de población relativa estatal. En relación con el censo de 1990, el municipio creció a una tasa de 2.105%, siendo esta una de las tasas más bajas.

Es importante resaltar que del total de la población 117,022 son hombres y 128,186 son mujeres.

#### **4.1.2. MARCO LEGAL.**

El marco legal en la valuación de inmuebles catalogados, va en relación con las leyes que envuelven estos edificios según INAH ó INBA, por lo que nuestro inmueble sujeto se encuentra dentro de la siguiente relación proporcionada por la INAH.

En la ciudad de Pachuca se encuentran catalogados los siguientes edificios:

- 89 Inmuebles considerados monumentos históricos y artísticos.
- 68 Inmuebles Artísticos.
- 128 Edificios típicos.
- 13 Terrenos baldíos que hasta hace poco fueron monumentos históricos.

Teniendo un total de 298 en el catalogo del INAH.

De los cuales a continuación presentamos los más significativos.

- 1.- Iglesia de nuestra señora de la Asunción.
- 2.- Iglesia y convento de San Francisco.
- 3.- Templo de la Santa Veracruz
- 4.- Capilla de nuestra Señora de Guadalupe y Hospital de San Juan De Dios.
- 5.- Templo de San Miguel Cerezo.
- 6.- Templo de Santiago Tlapacoya.
- 7.- Templo de San Bartolo
- 8.- Templo Metodista Episcopal.
- 9.- Iglesia del Carmen.
- 10.- Santuario de Santa María Guadalupe "La Villita".
- 11.- Plaza constitución "Los Portales".
- 12.- Hacienda La Purísima Concepción.
- 13.- Edificio Casa Real o cajas reales.

- 14.- Hacienda La Unión.
- 15.- La Casa Colorada.
- 16.- Hotel Greinfield.
- 17.- Escuela Justo Sierra.
- 18.- Los Hetos San lunes.
- 19.- Casa Rule.
- 20.- Escuela Normal.
- 21.- Presidencia Municipal.
- 22.- Estación de Ferrocarril
- 23.- Edificios de la Calle de Hidalgo.
- 24.- Escuela de Minas, Hoy museo histórico del Estado.
- 25.- Casa Rafael Cravioto.
- 26.- Teatro Bartolomé de Medina
- 27.- Casa del Fam. Corrales Vivar.
- 28.- Monumento a la independencia Nacional Reloj.
- 29.- Banco de Comercio.
- 30.- Casino Español.
- 31.- Casa Art. Nouveaux.
- 32.- Mercado de Barreteros.<sup>1</sup>

El edificio en cuestión se encuentra catalogado como edificio Artístico, pues debido a sus detalles de cantera y la época en la que se construyó que fue en 1904, de estilo ecléctico, se clasifico como parte del patrimonio cultural de la ciudad.

Así mismo cuenta con un uso de suelo según el Plan de Desarrollo urbano de mixto, ósea comercial – habitacional, con un área libre del 30% (que no se respeta pues el edificio fue construido mucho tiempo atrás de que esto se regularizara); lo que si se exige materialmente en el caso de oficinas son cajones de estacionamiento que equivalen a un cajón por cada 40 ,2m<sup>2</sup> de construcción.

Debido a que se trata de un edificio catalogado, no se le podrán hacer muchos cambios tanto en estructura como en fachadas, más sin embargo la configuración del inmueble permite la adecuación de casa habitación u oficinas. Mediante el uso de muros y plafones falsos, sin valor estructural.

---

<sup>1</sup> Catalogo de Monumentos Históricos de el Estado de Hidalgo

### 4.1.3. MARCO ECONOMICO.

#### 4.1.3.1. POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA POR SECTOR

De acuerdo con cifras al año 2000 presentadas por el INEGI, la población económicamente activa de 12 años y más del municipio, asciende a 100,399 de las cuales, 1,386 se encuentran desocupadas y 99,013 se encuentran ocupadas como se presenta en el siguiente cuadro:

SECTOR	PEA Ocupada	%
<i>TOTAL MUNICIPAL</i>	<b>99,013</b>	
<i>PRIMARIO</i>	786	0.8
<i>SECUNDARIO</i>	23,685	23.9
<i>TERCIARIO</i>	74,542	75.3

En el centro histórico de la ciudad de Pachuca, Hgo. Se encuentra un porcentaje alto de vacíos en los inmuebles, pues la configuración de este tipo de edificios de taza y plato (locales comerciales abajo y casa habitación en la planta alta) solo se ocupan los locales comerciales, dejando la planta alta vacía. Esto es en cuanto a rentas se refiere, mientras que a ventas el mercado se encuentra restringido por la misma situación de descuido del centro histórico.

El edificio en cuestión lleva más de dos meses vacío, por lo que se propone sea reactivado mediante remodelación.

#### 4.1.4. MARCO – URBANO HISTORICO DE LA CIUDAD

En la etapa prehispánica, podemos señalar el sitio arqueológico llamado cerro de las navajas, en la sierra de Pachuca se han encontrado Minas de obsidiana verde y puntas de flecha, así como raspadores de ese material asociados a restos de mamut, que según expertos, proceden de 12 mil años a.C.

Los centros principales de esta actividad industrial, tuvieron su asiento en el cerro de las Navajas en la sierra de Tulancingo y en la zona de Zacualtipán.

La cerámica más abundante encontrada en esta zona de Pachuca, corresponde a ollas y cajetes con decoración negra y amarillo - roja, sobre blanco que comúnmente se conoce como de tipo huasteco, posiblemente por identificarla con lo que actualmente se produce en la Huasteca hidalguense, pero que en realidad sería la cerámica que caracterizaría al señorío independiente de Metztlán, lo que nos da evidencia de la amplitud de fronteras e influencia de ese señorío, extendida hasta estos lugares.

La abundancia de cerámica negra sobre rojo pulido en cajetes, platos y vasos pulqueros, nos indica, por otra parte, influencias culturales del norte del Valle de México, principalmente de la región de Texcoco.

Hacia 2 mil años a.C., los primitivos, cazadores y recolectores en Itzcuincuitlapilco (antiguo distrito de Pachuca), fueron sustituidos por grupos asentados en pequeñas aldeas dedicados a la agricultura. Las figurillas típicas de esta etapa, ya notaban evidencia que a partir de ese entonces la ocupación del área había sido continua.

Los vestigios de la época teotihuacana (200 a.c. a 850 a.C.), son unas cuantas plataformas y figuras de barro encontradas en el barrio de San Bartolo; y los del período tolteca (697 a 1116), varias edificaciones en el propio San Bartolo y en Tlapacoya.

El área de la antigua Pachuca, llega a ser de 2 kilómetros cuadrados. La ciudad era un lugar obligado si se quería llegar a las importantes ciudades de Tulancingo, Tula y Atotonilco el Grande. De entonces procede, según las relaciones históricas, el descubrimiento de la metalurgia.

Cronológicamente, dominaron después los chichimecas cuyo centro religioso fue Xaltocan de habla otomí, llamaron Njunthé a Pachuca, Mafani a San Bartolo y Magotzi a Real del Monte. Posteriormente, los chichimecas de Xólotl fundaron el señorío de Cuauhtitlán, supeditado a Texcoco, arrojaron a los otomíes a la sierra y al Valle del Mezquital mediante guerras sucesivas y consolidaron su dominio en la zona que llamaron Cuauhtlalpan, dentro de la cual queda Pachuca.

En 1174, pusieron los muros con sus señales en Pachuca, Citlatepec, Tlacotépetl y Yacatepétl (anales de Cuauhtitlán); en 1181, vencieron a los Olmecas-Xicalancas en Xaltepec y a los Ayauhtecatli de Techimatli, posteriormente, en 1182 fijaron definitivamente sus linderos en Pachuca.

En 1427, sin embargo Itzcóatl, señor de México-Tenochtitlán, busco la alianza con Nezahualcóyotl y ambos derrotaron a Maxtla, heredero de Tezozomoc. En 1430 al concentrarse la triple alianza entre México, Texcoco y Tacuba como la antigua Cuauhtlalpan, fue dividida quedando Pachuca bajo el dominio de Tenochtitlan

Según la cultura popular, de esta etapa proviene el inicio de la explotación de las minas de Pachuca y Real del Monte, asegurándose que fueron las minas de Xacal o Jacal y la que más tarde se conoció con el nombre de San Nicolás, las primeras en trabajarse a base de un viejo sistema llamado Torrefacción o Calcinación, que consistía en prender fuego a la veta, regularmente ubicada a poca profundidad, luego se le enfriaba bruscamente con agua para que se desquebrajara, pudiendo así la obtención de una buena proporción del metal.

Aunque por el momento es imposible determinar con precisión la fecha exacta del descubrimiento de las minas de Pachuca, puede deducirse que el año de 1552 considerado, en diversas fuentes, es por ahora el más aceptado.

A partir de este momento, el aspecto de la población se transforma notablemente, pues empezaron a llegar decenas de operarios para emplearse en los diversos laboríos mineros, así la relación de tasaciones señala que para 1560, es decir 8 años después del descubrimiento, la población ascendía a 2, 200 habitantes, lo que significaba un incremento de casi el 300% con relación a la de 1550.

La traza de la población, fue imposible realizarla de conformidad en las estipulaciones rectilíneas y ajedrezadas que disponían las ordenanzas de la época, en razón del sinuoso terreno de su asiento, aunque sí fue determinado el lugar de edificación de la plaza Real, junto a la parroquia de la Asunción en el inicio del Valle de Tlahuelilpan, en donde se construyeron portales, oficina de oficio público y la antigua Caja Real, todo esto ubicado donde actualmente se encuentra el Jardín de la Constitución. El edificio de las Cajas Reales fue destinado a guardar el quinto de su majestad y el azogue.

El acontecimiento más trascendente sucedido en Pachuca durante el siglo XVI, tuvo lugar en el año de 1555 en la hacienda de la Purísima Concepción; más tarde conocida con el nombre de Purísima Chica, hoy asiento del club de tenis de la Cía. Real del Monte y Pachuca, lugar donde el sevillano, Bartolomé de Medina, pone en práctica por primera vez en el ámbito industrial, el sistema de amalgamación o beneficio de patio, que vino a revolucionar a la metalurgia y cuya implantación perdura por más de tres siglos.

Como es lógico, la fama de Pachuca se incremento aun más a, raíz del descubrimiento del nuevo sistema que había acelerado la producción de metal de manera muy significativa.

Un primer signo de la bonanza, fue el aumento de la población en la región, derivada de la llegada de mano de obra para las minas, así como de los repartimientos de indígenas procedentes de sitios cercanos como Atotonilco, Actopan y Tiza yuca.

Durante el período de independencia, se asegura que en 1813 se concede a Pachuca el título de ciudad, mediante el pago de tres mil pesos que hizo Don Francisco de P. Billalda.

La consumación de la independencia de México, no significó de manera alguna el rompimiento de las practicas coloniales de producción y distribución de la riqueza.

En la región Hidalguense, entonces anexada al enorme Estado de México de acuerdo con la Constitución de 1824, la situación era verdaderamente caótica, sin industria de transformación, y con la crisis de la extracción, tal parecía que la zona quedaba condenada a vivir sólo de la agricultura y de la ganadería.

El tercer conde de Regla, celebró un contrato de arrendamiento y en 1824 llegaron a Pachuca los primeros ingleses que explotarian las minas hasta 1848, año en que se vendieron sus posesiones (entre ellas el edificio de las Cajas Reales) a la negociación mexicana de Mackintosh, Escandón, Beistegui, y John Rule.

En 1850, se reiniciaron los trabajos (especialmente en la mina del rosario), y ocurrió tal bonanza que Pachuca quintuplicó por la afluencia de trabajadores procedentes de Real del Monte.

Pasando al período revolucionario, se padeció carestía de alimentos, trayendo hambre y escasez de moneda. Las compañías mineras emitieron pequeños cartones con valores de 5, 10, 20, 25, 50 centavos, a los que el pueblo llamo verdes, pericos, rosas y palomas.

Los últimos hechos violentos de la Revolución registrados en Pachuca, suceden en los primeros meses del año de 1915, el primero con la entrada del General Villista Roberto Martínez y Martínez, el 24 de Enero después de haber trabado combate con las fuerzas del General Salazar en las cercanías de Real del Monte; y el segundo, la llegada del General Martínez y Martínez, el día 9 de Febrero.

La bonanza de la minería regional, durante el período revolucionario, fue factor decisivo en los acontecimientos acaecidos en esta convulsionada década. Salvo hechos aislados, los habitantes de la comarca se dedicaron a sus labores cotidianas, convirtiéndose en espectadores de los sucesos nacionales, y aunque el reflejo de la situación incidió sobre todo en los acontecimientos políticos, puede decirse que la vida pachuqueña transcurrió en relativa paz.

Durante la etapa pos revolucionaria en la historia de Pachuca, ligada fuertemente a la minería; siendo dividida en tres períodos: el primero de 1920-1940, que oscila entre el estancamiento y la decadencia; el segundo de 1940-1965 que se mueve entre la decadencia y el repunte; y finalmente el período entre 1965-1990 que tuvo como característica el crecimiento minero.

En Pachuca hay varios edificios y templos que fueron erigidos por los españoles hace más de doscientos años, entre los cuales puede mencionarse la Iglesia de San Francisco, el edificio conocido con el nombre de "Las Cajas" que actualmente es ocupado por la compañía Real del Monte y Pachuca, "Las Casas Coloradas" que se halla ocupada por el Palacio de Justicia, además de otros varios de menor importancia.

Pachuca disfrutó de facilidades excepcionales de transporte, proporcionados por tres distintas vías férreas y cada una de ellas daba servicio de pasajeros en la mañana y tarde; entre los destinos estaba la Cd. de México, además del servicio general para otros

puntos en el estado y de la república, mientras que un ferrocarril eléctrico caminaba por tortuosa vía hasta los distritos mineros mas allá de la ciudad.

Los límites de la mancha urbana no mostraron alteración alguna. Durante el gobierno del Lic. Javier Rojo Gómez, se apresuró a repartir entre los campesinos de diversos ejidos en las zonas limítrofes de la ciudad, como en Sta. Julia, El Huixmí, San Antonio, El Chacón, El Venado, Pachuquilla, La Concepción, Nopaltepec, Venta Prieta y otros que se convertirán en fronteras de la zona urbana.

Hay sin embargo, algunas construcciones públicas y privadas realizadas durante estos años, como el Mercado de La Surtidora y El Benito Juárez de 1937 y 1939 respectivamente; el del Instituto Politécnico del Estado, ubicado a un lado del Instituto Científico y Literario inaugurado por Javier Rojo Gómez en 1938, y dentro del sector privado el edificio de "La Palanca" en la plaza Independencia concluido en 1937, bajo la dirección del Ing. Felipe Spota que también edificó otros de menor tamaño y calidad en las calles de Hidalgo, Allende y Guerrero.

Durante 1940 a 1965, los primeros años de este período se inscriben en la plena decadencia de la minería, acrecentada por los altos costos de la extracción y el beneficio, por una parte, así como la baja de su precio en el mercado, debido a los importantes gastos de la guerra; fue esto lo que obligó en 1947, a la empresa norteamericana dueña de la Compañía Real del Monte y Pachuca, a vender todas sus propiedades y enseres al Estado Mexicano, quien realiza la operación a través de Nacional Financiera.

Por otra parte en los años subsiguientes, desaparecen las cooperativas de San Rafael y Don Carlos; la primera por agotamiento de sus reservas y la segunda, en 1952, liquida a sus socios y estos venden sus propiedades al estado. De esta forma toda la actividad extractiva y de beneficio, quedó en manos de la empresa gubernamental.

Esta situación, precipitó el aniquilamiento de la industria doméstica que prácticamente desaparece y el estancamiento del comercio ciudadano, generando un alto desempleo y fuertes corrientes de emigración. Entre 1940 y 1950, la tasa de crecimiento se mantuvo abajo del 1% anual.



El crecimiento urbano fue nulo y el movimiento de construcción disminuye ostensiblemente. Entre los hechos que pueden destacarse en este rubro, se cuentan los siguientes:

El reacondicionamiento del viejo edificio de las Cajas de San Rafael en las calles de Mina, para albergar a la Escuela Normal Benito Juárez, adquirido por el gobierno del estado en la irrisoria cantidad de 38 mil pesos, que fue inaugurado en 1942.

Un año después en Enero de 1943, es demolido el Teatro Bartolomé de Medina, para construir en su lugar un edificio sin mérito arquitectónico en cuyo interior se alojaba una amplia sala de cine; esta demolición destruyó la homogeneidad del panorama en la plaza Independencia y minimizó por su volumen al monumental Reloj.

La estructura urbana, experimenta los primeros cambios importantes en 1956, al ser demolido el edificio de la estación del Ferrocarril Hidalgo, donde se construyó en 1957 la Plaza Juárez, que con el tiempo se convertiría en uno de los polos más importantes de la ciudad.

En lo que fueran los patios de maniobras de la estación Hidalgo, se realiza el primer fraccionamiento habitacional de la ciudad: La colonia del Periodista (1958) y se inicia la plusvalía de los terrenos del fraccionamiento, El Revolución (1960-1970).

En 1964, surge otra zona habitacional en los terrenos que ocupara el Ferrocarril Central: La colonia Moctezuma, que revitaliza a la Flores Magón y a la Morelos, mientras que en el oriente se desarrollan las colonias "Céspedes" y "Doctores"(1964).

En este período, el Instituto Científico Literario Autónomo de Hidalgo, se convierte a partir del 3 de Marzo de 1961 en Universidad Autónoma del Estado, ésta será una de las principales causas para cimentar el crecimiento de la ciudad en los años siguientes, dada la generación de profesionistas en áreas como el derecho, la ingeniería y más tarde el comercio y la medicina.

De 1965 a 1995, la característica sobresaliente de esta etapa, es desde luego el aumento poblacional que entre 1970 y 1980 aumenta considerablemente; recuérdese que al respecto, el censo de 1980, debido a múltiples deficiencias en su levantamiento, se

considera un censo perdido, de allí que incida determinadamente en los resultados del censo de 1990.

El crecimiento en este período, se considera muy superior a los resultados oficiales y se debe a diversos factores: el surgimiento de industrias no mineras, el considerable aumento del comercio, el incremento en el aparato burocrático y la elevación de la población estudiantil en los diversos planteles de educación superior, que alcanzará cifras superiores a 20 mil alumnos, esto sin contar a la población flotante, radicada aquí y ocupada en sitios como la Cd. de México o Sahagún.

Independientemente de la construcción de diversos edificios en la zona centro y en los nuevos polos habitacionales, el ritmo de crecimiento urbano es vertiginoso, y amplía considerablemente las fronteras de la ciudad, así surgen entre otros, los siguientes fraccionamientos:

Real de Minas (1967), ISSSTE (1969), Constitución (1970-1975), INFONAVIT Vta. Prieta (1974), INFONAVIT Sta. Julia (1975), Real de Minas (1975), Plutarco Elías Calles (1980), López Portillo (1981), Aquiles Serdán (1984), 11 de Julio (1985), Pachoacan (1985), Pri Chacón (1986), Juan C. Doria (1986), Unidad Minera (1987), San Javier (varias etapas 1981, 1984, 1988, 1992), Villas de Pachuca (1989), El Palmar (1990), Piracantos (1992), Las Flores (1995) todo esto sin tomar en cuenta diversas ampliaciones a los existentes y asentamientos irregulares en las faldas de los cerros que rodean a la ciudad.

Durante este período, se registra un gran movimiento en las oficinas gubernamentales. En 1970 se concluye en la Plaza Juárez el Palacio de Gobierno y el Tribunal Superior pasa a ocupar en Junio de 1971 el edificio de la casa Rule, en tanto que la Casa Colorada se convierte en la Escuela Vicente Guerrero (1972); en 1972 la Presidencia Municipal se traslada al edificio del Jardín Constitución que habían ocupado el Poder Ejecutivo y la Cámara de Diputados, esta última se había instalado en su sede en la Plaza Juárez desde 1961.

En 1974 la cárcel del estado, se traslada a su actual edificio junto al cementerio de San Bartolo. En ese mismo año se inaugura el Auditorio del Estado y el edificio de Policía y Tránsito, mientras que la Procuraduría General del Estado, se establece en la antigua sede de la Presidencia Municipal, frente al edificio de "Las Cajas".

En lo referente al desarrollo urbano, la historia reciente es rica en acontecimientos, primeramente debe aludirse a la construcción del Mercado Revolución en 1972, del Guzmán Mayer (1974) de la ampliación del Mercado de la colonia Morelos en 1975, de la remodelación del Benito Juárez en 1985 y del reacondicionamiento de los de Barreteros y Primero de Mayo en 1989 y 1990. La construcción de la Central Camionera en 1977 y de la Central de Abasto en 1980.

Entre 1993 y 1997, se han realizado gran cantidad de obras urbanísticas, que van desde la demolición del Auditorio del Estado, en la Avenida Juárez que amenazaba con derrumbarse, para construir en su lugar el Jardín Ramón G. Bonfil (1995) hasta la construcción de la moderna y muy digna sede del Tribunal Superior de Justicia y la Procuraduría en 1997, esto sin contar la edificación del Museo del Rehilete en 1997, que amplió las posibilidades del planetario de Pachuca, construido en 1992.

#### 4.1.4.1. CRONOLOGIA DE HECHOS HISTORICOS.

Año	Acontecimiento
1182	Los chichimecas fijaron definitivamente sus linderos en Pachuca.
1552	Fue realizado el descubrimiento de las minas.
1555	En la hacienda de la Purísima Concepción, Bartolomé de Medina pone en práctica por primera vez en el ámbito industrial, el sistema de amalgamación o beneficio de patio que vino a revolucionara la metalurgia.
1560	La población de Pachuca ascendía a 200 habitantes.
1813	Se concede a Pachuca el título de ciudad.
1824	Llegaron a Pachuca los primeros ingleses que explotarian las minas.
1848	Los ingleses venden sus posesiones (entre ellas el edificio de las Cajas Reales), a la negociación mexicana de Mackintosh Escandón Beistegui y John Rule.
1915	Entrada del General Villista Roberto Martínez y Martínez, después de haber trabado combate con las fuerzas del General Salazar en las cercanías de Real del Monte, desatando los últimos hechos revolucionarios en Pachuca.
1920-1940	Período de la minería en Pachuca que oscila entre el estancamiento y la decadencia.
1940-1965	Segundo período de la minería que se mueve entre la decadencia y el repunte.
1965-1990	Tercer período que tuvo como característica el crecimiento minero.
1924	Enfrentamientos violentos durante la rebelión Huertista. Las fuerzas del General Marcial Cavazos, penetran las estaciones del ferrocarril Hidalgo y Central, llevándose cuatro máquinas que había en la última e inutilizando las que estaban estacionadas en las del Hidalgo. Posteriormente se da otro reñido combate en las afueras de la ciudad huyendo los rebeldes.
1937	Se construye el Mercado de La Surtidora.
1938	Instituto Científico y Literario inaugurado por Javier Rojo Gómez.
1939	Se construye el Mercado Benito Juárez y el Instituto Politécnico del Estado.
1947	La empresa norteamericana dueña de la Compañía Real del Monte y

	Pachuca, vende todas sus propiedades y enseres al Estado Mexicano quién realiza la operación a través de Nacional Financiera.
<b>1958</b>	Se inicia la colonia del Periodista.
<b>1960</b>	Comienza la plusvalía del fraccionamiento El Revolución.
<b>1964</b>	Surge otra zona habitacional en los terrenos que ocupara el Ferrocarril Central, La colonia Moctezuma que revitaliza a la Flores Magón y a la Morelos, mientras que en el oriente se desarrollan las colonias "Céspedes" y "Doctores".
<b>1961</b>	En este período, el Instituto Científico Literario Autónomo de Hidalgo, se convierte a partir del 3 de Marzo en Universidad Autónoma del Estado.
<b>1970</b>	Se concluye en la Plaza Juárez el Palacio de Gobierno.
<b>1971</b>	El Tribunal Superior pasa a ocupar en Junio, el edificio de la casa Rule.
<b>1972</b>	La Presidencia Municipal se traslada al edificio del Jardín Constitución.
<b>1974</b>	La cárcel del estado se traslada a su actual edificio junto al cementerio de San Bartolo.
<b>1997</b>	Construcción de la moderna y muy digna sede del Tribunal Superior de Justicia y la Procuraduría.

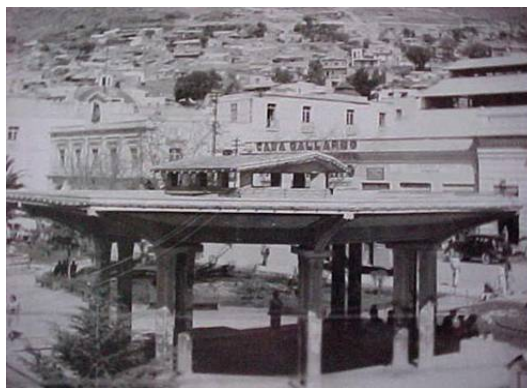
## 4.1.5. MARCO URBANO HISTORICO DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE PACHUCA HGO.

### MAPA DEL CENTRO HISTORICO.



#### 4.1.5.1. ANTECEDENTES Y CARACTERISTICAS DE LA ARQUITECTURA.

En la ciudad de Pachuca, de origen minero y capital del Estado de Hidalgo, muchos son los lugares donde tiempo y espacio se fusionan, dejando la huella de su historia. Iniciando su fundación esta ciudad en lo que hoy se conoce como Plaza Constitución.



(Vista del Kiosco)

La Plaza Constitución (antigua Plaza Real de Pachuca), se encuentra ubicada en el centro histórico de la ciudad, muy cerca de la confluencia de los cerros de la Magdalena y San Cristóbal, en la llamada cañada del Portezuelo, hoy de San Nicolás, donde se ubican los primeros asentamientos de la ciudad.

Situada al norte de la ciudad aun conserva su forma rectangular que cumplía con los requisitos estipulados en las leyes de indias, donde se establecía: "... había de ser un cuadro con lo menos una vez y medio de largo por lo que tuviere de ancho, porque de esta manera es mejor para las fiestas de a caballo..." Al centro de la plaza se encuentra un monumento que alberga una escultura en honor al Padre Don Miguel Hidalgo y Costilla rodeado por cuatro fuentecillas, y en uno de sus extremos se levanta una pequeña pérgola.

Existían disposiciones establecidas para fundarse como población, pero debido a la topografía del terreno, las disposiciones legales no tenían efectividad; no obstante en la Plaza Real de Pachuca (ahora Plaza Constitución) existen algunas señales de aquellas disposiciones, tales como la parroquia de La Asunción, una acera de portales y tal vez el edificio de la casa real, que más tarde se traslado al edificio de la Caja Real, ya en el siglo XVII.

En 1560, el descubrimiento del método de amalgamación o de patio para el beneficio de metal, ocasionó que en la cañada se extrajera el metal y en el valle se establecieran las haciendas de beneficio y consecuentemente la población de Pachuca emigró al valle teniendo así mayores posibilidades urbanísticas por lo que se inició un lento cambio de la cañada al llano.

Además la vieja costumbre europea de trazar, en sus poblaciones, espaciosas plazas, alrededor de las cuales se establecía el asiento de las principales autoridades civiles y eclesiásticas, fue traída a la Nueva España. En efecto, las leyes de Indias disponían que al fundarse una población, debían cumplirse los siguientes requisitos: "Elegida la tierra y provincia... declare el gobernador si esta ha de ser ciudad, villa o lugar... edifíquese una plaza mayor... en medio de la población, que su forma sea rectangular; su extensión proporcionada al número de vecinos... en lugares fríos sean las calles anchas y en los calientes angostas... de la plaza habían de salir una calle por cada costado y dos calles por cada esquina, alrededor de la plaza había de haber portales, separando en ella solar para la iglesia que debía ser aislado; el hospital para

enfermedades no contagiosas se había de poner junto al templo... se trazaba así la población a cordón y regla”.

Para Pachuca que en ese entonces era considerada un Real de Minas y estaba asentada en una zona sinuosa de topografía irregular y que su población vivía a expensas de la bonanza o decaimiento de sus minas, el crecimiento de la población era súbito y rebasaba toda posibilidad de regulación urbana; los trabajadores mineros llegados en la época de alta productividad, se asentaron de manera irregular, desobedeciendo disposiciones urbanas, notándose claramente la impotencia de las autoridades de aquel entonces para regular el crecimiento de esta población.

Para el año de 1647 fue demolida la antigua parroquia y se dio inicio a la construcción de un edificio más grande y suntuoso, obviamente costeadado por los mineros, ya en 1720 aproximadamente se culminó la construcción de la parte externa, así, como el retablo mayor (desaparecido);



**(Vista de la Calle Morelos hacia la Iglesia de la Asunción)**

No obstante lo anterior, el trazo de la Plaza Real fue medianamente obedecido conforme a los requisitos estipulados en las leyes de Indias. En efecto, aunque las Leyes de Reforma modificaron sustancialmente este espacio a mediados del siglo XIX, aún existen: la Parroquia de la Asunción de María, los portales para indigentes y, ya marginalmente de la actual plaza, el edificio de la Caja Real (Las Cajas) asiento de las autoridades virreinales. Faltaría el Hospital, establecido hasta el siglo XVIII, en el actual edificio central de la Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo.



Por lo que se refiere a la traza de las calles, es obvio que esta disposición no fue respetada, debido, por una parte, a la topografía de la ciudad, y por la otra al paso del río de las Avenidas (antiguamente Pachuca). Cinco calles se desprenden de la Plaza: La de las cajas hoy Venustiano Carranza; la del puente de la Cruz Verde hoy Julián Villagrán, la del Castillo hoy de Patoni; la calle Derecha hoy de Morelos y, la calle Real hoy Hidalgo.

A mediados del siglo XVIII, la estructura de la Plaza era más o menos como la conocemos, con la salvedad de que en el lugar donde hoy se encuentra el mercado Primero de Mayo existía una explanada de buenas proporciones para el establecimiento del tianguis, cuya costumbre era usual hasta hace pocos años.

La función específica de las Plazas reales, como grandes espacios, era la de reunir allí a la población para celebrar los acontecimientos que la Corona quería remarcar, tales como la jura de los reyes, el nacimiento del príncipe heredero, y aún la muerte de los monarcas.

Era también el sitio donde se celebraban ferias y saraos en honor del santo patrono del pueblo o festejo a favor de las autoridades reales destacadas de la población; finalmente, en estos sitios se efectuaban los pregones de las autoridades y la fijación de los bandos que establecían medidas a acatar por los habitantes del Reino o la población donde se ubicaban. En el caso de Pachuca, cuentan que algunas de estas disposiciones si se llevaban a cabo, combinadas con la actividad minera a la que siempre ha estado relacionada esta ciudad.

Durante la Etapa Porfirista y con la llegada de los Cravioto al gobierno del Estado en la paz porfiriana, dio inicio a todo un programa de obras públicas en la ciudad: puentes, jardines y edificios públicos fueron inaugurados en ese periodo; así surge el monumento a Hidalgo en la plaza de la Constitución.



**(Monumento a Don Miguel Hidalgo y Costilla)**

El nombre de “Plaza Real” perduró hasta el año de 1820 al restablecerse la vigencia de la Constitución de Cádiz. Jurada en la Nueva España, el 3 de mayo de ese año, a partir de entonces su nombre cambio por el de “Plaza de la Constitución” que aún subsiste.

Pobres son los datos con que contamos acerca de este sitio en los años posteriores a la consumación de la Independencia; sin embargo es notorio que el lugar, como centro principal de la población, disminuyó en la medida que la otra plaza, la de las Diligencias, (antes Plaza de Toros de Avendaño y hoy Plaza Independencia), adquirió relevancia, dicha plaza es más amplia y estuvo rodeada por comercios importantes. Si se hiciera una comparación de estas plazas en la actualidad, se podría concluir que ambas tienen diferentes funciones, la Plaza constitución sigue siendo un núcleo importante de comercios y su actividad no ha disminuido, la otra Plaza alberga el hito más importante de la Ciudad de Pachuca, el Reloj monumental y su función prácticamente es turística y social.



**(Aspecto de la Plaza a mediados del siglo XX)**

Durante un siglo, que se cumplió en septiembre de 1988, esta Plaza y su monumento han sido testigos mudos de innumerables acontecimientos: La edificación del viejo Mercado Libertad, luego derribado para construir el actual Primero de Mayo inaugurado en 1926, que fue destruido a consecuencia del incendio de 1938, para dar paso a lo que conocemos hoy en día.

Han visto convertirse al edificio sede del poder ejecutivo del Estado en Cámara de Diputados (1943), más tarde en presidencia Municipal y actualmente en las oficinas del IMSS. En su jardín, objeto de diversas remodelaciones se construyó en 1926 una pequeña pérgola remodelada en 1976; sus espacios han sido invadidos en diversas épocas por el comercio ambulante.

En 1949 el desbordamiento del río de las Avenidas, arrastró en su torrente a los puestos semifijos levantados en la cera de los portales. Aquí se han escuchado encendidos discursos pronunciados y ceremonias cívicas, las notas del himno nacional han llenado los espacios de silencio en la Historia de Pachuca.

Mientras que en la plaza del Reloj nombrada Plaza Independencia se erigieron edificios más modernos más sin embargo no por eso menos importantes, podemos empezar a describir esta plaza con el Reloj monumental de Pachuca Hgo. El cual tiene un estilo ecléctico neoclásico, este monumento fue construido con el fin de conmemorar los 100 primeros años de la independencia de México. Como es bien sabido en el porfiriato los estilos europeos tuvieron furor en la sociedad mexicana, es por eso que este edificio conmemorativo tiene detalles de de tipo neoclásico tan marcados, su maquinaria es de manufactura inglesa, la misma industria que fabrico la maquinaria de el Big Ben en Londres.

Otro edificio distintivo de esta plaza es lo que hoy ocupa el Banco BBVA Bancomer, el cual originalmente fue construido como fin de teatro, y que al igual que el reloj de Pachuca, tiene un estilo ecléctico neoclásico.

Esta plaza tiene muchos estilos en su cuadratura, solo estos dos edificios anteriormente descritos son de principios de siglo XX, mientras que los demás fueron construidos en los siguientes cien años; cabe destacar el Hotel Grenfield que aunque no es igual de majestuoso que los demás edificios antes descritos, cuenta con un estilo muy ingles (esto es debido a la influencia que algún tiempo estos tuvieron en Pachuca) DE

tabique aparente y detalles en las aristas. Finalmente existe un edificio en esta plaza también digno de mención. Se trata del edificio denominado “La Palanca” construido en la década de los 40’s y con un estilo de tipo Art Decó. Los demás edificios que enmarcan esta plaza fueron construidos y remodelados en las décadas de los 60’s y 80’s.

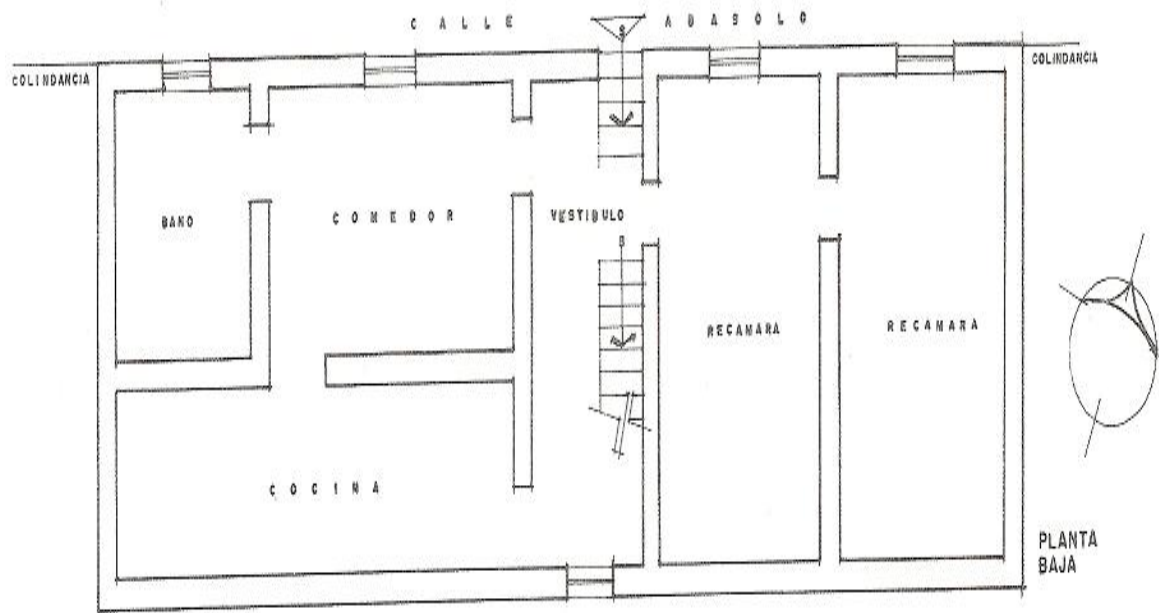
Pocos años después de haberse erigido el Estado de Hidalgo y señalado tácticamente como capital de la nueva entidad a la ciudad de Pachuca, el gobierno construyó en la acera poniente, entre el mercado y la parroquia la sede del poder ejecutivo estatal, fue concluido en el año de 1882. A partir de entonces se inició la remodelación del jardín Constitución, que terminó el 15 de septiembre de 1888, con la re-inauguración de la estatua del Padre Hidalgo, en el centro de la plaza.

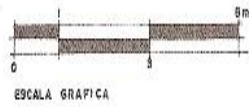
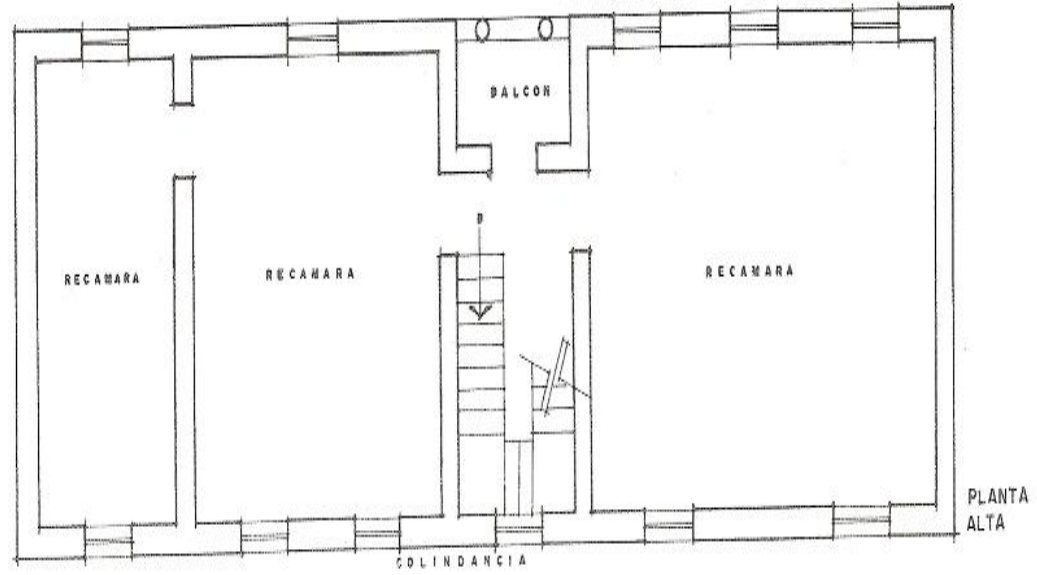
#### **4.1.6. MARCO HISTORICO DEL INMUEBLE.**

Casa de planta rectangular, con fachada compuesta en dos niveles. El primero de ellos cuenta con una entrada central con escalinata protegida por arcos de medio punto, lo mismo que los dos pares de balcones laterales. Tiene una balaustrada de cantera y ventanas de madera. La parte superior posee un mirador central con columnas de cantera, formando una arcada de tres vanos, con profusa decoración en los frontones. La Fachada termina con un pretil horizontal con una serie de pequeños arcos. Los balcones se sostienen mediante una cornisa con ménsulas.

La casa se distribuye en dos plantas. La planta baja contiene el comedor, un baño, cocina, dos recamaras y el vestíbulo de entrada con la escalera de acceso a la planta alta. Este nivel comprende el cubo de escaleras, un mirador, estancia, y otras dos habitaciones más. Los pisos son de madera y los muros de tabique, aplanados y pintados. Plafones falsos con una decoración afrancesada que representan angelillos, flores, cornisas y tableros, caracterizan a los interiores

El mirador central superior ostenta columnas con capiteles exornados con rostros femeninos. Conserva pinturas murales de escenas de caza. La puerta presenta unos emplomados. Según el informante, la construcción de la casa data del año 1903 o 1904. Desde 1930 la familia es propietaria del inmueble, el cual se encuentra en buen estado de conservación.





**PLANTA GENERAL**  
CASA HABITACION CALLE ABASOLO  
MPIO. DE PACHUCA

## IX.- CAPITULO 5.

### DESARROLLO DEL AVALUO.

#### 5.1. EL TERRENO.

<b>SUPERFICIE DEL TERRENO</b>	105.98 M <sup>2</sup>
<b>FRENTE</b>	16.56 M <sup>2</sup>
<b>FONDO</b>	6.40 M <sup>2</sup>

Para el ejemplo expuesto en el presente trabajo con destino controlado y con una edad de 104 años en una superficie homogénea del 80% del predio en cada una de sus plantas, lo que nos resulta una superficie total de **e = 169.56 M<sup>2</sup>**.

Según la información proporcionado por la presidencia municipal, de Pachuca Hgo, en la Secretaría de desarrollo Urbano en el departamento de Uso de suelo el uso de suelo destinado para este edificio es H3 de baja densidad; por lo que solo se podrán construir una vivienda por cada 120 m<sup>2</sup>, así como 120.00 m<sup>2</sup> de uso de suelo comercial de terreno y las construcciones podrán alcanzar solo 9.00 metros de altura o tres niveles.<sup>1</sup>

En nuestro caso debido a que se trata de un edificio el cual tiene locales comerciales en planta baja; y en primer nivel un departamento.

Entonces la sustitución de la primera parte de la formula quedaria de la siguiente manera:

$$(E-e)/E$$

$$E = 105.98 \times 0.80 \times 3 = \mathbf{254.35}$$

$$(\mathbf{254.35} - \mathbf{169.56}) / \mathbf{254.35} = \mathbf{0.333}$$

<sup>1</sup> Plan de desarrollo municipal, año 2003 de Pachuca Hidalgo

Cómo es bien sabido la planta baja siempre tiene un valor comercial más alto que las de más plantas llamando RX a la renta promedio de la planta baja y RY; así tendremos los siguientes valores promedio de la renta misma:

$$RX = \$30.00 \text{ m}^2$$

$$RY = \$25.00 \text{ m}^2$$

$$\text{Para E en Planta Baja } 105.98 \text{ m}^2 \times \$30.00 = \mathbf{\$3,179.40}$$

$$1 \text{ niveles superiores más } 105.98 \text{ m}^2 \times \$25.00 = \mathbf{\$2,649.50}$$

Obteniendo una renta bruta de = \$5,828.90

Ya obtenida la renta bruta tenemos que capitalizarla, como ya es sabido la tasa se calcula de muchas formas, a nivel de ejemplo utilizaremos las tasas más comunes observadas en el área. Y las utilizaremos una para la planta baja y otra para las demás plantas, pues por su nivel de rentabilidad deben de ser utilizadas en distintas formas. Así como las deducciones las cuales a forma de ejemplo consideraremos un 30% del gasto anual.

$$VCxE = \mathbf{\$3,179.40} \times 0.7 \times 12 \text{ meses al } 8\% = \mathbf{\$ 333,837.00}$$

$$VCyE = \mathbf{\$2,649.50} \times 0.7 \times 12 \text{ meses al } 7\% = \mathbf{\$ 317,940.00}$$

$$\text{De donde VCE} = \mathbf{\$ 651,777.00}$$

Ahora bien considerando que sin las adecuaciones pertinentes la renta por m<sup>2</sup> será la siguiente:

$$RX = \$25.00 \text{ m}^2$$

$$RY = \$20.00 \text{ m}^2$$

$$\text{Tenemos para "e" en planta baja } 105.98 \times 25.00 \text{ m}^2 = \mathbf{\$ 2,649.50}$$

$$\text{Y las dos plantas superiores } 105.98 \times 20.00 \text{ m}^2 = \mathbf{\$ 2,119.60}$$

Lo que arroja una renta bruta total de =  $\mathbf{\$ 4,769.10}$

Ya obtenida la renta bruta utilizaremos otras tasas de capitalización pues al estar ya consolidada la renta esta tiene tasas más elevadas; Así como el porcentaje de



deducciones se aumenta debido a la necesidad de más mantenimiento; entonces la aplicación de la formula quedara de la siguiente forma:

$$VC_{xe} = \$2,649.50 \times 0.60 \times 12 \text{ al } 8\% = \$ 238,455.00$$

$$VC_{ye} = \$2,119.60 \times 0.60 \times 12 \text{ al } 9\% = \$ 169,568.00$$

$$\text{De donde Vce} \qquad \qquad \qquad \$ 409,023.00$$

Completando la segunda parte de la formula nos quedara de la siguiente forma:

$$\frac{(VCE - Vce) / VCE = (651,777.00 - 409,023.00.)}{409,023.00} = 0.5934$$

Quedando la formula completa de siguiente manera:

$$K = 1 - (0.3333) \times (0.5934) = 0.1978$$

$$K = 0.8022$$

Este sería el factor de castigo por el mal aprovechamiento del terreno.

## 2.2. LAS CONSTRUCCIONES.

Para el cálculo de las construcciones, no se tomaran en cuenta pues como lo hemos analizado anteriormente, los factores que se pudiesen ser utilizados resultan inoperantes, por lo que este tipo de avalúo se determinará su mayor y mejor uso, en base a los marcos, legales, económicos, etc.

### 5.2.1.- REPORTE FOTOGRÁFICO.



(Fachada Principal)



## **X.- CONCLUSIONES.**

- ✓ Se Propone calcular el valor de los edificios históricos catalogados, solo por método de costos, debido a que el valor de mercado es inoperante por el hecho de que estos edificios no pueden ser similares entre sí, aunque aparentemente lo sean. Pues los hechos históricos y los elementos arquitectónicos así como las intervenciones en cada uno de ellos es muy distinta, al grado de separarse de lo similar.
- ✓ Para el valor del terreno queda claro que este se ve afectado por las construcciones que lo conforman, por lo que considero que la formula creada por el Arq. Silva Troop; conviene para el caso de este trabajo. En la que el principio de mayor y mejor uso, permite obtener un valor más cercano al valor de la tierra.
- ✓ Mediante la investigación del contexto, se puede llegar a un valor más acertado con el conocimiento y las herramientas expuestas en el presente trabajo.
- ✓ Considero que este tipo de estudios se deben de realizar en los primeros cuadros de las ciudades con el fin de conocer el valor del acervo con el que se cuenta. Lógicamente este tipo de estudios deberá ser realizado por presidencias municipales, dejando a un lado valores catastrales que no aplican en estos edificios.
- ✓ Excluimos el valor por capitalización de rentas por considerarlo inoperante, en el sentido de que muchas rentas de este tipo de edificios se encuentran congeladas, o bien la legislación sobre los mismos no es homogénea.

## **XI.- GLOSARIO DE TERMINOS.**

**1.- VALOR ESTIMATIVO.-** Cualidad que poseen algunas realidades, llamadas bienes, por lo cual son estimables. Los valores tienen polaridad en cuanto son positivos o negativos, y jerarquía en cuanto son superiores o inferiores.

**2.- MEMORIA COLECTIVA.-** Exposición de hechos, datos o motivos referentes a determinado asunto; que se establece; en la mente de una sociedad; cultura; o grupo de personas.

**3.- USO DE SUELO.-** Uso determinado urbanísticamente de el suelo; para fines de ordenamiento territorial; pudiendo ser este, comercial, habitacional, industrial, servicios, mixtos, etc.

**4.- LÍNEA RECTA.-** Depreciar un bien en a base a su edad, considerando la vida útil remanente, para después multiplicarlo por factores que van de la unidad a menos, por concepto de grado de obsolescencia, estado de conservación y proyecto.

**5.- MÉTODO RESIDUAL.-** Resulta de descontar la inversiones timada de impuestos, utilidades, indirectos, imprevistos, aplicando una tasa de capitalización.

**6.- VALUACIÓN POR PUNTOS.-** Se procura obtener una puntuación por concepto de incidencia, en el gran total del costo de la edificación afectándola por factores de conservación, obsolescencia, etc.

**7.- INCIDENCIA.-** Número de casos, a veces en tanto por ciento, o, más en general, repercusión de ellos en algo.

**8.- CAPITALIZACIÓN DE RENTAS .-** Consiste en capitalizar a un bien en base a su productividad obtenida por concepto de rentas, considerando su uso, estado de conservación, ubicación, etc.

**9.- MONUMENTO.-** Obra pública y patente, como estatua, inscripción o sepulcro, puesta en memoria de una acción heroica u otra cosa singular. Construcción que posee valor artístico, arqueológico, histórico, etc.

**10.- VALOR PATRIMONIAL.-** O Valor histórico; es aquel valor que se le asignan a objetos, edificios, obras literarias; que obtienen su valor en base a un hecho histórico, época, importancia, etc.

**11.- TIPOLOGÍA.-** Clasificación de los inmuebles, en base a su uso, condición y edad.

**12.- TEJAMANIL.-** Tabla delgada y cortada en listones que se colocan como tejas en los techos de las casas.

**13.- AUTENTICIDAD.-** Que no ha sufrido cambios; que se conserva con sus rasgos originales.

**14.- VIDA ÚTIL ESTIMADA.-** Es la vida total de uso estimado de un inmueble sin que este sea obsoleto o inocupable.

**15.- OBSOLESCENCIA.-** Proceso por el que un bien, que resulta obsoleto o anticuado, deja de utilizarse al ser sustituido por algo más moderno.

**16.- ESTEREOTOMÍA.-** Es el arte de cortar los materiales, para darles el toque de acabado final, por ejemplo columnas, cornisas, elementos decorativos, etc.

**17.- DECLARATORIA:** Se refiere normalmente a la fecha en que se considera un bien mueble o inmueble, bajo la protección de la Contraloría de la Federación, es decir cuando se hace la declaración de que es un monumento.

## **XII.- ANEXOS**

### **LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS. DIARIO OFICIAL, 6 DE MAYO DE 1972.**

Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972

#### **TEXTO VIGENTE**

Última reforma publicada DOF 13-01-1986

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.-

Presidencia de la

República.

LUIS ECHEVERRIA 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:**

**LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS,  
ARTISTICOS E  
HISTORICOS**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 1o.-** El objeto de esta ley es de interés social y nacional y sus disposiciones de orden público.

**ARTICULO 2 o.-** 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.

**ARTICULO 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 4o.-** Las autoridades de los estados y municipios tendrán, en la aplicación de esta ley, la intervención que la misma y su reglamento señalen. Artículo reformado DOF 23-12-1974.

**ARTICULO 5o .-** Son monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y zonas de monumentos los determinados expresamente en esta Ley y los que sean declarados como tales, de oficio 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 6o .-** 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 7o.-** 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 8o** .- 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 o**.- 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 en 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.

**ARTÍCULO 1 2.-** 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 6o. Las obras de demolición, restauración o reconstrucción del bien, serán por cuenta del interesado. En su caso se procederá en los términos del artículo 10. En estos casos, serán solidariamente responsables con el propietario, el que haya ordenado la obra y el que dirija su ejecución.

**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 6o., 7o., 8o., 9o., 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 18.-** (Se deroga el primer párrafo). 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 1 9.-** 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. Fracción reformada DOF 23-12-1974

**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.

**ARTÍCULO 2 2.-** Los Institutos respectivos harán el registro de los monumentos pertenecientes a la Federación, Estados y Municipios y los organismos descentralizados, empresas de participación estatal y las personas físicas o morales privadas, deberán inscribir ante el Registro que corresponda, los monumentos de su propiedad. La declaratoria de que un bien inmueble es monumento, deberá inscribirse, además, en el Registro Público de la Propiedad de su jurisdicción.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 24.-** La inscripción no determina la autenticidad del bien registrado. La certificación de autenticidad se expedirá a través del procedimiento que establezca el Reglamento respectivo.

**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.

**ARTÍCULO 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 arqueológicos 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. Artículo adicionado DOF 13-01-1986.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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 substracción 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 utilizadas y otras análogas.

Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano. Las obras de artistas vivos que tengan la naturaleza de bienes muebles no podrán declararse monumentos artísticos. Podrán ser declaradas monumentos las obras de artistas mexicanos, cualquiera que sea el lugar donde sean producidas.

Cuando se trate de artistas extranjeros, sólo podrán ser declaradas monumentos las obras producidas en territorio nacional. La declaratoria de monumento podrá comprender toda la obra de un artista o sólo parte de ella.

Igualmente, podrán ser declaradas monumentos artísticos o quedar comprendidas dentro de las zonas de monumentos artísticos, obras de autores cuya identidad se desconozca. La obra mural de valor estético relevante será conservada y restaurada por el Estado.

## **ARTÍCULO REFORMADO DOF 26-11-1984**

**ARTÍCULO 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. Artículo reformado DOF 26-11-1984.

**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. Artículo adicionado DOF 26-11-1984.

**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.

**ARTÍCULO 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 cúrales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. 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**

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

Publicarse en el "Diario Oficial" de la Federación.

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

**ARTÍCULO 39.-** Zona de monumentos arqueológicos es el área que comprende varios monumentos arqueológicos inmuebles, o en que se presume su existencia.

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

**ARTÍCULO 41.-** Zona de monumentos 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.**

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

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

**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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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. Párrafo reformado DOF 23-12-1974 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**

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Las declaratorias de monumentos que hayan sido expedidas al amparo de leyes anteriores, así como sus inscripciones, subsisten en sus términos.

**ARTÍCULO 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 Álvarez.- 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 Senties Gómez.- Rúbrica.

## **ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE DECRETOS DE REFORMA**

DECRETO por el que se reforman diversas leyes para concordarlas con el Decreto que reformó el artículo 43 y demás relativos, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1974

**ARTICULO DECIMOSEGUNDO.-** Se reforman los artículos 4; 11; 19, fracción II y 54, de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, en los siguientes términos:

**TRANSITORIO ARTICULO UNICO.-** El presente Decreto entrará en vigor noventa días después de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación. México, D. F., a 20 de diciembre de 1974.- "AÑO DE LA REPUBLICA FEDERAL Y DEL SENADO".- Francisco Luna Kan, S. P.- Píndaro Uriostegui Miranda, D. P.- Carlos Pérez Cámara, S. S.- Carlos A. Madrazo Pintado, D. 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 veintiún días del Mes de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro.- "Año de la República Federal y del Senado".-Luis Echeverría Álvarez.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Mario Moya Palencia.- Rúbrica.

## **TRANSITORIOS**

**ARTICULO PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigor el día 1o. de enero de 1982.

**ARTICULO TRIGESIMO.-** Se derogan los artículos 70 de la Ley General de Población; 28 de la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos; 160 párrafos tercero y cuarto de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; 106 párrafos tercero a noveno de la Ley General de Instituciones de Seguros; 53 de la Ley del Mercado de Valores; 21 último párrafo y 49 de la Ley de Obras Públicas; 2o. de la Ley de Impuestos y Fomento a la Minería; 24 fracción VII de la Ley Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en Materia Minera; 78, 203, 204, 205, 206, 207, 208 y 209 de la Ley de Invenciones y Marcas; 27 fracción V de la Ley (sic) sobre Adquisiciones, Arrendamientos y almacenes de la Administración Pública Federal; 14 último párrafo y 38 de la Ley General

de Normas y de Pesas y Medidas; 184, 513, 514, 515, 516, 517, 520 y 521 de la Ley de Vías Generales de Comunicación; 18 primer párrafo de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, artísticas e históricos; 34 fracción VI de la Ley Federal de Derechos de Autor; 17 y 344 del Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos; 32 fracción VII y 37 penúltimo párrafo de la Ley Federal para el Fomento de la Pesca y 399, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 542, 545 párrafos primero y segundo y 546 segundo párrafo del Código Aduanero de los Estados Unidos Mexicanos.

**ARTICULOS TRIG ESIMO PRIMERO A TRIG ESIMO OCTAVO.-** México, D. F., 30 de diciembre de 1981.- Marco Antonio Aguilar Cortes, D. P.- Blas Chumacera Sánchez, S. P.- Silvio Lagos Martínez, D. S.- Luis León Aponte, 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 treinta días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y uno.- José López Portillo.- Rúbrica.- El Secretario de Hacienda y Crédito Público, David Ibarra Muñoz.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Enrique Olivares Santana.- Rúbrica.

**DECRETO** por el que se reforma y adiciona la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 1984.

**ARTÍCULO PRIME RO.-** Se reforman los artículos 33 y 34 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, para quedar como sigue:

**ARTICULO SEGUNDO .-** Se adiciona la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas con el artículo 34 Bis, para quedar como sigue:

**TRANSITORIO UNICO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. México, D. F., a 31 de octubre de 1984.- Ricardo Castillo Peralta, D. P.- José Ramírez Gamero, S. P.- Jesús Murillo Aguilar, D. S.- Rafael Armando Herrera Morales, 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 cinco días del

mes de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro.- Miguel de la Madrid H.- Rúbrica.- El Secretario de Educación Pública, Jesús Reyes Heróles.- Rúbrica.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Marcelo Javelly Girard.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Manuel Bartlett D.- Rúbrica.

**DECRETO** por el que se adiciona la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas

**ARTICULO UNICO O.-** Se adiciona la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas con el texto siguiente:

**ARTICULO 28 BIS. ARTICULO TRANSITORIO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. México, D. F., a 19 de diciembre de 1985.- Fernando Ortiz Arana, Dip. Presidente.- Socorro Díaz Palacios, Sen. Presidenta.- Juan Moisés Calleja, Dip. Secretario.- Guillermo Mercado Romero, Sen. Secretario.- 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 diecinueve días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco.- Miguel de la Madrid H.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Manuel Bartlett D.- Rúbrica.- El Secretario de Educación Pública, Miguel González Avelar.

### **XIII.- BIBLIOGRAFIA.**

- 1.- Enciclopedia de los Municipios de México, Estado de Hidalgo, Pachuca de Soto.
- 2.- Valuación de un inmueble catalogado en estado ruinoso.  
Ing. Rafael Arellano Ocampo.  
Memorias de la XXXII convención nacional de Institutos de valuación.
- 3.- Valuación de Monumentos y Edificaciones de Interés Patrimonial.  
Arq. Daniel Silva Troop.
- 4.- Catalogo de Monumentos Históricos del Estado de Hidalgo.  
INAH
- 5.- Tesis "Valuación de un edificio Catalogado en el Centro Histórico de la Ciudad de Veracruz"  
Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

## SECRETARÍA GENERAL

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR  
SOLICITUD PARA EL TRÁMITE DE EXAMEN DE ESPECIALIZACIÓN

## DATOS GENERALES

**No. de Cuenta** 50110615-5 **No. de Expediente** \_\_\_\_\_

**Nombre** Coronado Neville Mónica Cristina  
**primer apellido** **segundo apellido** **nombre(s)**

**Dirección:** Avenida de los Minerales No 144 **Colonia** Infonavit Venta Prieta

**Población o ciudad** Pachuca **Del. o municipio** Pachuca **Estado** Hidalgo

**C.P.** 42080 **Tel. particular:** (771)1336557 **Tel. Oficina:** (771)7109285 **e-mail** avaluosarg@yahoo.com.mx

**Nacionalidad** Mexicana **Sexo** F  M

**Lugar de nacimiento** Irapuato Guanajuato **Fecha de Nacimiento** 28 Agosto 1976

**Dirección de origen** Estrella No 633  
**calle y número**  
 Irapuato Guanajuato México 36620  
**población o ciudad** **estado** **país** **código postal**

## ESTUDIOS ANTECEDENTES

## LICENCIATURA

**Plan de Estudios** Arquitecto

**Institución:** Instituto Tecnológico de Pachuca **Facultad o Escuela:** Arquitectura

**País** México **Estado** Hidalgo

**Promedio:** 8.4 **Fecha de Titulación:** 13/ junio / 2000  
día/mes/año

## ESTUDIOS DE POSGRADO

**Nivel y plan de estudios** \_\_\_\_\_

**Institución:** \_\_\_\_\_ **Facultad o escuela** \_\_\_\_\_

**País** \_\_\_\_\_ **Estado** \_\_\_\_\_

**Fecha de diplomación o graduación (día/mes/año)** \_\_\_\_\_

**Nivel y plan de estudios** \_\_\_\_\_

**Institución:** \_\_\_\_\_ **Facultad o escuela** \_\_\_\_\_

**País** \_\_\_\_\_ **Estado** \_\_\_\_\_

**Fecha de diplomación o graduación (día/mes/año)** \_\_\_\_\_

## DATOS PARA LA REVISIÓN DE ESTUDIOS

**Programa de Posgrado en:** Especialización en Valuación Inmobiliaria

**Entidad Académica** Facultad de Arquitectura

**Año y semestre en que cursó su última asignatura o concluyó los requisitos del plan de estudios** 2004-2

**Cursó el plan de estudios con beca** si  no  **Otorgada por** \_\_\_\_\_

**Realizó tesis** si  no  **Con beca** si  no  **Otorgada por** \_\_\_\_\_



**Título de la tesina:**

Modelo para Valuar un inmueble catalogado

---

---

**Grado y nombre del tutor o director de tesina:**

Arquitecto EVI Daniel Silva Troop

---

---

**Institución de adscripción del tutor o director de tesina**

Universidad Nacional , Autónoma de México

---

---

**Resumen de la tesina: (Favor de escribir el resumen de su tesis a máquina, como máximo en 25 renglones a un espacio, sin salir de la extensión de este cuadro)**

El presente trabajo es una tesina que propone un modelo como herramienta en la realización de avalúos de inmuebles catalogados, en base a marcos de investigación y apoyándose de formularios y teorías ya existentes.

LOS DATOS ASENTADOS EN ESTE DOCUMENTO CONCUERDAN FIELMENTE CON LOS REALES Y QUEDO ENTERADO QUE, EN CASO DE CUALQUIER DISCREPANCIA, QUEDARÁ SUSPENDIDO EL TRÁMITE DEL EXAMEN

Fecha de solicitud: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Firma del alumno**

**Biblioteca del Plantel**

Entrega ejemplares de tesis

**Biblioteca Central**