



Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Ingeniería
Maestría en Ciencias de la Tierra Línea Terminal Valuación

La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valuación de Valores Intangibles

TESIS

Que como parte de los requisitos para obtener el grado de:

Maestría en Ciencia en Ingeniería con línea Terminal Valuación

Presenta:

María del Rocío Zamudio Gallardo

Dirigido por:

M.C. Ing. José Gonzalo A. Álvarez F.

SINODALES

M.C. Ing. José Gonzalo A. Álvarez F.
Presidente

M.C Ing. Ruy J. Madero García
Secretario

M.C. Ing. Manuel Antonio Gómez Domínguez
Vocal

M.C. Arq. Estefanía de la Luz Flores Benítez
Suplente

M. C. Ing. Guillermo Rojas Villegas
Suplente

Dr. Gilberto Herrera Ruíz
Director de la Facultad

Dr. Luis Gerardo Hernández S.
Director de Investigación y Posgrado

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Centro Universitario
Querétaro, Qro. Mayo 2011
México

RESUMEN

Valuar un inmueble considerado como Histórico tomando en cuenta sus valores intangibles nos lleva a una perspectiva distinta en el ámbito inmobiliario, ya que se estudian edificios que además de sus características físicas arquitectónicas, contienen información histórica en el contexto de la cual fueron escenarios, siendo hoy en día metafóricamente, esencia viviente de aquellos acontecimientos imperceptibles para nuestro sentido del tacto, pero anclados en nuestras raíces, por lo que esta herencia del pasado debe ser considerada como parte fundamental de los valores de nuestra sociedad contemporánea. Por lo anterior, es necesario preservarlos dándoles el tratamiento adecuado para rehabilitarlos y mantenerlos, proponiendo nuevas alternativas para su uso rentable, con la finalidad de integrarlos a la época actual. De ahí que de manera congruente con esos razonamientos y sumatoria de las ideas asentadas, el objetivo del presente estudio haya sido desarrollar una metodología de valuación en la que se consideraran los valores intangibles de tales inmuebles, proponiendo para ellos un uso más productivo fundamentado en la oferta y la demanda. Para dicha valoración se propone un factor intangible general, integrado a su vez por tres componentes, como lo son los de: antigüedad, el histórico y el estado de conservación y/o rehabilitación; este factor general resultante influye considerablemente sobre el valor del predio. Para la determinación del valor de mercado de los inmuebles objeto del presente trabajo de tesis, se utiliza el método de valuación de inmuebles conocidos como: Capitalización de Ingresos, deduciendo de los resultados obtenidos la inversión requerida por el inmueble, así como el tiempo necesario para su recuperación.

(Palabras clave: Rentabilidad, valor intangible, rehabilitación)

SUMMARY

Appraisal of property considered to be Historic, taking into account its intangible values, leads us to different perspective in the real estate area, since buildings are studied that, besides their physical and architectural characteristics, contain historic information in the context of what occurred there. Today they are metaphorically the living essence of those happenings which are perceptible to the touch-they are anchored in our roots. Therefore this heritage from the past should be considered a fundamental part of the values of our contemporary society. As a result, it is necessary to preserve them, providing the appropriate treatment to restore and maintain them, proposing new alternatives for their profitable use with the finality of integrating them into the present era. In a manner consistent with the above reasoning and summing up the ideas set forth, the objective of this study has been to develop an appraisal methodology in which the intangible values of this type of property are taken into consideration, proposing a more productive use for it which would be based on supply and demand. For this appraisal, a general intangible factor is proposed, consisting of three components which are: age, the historic factor and the state of preservation and/or restoration .This resulting general factor considerably influences the value of the property. For determining the market value of property included in this thesis, a property appraisal method known as income capitalization is used, deducting from the results obtained the investment required for the property, as well as the time necessary for its restoration.

(Key words: Profitability, intangible value, restoration)

Dedicatoria

A la sociedad en general, esperando que el presente trabajo de tesis le sea de utilidad y en algún grado contribuya al conocimiento de nuestra historia y a la preservación de las costumbres, tradiciones y riquezas que como patrimonio nacional nos pertenecen e identifican y de las que son parte integrante estos centenarios inmuebles, que son legado del esfuerzo y del trabajo de anteriores generaciones de mexicanos.

AGRADECIMIENTOS

Mi más sincero reconocimiento a:

A mis queridos padres Antonio y Eva, por educarme con su ejemplo y guiarme en la carrera más importante: mi vida; a mi hermana Xochil por brindarme siempre su apoyo incondicional, a los tres, gracias por apoyarme en todas las etapas de mi vida.

Mis maestros por transmitirme sus conocimientos, contribuyendo así decisivamente, en mi preparación profesional y personal.

A mis amigos y compañeros por su amistad y afecto, puestos a prueba en diversas circunstancias

A todos aquellos que sin estar citados en estas líneas, me ayudaron a realizar y culminar esta importante etapa de mi vida

A cada uno mi eterna gratitud.

ÍNDICE

	Pág.
I.- INTRODUCCIÓN	1
1.1. Descripción del problema	2
1.2. Justificación	4
II.- FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	
2.1. Antecedentes Históricos	9
2.2. Antecedentes de Rescate de Monumentos Históricos	11
2.2.1. Antecedentes a Nivel Nacional	12
2.2.2. Antecedentes a Nivel Internacional	15
2.3. Evolución Histórica de la Restauración	19
2.3.1. Principios de la Restauración	22
2.4. Normas Nacionales de Conservación	
2.4.1. Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos	23
2.4.2. Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.	25
2.5. Normas Internacionales de Conservación	
2.5.1. Normas Internacionales del Patrimonio Cultural	25
2.5.2. Convención de la Haya y su protocolo	27
2.5.3. Convención sobre la protección de patrimonio mundial, cultural y natural	28
2.5.4. Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios	29
2.5.5. Carta de Atenas	30
2.5.6. Normas de Quito	31
2.6. Normas Nacionales de Valuación	
2.6.1. Ley General de Bienes Nacionales	33
2.6.2. Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales	34

2.6.3.	Enfoques de Valuación	35
2.6.4.	El Patrimonio Intangible en la valuación	42
III.	Hipótesis y Objetivos	45
IV.-	Metodología	46
4.1.	Factor Intangible	47
4.2.	Técnica del Cálculo de Costos	53
4.3	Selección de Inmuebles	53
4.4	Justificación de Nuevo Uso	60
	Anexo 5 Avalúo de Inmueble Histórico Colon No.4	
	Anexo 6 Avalúo de Inmueble Histórico Madero No.69	
	Anexo 7 Avalúo de Inmueble Histórico Pasteur 23 Nte	
V.-	Resultados	65
VI.-	Conclusiones	73
VII.-	Glosario	76
VIII.-	Bibliografía	78
	Anexos	

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro	Descripción	Pág.
1	Imagen Global de la Ciudad de Querétaro en 1791	7
2	Criterio de Valoración Patrimonial	17
3	Principales puntos de Base Teórica	21
4	Objetivos generales de la Restauración	22
5	Elementos que forman el valor intangible del patrimonio	26
6	Medidas preventivas para garantizar la protección durante hostilidades	27
7	Clasificación de Bienes Intangibles	44
8	Factor por Antigüedad	48
9	Características del factor Histórico	49
10	Porcentaje valor Histórico-Patrimonial	50
11	Tabla de depreciación por estado de conservación	51
12	Selección de inmueble No.1	54
13	Selección de inmueble No.2	55
14	Selección de inmueble No.3	55

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura	Descripción	Pág.
1	Delimitación del Centro de Querétaro	3
2	Crecimiento Traza Urbana 1760-1796	6
3	Plano de Querétaro 1620	12
4	Inmueble ubicado en Colon No. 4	57
5	Inmueble ubicado en Madero No.69 Pte	58
6	Inmueble ubicado en Pasteur No.23 Nte	59
7	Patio Interior del Inmueble de Colon No. 4	66

8	Pasillo en Planta Alta, Inmueble Madero No. 69	68
9	Detalle en Sala, Inmueble Pasteur No. 23 Nte	70

ÍNDICE DE GRAFICAS

Gráfica	Descripción	Pág.
1	Ocupación Hotelera promedio mensual en Querétaro	60
2	Establecimientos de hospedaje en Querétaro según categoría turística	61
3	Clasificación de habitaciones según categoría	61

ÍNDICE DE ANEXOS

A-1	Normas Internacionales de Patrimonio Cultural
A-2	Ley General de Bienes Nacionales
A-3	Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales
A-4	Relación de Inmuebles en Estado Ruinoso
A-5	Avalúo de Inmueble Histórico Colon No.4
A-6	Avalúo de Inmueble Histórico Madero No. 69
A-7	Avalúo de Inmueble Histórico Pasteur No. 23

ÍNDICE DE FORMULAS

- 1 Enfoque de Ingresos o Capitalización
- 2 Tasa Efectiva
- 3 Tasa Real
- 4 Valor Presente
- 5 Formula de Ross Heidecke
- 6 Factor Intangible
- 7 Valor Neto de Reposición

I. INTRODUCCIÓN

El despoblamiento es un fenómeno característico de las áreas centrales de las ciudades, generalmente se manifiesta en los espacios de urbanización más antiguos y obedece a la conjunción de diversos factores económicos, sociales, demográficos y urbanos, que ocasionan la expulsión de la población residente y el cambio drástico del uso del suelo; en consecuencia esa parte de las ciudades tiende a deteriorarse notablemente y son pocos los casos en los cuales el crecimiento de la actividad económica permite la transformación radical mejorando substancialmente las condiciones físicas, sociales y ambientales de las áreas centrales. (CENVI, 2002)

El centro histórico de la Ciudad de Querétaro fue denominado zona de monumentos históricos en 1996. A partir de esta fecha ha sufrido muchos cambios ya que es una de las ciudades que presenta las más altas tasas de crecimiento demográfico y con ello el constante cambio de uso de suelo en la zona y la concentración de flujos vehiculares ocasionados por la existencia del equipamiento comercial, administrativo y de servicios que se albergan en ella; que si bien es cierto le dan vitalidad durante el día, el poco uso habitacional, el deterioro y el abandono de los inmuebles lo convierten en un lugar despoblado y silencioso durante la noche.

El caso que trataremos en la presente investigación esta dirigido a la valuación de inmuebles patrimoniales, definiendo su valor con base a su valor patrimonial intangible, considerando los acontecimientos históricos, las características arquitectónicas, sociales y culturales que presentan estos edificios, que es importante conservar como identidad propia de la ciudad.

El proceso de valuación es un campo muy amplio y completo que incluye diferentes métodos y procedimientos que deben ser aplicados al momento de determinar su valor, por lo que primeramente se desarrollara una metodología para valorar estos inmuebles.

1.1. Descripción del Problema

El Patrimonio Cultural es el conjunto de hechos, conocimientos y valores acumulados de generación en generación en la tradición, la técnica, la ciencia, el arte y la política. Esto nos permite extender una línea en el tiempo que fundamenta el pasado e interpreta el presente para proponer y proyectar hacia el futuro.

El Centro Histórico es la suma de sociedades y épocas, las sociedades antiguas ante la solución de futuros problemas arquitectónicos y las sociedades actuales ante la adaptación de programas arquitectónicos respetando el pasado y resolviendo las necesidades actuales.(Font, 1995)

De los 27 sitios de nuestro país que figuran dentro de la lista de la UNESCO catalogados como Patrimonio de la Humanidad, el estado de Querétaro cuenta con dos lugares. En 1996 se obtuvo la denominación de Zona de Monumentos Históricos del Centro de Querétaro y en el 2003 la denominación de las Misiones Franciscanas de la Sierra Gorda de Querétaro. (UNESCO, 2007).

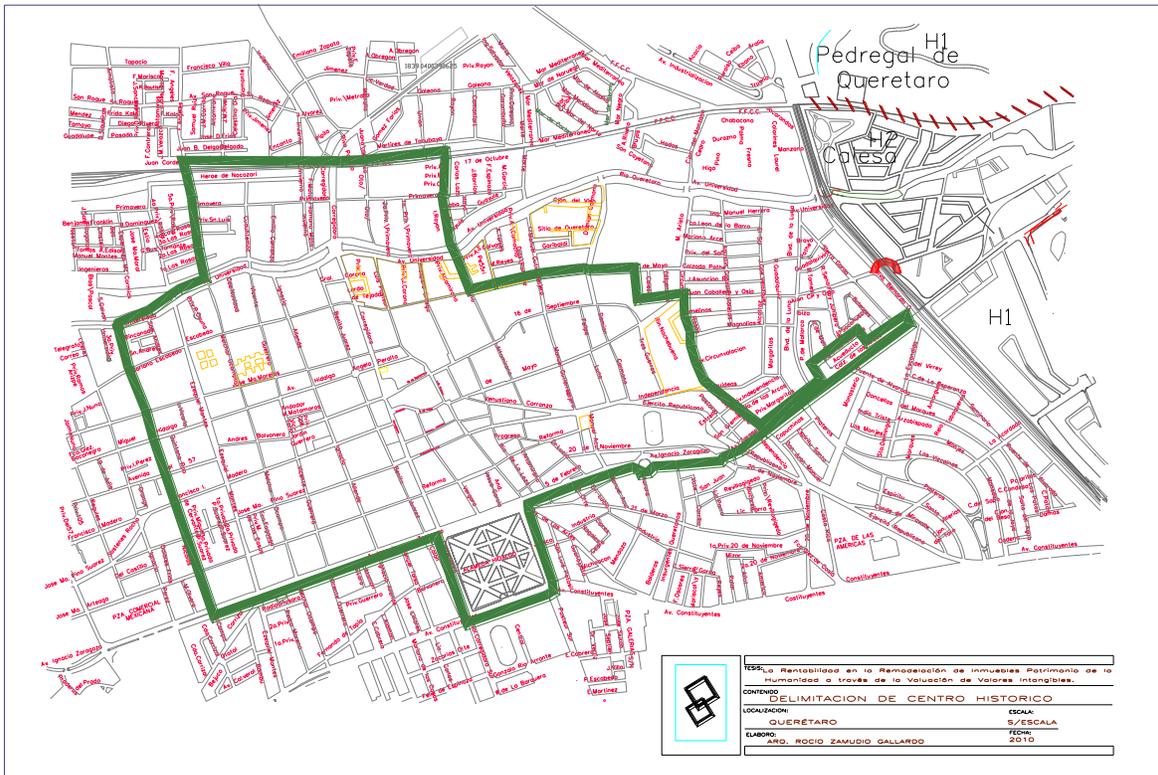


Fig.1 Delimitación del Centro Histórico de Querétaro.

Fuente: Instituto Nacional De Antropología e Historia

En el Centro Histórico de la ciudad se han suscitado dos fenómenos que nos definen su situación actual. El primero, es el haber jugado un papel protagónico en la historia del país desde su fundación hasta nuestra época. En el segundo, participa junto con otras ciudades en la urbanización y la transformación de la ciudad tradicional en un centro comercial, administrativo, industrial y de servicios. (Vega, 1995)

Un factor importante que se ha dado con el crecimiento de la mancha urbana se refleja en el Centro Histórico, el cual se encuentra prácticamente deshabitado por la sociedad, quien prefiere vivir en la periferia de la ciudad dando como resultado la saturación de comercios, dejando a los inmuebles inmersos en el pasado. Es por ello, que el Centro Histórico va perdiendo interés por parte de la sociedad para ser habitado, además de que el mantenimiento incosteable de los inmuebles ha creado un declive de la identidad propia de la ciudad.

La conservación de todos los inmuebles del centro histórico es un reto donde se ocuparía una cuantiosa inversión, por lo que lo más factible es restaurar aquellos inmuebles que por sus acontecimientos, relevancia histórica y cultural tienen un valor intangible para la sociedad, pero para determinar este factor se debe establecer una metodología.

1.2. Justificación.

La región conocida como El Bajío se encuentra en la porción central de lo que fue la Nueva España y comprende parte de los estados de Querétaro, San Luis Potosí y Guanajuato. De ligera topografía y tierras fértiles, esta región fue, antes de la llegada de los españoles, una fluctuante frontera entre los grupos nómadas al norte y los pueblos sedentarios al sur. Posteriormente, y tras su pacificación, a mediados del siglo XVI, esta región se convirtió en importante zona de transición entre la cosmopolita Ciudad de México y las productivas minas nor-occidentales de la Nueva España. Al intensificarse el tránsito minero y mercantil, estas productivas tierras tuvieron un desenvolvimiento económico inusitado, mismo que motivó la fundación y crecimiento de importantes ciudades. Al sur de esta región, se encuentra Santiago de Querétaro, fundada por los indígenas en 1445 y conquistada por los españoles en 1521, emplazada en un valle que se conecta a una pequeña cañada rica en ojos de agua y manantiales que desde la fundación de la ciudad salía el río que alimentaba a la población primero, y todo un sistema hidráulico con la arquería de 1,200 metros que conocemos hoy, después, esta cañada fue donde tuvo lugar el primer asentamiento indígena organizado por el indígena Conin, antes de trasladarse de manera permanente al valle que en definitiva ocuparía la futura ciudad. El primer asentamiento se emplazó de oriente a poniente, en el mismo sentido del río, ocupando una mayor extensión hacia el sur, hecho que siempre estuvo ligado con la presencia de los franciscanos, que establecieron su residencia en lo alto de la loma del Sangremal, lugar donde se inició durante el segundo cuarto del siglo XVI, la fundación del pueblo de Santiago de Querétaro. (Arvizu, 2008)

Fue durante el siglo XVIII debido al gran auge económico que vivió la ciudad, cuando ésta definió una imagen urbana propia basada en el cambiante desarrollo de una arquitectura barroca, que había fincado sus bases desde el siglo anterior. La ciudad experimentó durante este periodo su mayor esplendor tanto en templos y conjuntos conventuales, como en majestuosas residencias, edificios públicos y en gran parte de su infraestructura hidráulica con la construcción del acueducto de más de cuatro kilómetros de longitud, entre los años 1726 y 1738, en ese siglo se construyeron así mismo los templos de Santa Rosa, San Felipe de Jesús y Carmelitas, últimas edificaciones religiosas barrocas de importancia, iniciándose la construcción de la Alameda. De todo lo anteriormente mencionado se da cuenta en el capítulo titulado Arquitectura, Urbanismo y Población en el Querétaro Virreinal, autoría del Dr. Jaime Font Fransi en la obra El Padrón de 1791, la información contenida en dicho Padrón es sumamente importante, porque es el acervo documental que resguarda el Archivo General de la Nación en la Ciudad de México, acerca de cómo era en ese tiempo la Ciudad de Santiago de Querétaro, considerada como uno de los más prósperos centros urbanos de su tiempo, con numerosa población flotante y permanente migración rural que la hacían enfrentar conflictos de urgente resolución como insalubridad, desórdenes públicos y lenta administración de la justicia; en un esfuerzo censal a nivel Virreinato, esta recopilación con fines militares, buscaba como propósito una transformación profunda de las instituciones de la Nueva España realizándose casi a finales de la Época Colonial, debiendo hacer notar que después de este periodo no hubo ya por largo tiempo, un crecimiento importante de la ciudad, sino hasta el Porfiriato, del que proceden las edificaciones Neoclásicas, de gusto afrancesado. (Font, 2008)

En la misma obra citada en el párrafo anterior, el Dr, Carlos Arvizu García, escribe un capítulo denominado Padrones, Planos y Ordenanzas. Espacio Urbano en Santiago de Querétaro: 1778-1802, en el que relaciona la información contenida en el Padrón con otros documentos correspondientes a la época, entre otros con cinco planos de la ciudad dados a conocer en los años 1778, 1790, 1796 y dos en 1802, con los que fundamenta la información que da conocer sobre el

número de habitantes según estados de castas, que estima en 26,431 personas, de los cuales el 30% eran españoles, 43.8% indígenas y 26.2% de otros grupos raciales para el año de 1791, sus edades y curatos, haciendas, ranchos, pueblos, calles, callejones, plazas, plazuelas y otros espacios públicos, ocupaciones, distribución espacial de la población y áreas de comercio y trabajo entre otras.

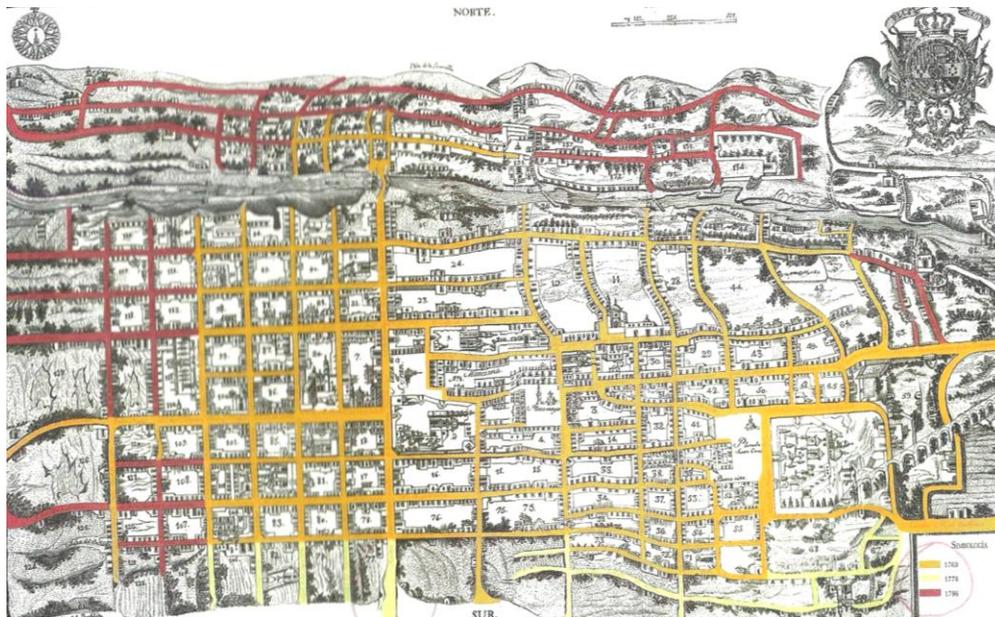


Fig.2. Crecimiento de la traza urbana 1760-1796.

Fuente. Padrones, Planos y Ordenanzas. Espacio Urbano en Santiago de Querétaro. Dr. Carlos Arvizu García, Marzo 2008.

El cuadro 1 nos proporciona una imagen más objetiva de lo que era en ese tiempo la ciudad de Santiago de Querétaro.

Cuadro 1.

Imagen Global de la Ciudad de Querétaro en 1971	
ELEMENTO	
155 Manzanas	2 Reales Colegios de niñas y beatas
272 Calles y Callejones	15 Capillas Públicas
6 Plazas y Plazuelas	2 Terceras órdenes
21 Fuentes Públicas	2 Escuelas Gratuitas
2 Reales Colegios	2 Parroquias, 1 ayuda y 3 auxiliares
1 de Clérigos	18 Fábrica de Paños y otros géneros de lana
7 Conventos de religiosos	129 Trapinches de españoles
1 Hospicio de religiosos	4 Fabricas de Listonería
2 Conventos de Monjas	35 Fabricas de Sombreros

Fuente: Padrones, Planos y Ordenanza. Espacio Urbano en Santiago de Querétaro. Dr. Carlos Arvizu García. 2008.

Este es el contexto del que proceden los inmuebles edificados en aquella época pasada de la ciudad. Los que aún sobreviven al deterioro o a la destrucción, constituyen su actual patrimonio histórico.

Hoy el Centro Histórico de la ciudad de Querétaro cuenta con una extensión territorial de 4 km², integrados por 203 manzanas y mil cuatrocientos inmuebles considerados como monumentos históricos. (IMPLAN, 2006).

El principal problema de los inmuebles del Centro Histórico radica en la pérdida de valor urbano-arquitectónico siendo una de las causas el uso inadecuado e incluso el desuso y la falta de mantenimiento por parte de sus propietarios, con lo que se va perdiendo el carácter y las cualidades de diseño en los edificios y en la imagen urbana, debido a la concentración de actividades comerciales y a los cambios de uso de suelo, los cuales se reflejan en el valor del terreno dando un incremento en el valor del inmueble. Otra causa importante que se ve reflejada en el centro de la ciudad es la sub-utilización de los predios, debido al escaso aprovechamiento de los mismos. (Huerta, 2006)

En el presente los inmuebles patrimoniales del centro histórico que se encuentran en un favorable estado de conservación son generalmente aquellos que tienen algún apoyo federal, estatal o municipal, siendo muy pocos los que están solventados por el sector privado, existiendo una vasta gama de edificios históricos que están en decadencia, esta es producto de la deficiente conservación y revitalización de los inmuebles debido a la escasa inversión y a su elevado costo de mantenimiento.

Actualmente no existe una metodología para valuar inmuebles históricos, que nos determine un factor monumental considerando sus características y acontecimientos por los cuales están considerados como monumentos catalogados.

Lo estratégico para el rescate de estos inmuebles es comenzar por aquellos que representen mayor impacto social, económico, histórico y cultural para la población a través de una metodología que estime un valor intangible en la valuación de dichos edificios. (Erlj, 2006)

II.-FUNDAMENTACION TEORICA

En el centro histórico de la ciudad existen una gran cantidad de inmuebles que se construyeron desde épocas antiguas, que poseen características arquitectónicas e importancia histórica y cultural para la sociedad actual; para valuarlos es necesario conocer sus antecedentes los cuales nos ayudaran a determinar correctamente su valor.

2.1. Antecedentes Históricos

La fundación de Santiago de Querétaro fue realizada por los indígenas, en 1445 y su conquista por los españoles, tuvo lugar en la Loma del Sangremal (hoy la Cruz) el 25 de julio de 1531, siendo encabezada por Fernando de Tapía (Conin), (Boils, 1994) quien en los meses sucesivos se encargó de organizar y establecer el gobierno y la policía del nuevo pueblo, recibiendo el título de Gobernador Vitalicio de Querétaro. Con tal nombramiento repartió solares y sembradíos para sus casas a españoles e indios. El nuevo asentamiento consideró dos áreas, la zona oriente sobre el Cerro de la Cruz para el establecimiento del pueblo indígena, donde posteriormente se configuró el Barrio de San Francisquito y la zona poniente para el establecimiento del pueblo español, en donde se construyó la plaza, el convento de San Francisco y la casa del Cabildo. (GEQ, 1999)

En el año de 1550 quedo configurada la traza reticular de la zona poniente a cargo de Juan Sánchez de Alanís, quien trazó a cordel de acuerdo con la costumbre hispánica la nueva población española, haciendo el trazo como de un tablero de ajedrez y siguiendo la dirección de los puntos cardinales, quedando configurada la Plaza de Armas a partir del Convento de San Francisco, donde en la época virreinal se celebraban los aniversarios de la coronación de los reyes y en el área del hoy Jardín Zenéa, en la época de la colonia se realizaban diversas actividades públicas. (Boils, 1994)

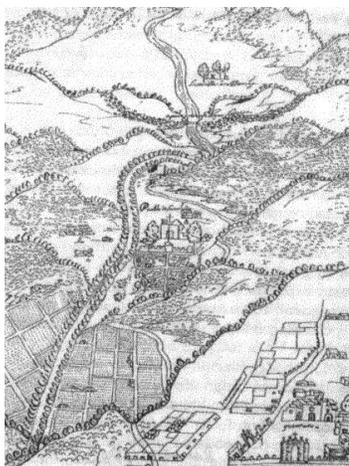


Fig. 3. Plano de Querétaro y la Cañada, el más antiguo que se conserva fechado en 1620.

Fuente: Boils, 1994

La orden franciscana tiene un peso muy importante en la historia de México, ya que fue la primera orden monástica en llegar a América y por consiguiente en 1524 a la Nueva España, a ellos se les debe la radical transformación de la sociedad mexicana. (Zamudio, 2003)

Con ella, se dio un crecimiento de diferentes concepciones religiosas, la imposición de las ideas cristianas y la adopción de ellas por parte de los indígenas. La influencia de los misioneros llegó a reflejarse en los aspectos civiles y políticos en los que intervinieron siempre a favor de los indígenas cristianos.

Su participación en la Arquitectura iba desde las actividades relacionadas con la fundación y renovación de las ciudades, hasta los esquemas espaciales teniendo que pasar por una renovada Arquitectura Religiosa en América, adaptando los conceptos tradicionales europeos y la incorporación de nuevos sistemas de producción arquitectónica y artesanal. Los franciscanos iniciaron así un proceso de “novohispanización” del urbanismo y la arquitectura que influyó en la cultura, la ciencia y la tecnología durante los siglos del virreinato. (Cruz, et al., 1997)

Este fenómeno característico de la acción conquistadora de España, vino a definir la organización de la estructura social, política, económica y cultural de la vida Colonial de Querétaro, como había sucedido en otros territorios donde se había establecido su dominación.

A mediados del siglo XVII la riqueza producto de la actividad comercial se empezó a concentrar en las clases sociales imperantes y en la iglesia y gracias a las aportaciones de los particulares se construyen templos, conventos, casonas y casas, principalmente dentro de la traza española. (González, 2000)

Durante este periodo se deben de incluir las etapas de reconstrucción, transformación y constantes cambios, cuyo común denominador sería una producción ascendente y constante en lo que se refiere a espacios arquitectónicos. Todo lo contrario a lo que paso durante el siglo XIX, donde las Leyes de Reforma y el “nuevo urbanismo “entre otros factores se encargaron de reducir en poco tiempo los espacios. (Zamudio, 2003)

2.2. Antecedentes de Rescate de Monumentos Históricos

El centro de la ciudad conjuga varias actividades tanto sociales, culturales y económicas como de servicios. Desafortunadamente con el crecimiento demográfico y la expansión de la mancha urbana, se pueden identificar cuatro puntos problemáticos en el centro histórico, comenta el delegado del INAH Diego Prieto Hernández: (DQ, 2006)

- ✚ “La terciarización (desplazamiento de usos habitacionales por otros usos como servicios y comercios) atentando contra la habitabilidad del centro, por lo que se necesitan medios fiscales y financieros que garanticen que el uso primordial sea el de vivienda y en segundo termino el turístico, comercial y de servicios.”
- ✚ “Congestionamiento vehicular. Hay que considerar que el centro se disfruta caminando, por lo que se debe pensar en un programa que facilite

buena movilidad a los peatones, considerando además, buenas ofertas de estacionamientos y transporte.“

- ✚ “Elitización. Se debe evitar que el Centro deje de ser el espacio natural donde conviven distintos sectores sociales y se convierta en un lugar de élite.”
- ✚ “Especulación inmobiliaria. Esta es normal en una sociedad de libre mercado, pero ha afectado la habitabilidad de la zona.”

Lo anterior está enfocado a la restauración, en la presente investigación se analizarán las opciones más viables para lograr rescatar monumentos catalogados analizados a través de la valuación, es decir **conservar nuestros monumentos haciéndolos redituables**, logrando la revitalización de los centros históricos.

2.2.1. Antecedentes a Nivel Nacional

Algunas ciudades de la República Mexicana han empezado a tomar conciencia de lo importante que es la conservación de los Centros Históricos, para lo cual se han realizado Reuniones Nacionales ex profeso, integradas por ayuntamientos, patronatos de conservación y organizaciones ciudadanas, cuyo objetivo es que dichos centros puedan ser motivo de una reflexión amplia, multidisciplinaria, integral y de alcance nacional, que permita la toma de conciencia respecto a la problemática reflejada en el deterioro de su materialidad patrimonial de monumentos y sitios históricos, así como la presencia de fenómenos socioeconómicos, la ocupación de espacios públicos patrimoniales por parte del comercio informal y el abandono de la función habitacional. (Arias, 2007)

A través de esta reflexión se pretende hacer que los centros Históricos se conviertan en una alternativa real, competitiva, capaz de recibir, atender y mantener a sus visitantes, convirtiéndose en impulsores del turismo, en generadores de empleos y en centro de atracción de inversiones, pero sobre todo devolverle su espacio vital en el que transcurre la vida de sus habitantes.

También en estas reuniones los participantes se han comprometido a formar e impulsar el Consejo Nacional de Centros Históricos, adaptándolo a cada una de las ciudades de México y a la formulación de programas y acciones de atención a los centros históricos, partiendo de la diversidad de enfoques que se manejan en la ciudad, además de consolidar un directorio nacional de organismos de atención a los centros históricos, donde se incluyan el registro de los proyectos realizados y los esquemas financieros utilizados. (Arias, 2007)

Puebla es una de las ciudades que en las últimas décadas ha visto un proceso de deterioro y abandono de los inmuebles ubicados en el centro histórico, como resultado de la expulsión y emigración de los habitantes hacia nuevas zonas de expansión de la mancha urbana, eso aunado a la alta especulación de la propiedad inmobiliaria, motivada por los cambios de uso de suelo habitacional a comercial, lo que provocó el descontrol y como consecuencia la modificación de la tipología de la vivienda.

Por lo que en respuesta a este fenómeno, se realizó el programa revitalización del centro Histórico de la ciudad de Puebla, el cual busca recuperar los inmuebles deteriorados generando un equilibrio entre las condiciones físicas de los inmuebles monumentales, el uso de suelo y la densificación del espacio subutilizado en la zona de monumentos, así como también el mejoramiento de la calidad de vida y la recuperación de espacios públicos con fines culturales, recreativos y turísticos, que permitan el mejoramiento de la imagen urbana del Centro Histórico. (Martínez, 2007)

Es importante también mencionar el arduo trabajo que se ha venido realizando en el centro histórico de la ciudad de México, en el 2001 se instaló el Consejo Consultivo del Centro Histórico para el Rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México presidido por Carlos Slim, que en su programa contemplaba la instalación de cámaras de televisión en esquinas, iluminación en zonas consideradas como peligrosas, estímulos fiscales a inversionistas para la

restauración de inmuebles históricos, obras de remodelación, así como ampliación de la oferta habitacional en renta y propiedad. (Mora, 2003).

En el 2002 se inicia el Fideicomiso Centro Histórico, que se enfocó primeramente a la recuperación del barrio antiguo, para el cual el gobierno capitalino puso en marcha un programa Integral de Desarrollo Urbano a favor de la revitalización de esta zona. (Cepeda, 2002). El Centro Histórico se dividió en dos perímetros: el perímetro A que se haría cargo de proteger las edificaciones más antiguas y con mayor valor cultural y el perímetro B que se constituyó como una zona que sirviera de amortiguamiento para el primer plano. (Mora,2003). Un ejemplo del trabajo que se ha realizado en el perímetro B, es la antigua sede de la Estación de Bomberos y Policía, que ha sido objeto de una intervención arquitectónica y adecuación museográfica para cambiar de vocación y continuar vigente. (Carranco, 2006)

En la primera etapa del programa de trabajo del fideicomiso se llevo a cabo la demolición de 11 edificios, en la segunda se construyeron los edificios de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el Hotel Sheraton, la reapertura del Teatro Metropolitan, nuevos complejos habitacionales como el desarrollo Puerta Alameda (Carranco, 2006) y en la tercera se llevó a cabo la construcción de una zona comercial. Este programa determina que la responsabilidad es tanto de los inversionistas como de los ciudadanos, es decir, a los inversionistas privados corresponde rehabilitar los inmuebles para que dejen de ser bodegas o espacios vacíos y reactivar la oferta inmobiliaria, generando detonadores económicos en la zona y a los ciudadanos la responsabilidad de demandar mejor calidad y suministro de servicios. (Cepeda, 2002)

Otra ciudad donde se han realizado trabajos de reutilización de inmuebles lo es Morelia, la cual se fundo en el año de 1541 siendo declarada zona de monumentos históricos el 21 de octubre de 1990. A partir de esta fecha se han realizado trabajos de restauración y conservación del centro histórico, ejemplo

interesante del origen y destino que se puede dar a estos monumentos, es el del edificio que se erigió en lo que fue el antiguo Palacio Episcopal. Narra la Historia que debido a los lujos que ostentaba el inmueble, el obispo se vio orillado a cederlo a la orden de los Juaninos en 1700, quienes fundaron el Real Hospital de San Juan de Dios, siendo vendido en 1858 a particulares, quienes continuando con el estilo romancista lo convirtieron en el mejor hotel de la ciudad de aquella época. En 1898 al introducirse la energía eléctrica y el drenaje municipal, se acondicionó al hotel para prestar dichos servicios, pero desafortunadamente por circunstancias ajenas, decae la rentabilidad, por lo que tratando de recuperar ingresos se adapta el servicio de baños públicos, sin embargo la medida no fue suficiente decayendo nuevamente a los pocos años. Continuando así por varias décadas, en las que ha tenido diferentes usos, buscando quienes lo han poseído según la época, el más redituable, aunando a esto el deterioro y costoso mantenimiento. Por lo que en 1995 se propuso retomar el uso tradicional del edificio adecuando el esquema arquitectónico para la satisfacción de las necesidades actuales de un hotel de categoría especial. El inmueble fue conformado por tres áreas: en planta baja recepción, servicios, lobby, salón de eventos y centro de negocios, además espacio para uso comercial y bancario; en planta alta un área de suites y por último un área de restaurant-bar, está última situada en la planta de azotea, bajo el concepto de quinta fachada; relacionando estrechamente todas las superficies, para permitir su factibilidad y recuperación de la inversión. (Pérez, 2000)

2.2.2. Antecedentes a Nivel Internacional

El deterioro de los centros históricos no solamente ha afectado en nuestro país sino que es un problema que se percibe a nivel internacional, por lo que a continuación se mencionan algunas ciudades en donde se ha estado trabajando para su conservación.

En la ciudad de Santa Marta, Colombia, se elaboro una puesta en valor del Centro Histórico, la cual tiene como objetivo principal la apropiación del patrimonio del Centro Histórico por parte de la ciudadanía en general y la inserción del casco viejo de la ciudad en los programas educativos, haciendo de esta puesta un proceso de revalorización que implica utilizar cada uno de estos espacios públicos, que deben de destacar y exaltar sus características y su trascendencia histórica y creando una atmósfera apropiada que cumpla plenamente una nueva función social en nuestra época, para lo cual se han definido itinerarios culturales acorde a su realidad monumental e histórica y un programa de reanimación urbana con recreaciones históricas basadas en sucesos pasados, que planeándolos correctamente se lleguen a convertir en un nuevo atractivo para el turismo, generando una rentabilidad social y fortaleciendo la economía de la ciudad. (Ospino, 2005)

En la ciudad de La Plata, en Buenos Aires, a partir de la conciencia del valor patrimonial de los edificios, aún en aquellos que cuentan con poco valor patrimonial, se incorporaron pautas de acondicionamiento ambiental y se abrió la posibilidad de desarrollar un método de valoración patrimonial que incorpore variables bioclimáticas, aplicado al caso del edificio para la salud “Pabellón Rossi del Hospital Inter-zonal de Agudos.” (Domínguez, et al., 2002)

Para la valoración patrimonial de edificios se utilizo la escala propuesta por el ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios) de la UNESCO y la valoración bioclimática se baso en la metodología desarrollada por la unidad de investigación 2 de la UDEHAB-FAU. UNLP(Instituto de Estudios de Habitat-Facultad de Arquitectura y Urbanismo- Universidad Nacional de La Plata).

La valoración del edificio se realizó según la siguiente categorización:

Cuadro 2.

Criterio de valoración Patrimonial	
Monumental:	Edificio con gran valor, único.
Significado:	Edificio que tiene valor en sí mismo, sin ser un edificio monumental. Valor tipológico y compositivo.
Edificio en relación al contexto	
Valor ambiental.	El edificio respecto al medio puede no tener un valor en sí mismo, pero contribuye a crear una característica en ese medio.
Prescindible:	Cuando su ausencia no altera el entorno.
Agresivo:	En consideración también al contexto, el que agrede al medio.

Fuente: Domínguez, Crajkowski, Gómez, Rosenfeld, 2002

Este estudio aún se encuentra en desarrollo y por sus características de confluencia entre las dos metodologías, ha presentado dificultades de integración. (Domínguez, et al., 2002)

Otra ciudad de América Latina donde se ha realizado un importante trabajo de recuperación de monumentos históricos es la ciudad de Trujillo, Perú. Fundada en 1534, su Centro Histórico posee una trama regular construida sobre una superficie de 133.50 Ha. En el año 2003 se creó un programa llamado "Recuperación y Puesta en Valor de los Monumentos Históricos y Espacios Públicos del Centro Histórico de Trujillo", el cual consistió en priorizar las tareas de protección y conservación del Patrimonio Artístico y Arquitectónico, su puesta en valor y adecuación de usos a fines compatibles, promoviendo y regulando la participación de la inversión pública y privada, así como la rehabilitación urbanística del conjunto urbano mediante acciones de recuperación de los espacios públicos, de mejoramiento de ornato y la calidad urbano arquitectónica de los ambientes monumentales así como la promoción de inversiones e

intervenciones de renovación urbana y de regeneración habitacional.(Huerta, 2006)

Para lograr estos objetivos se realizaron sub proyectos que consistieron en: la conservación de emergencia de monumentos históricos en riesgo; la Recuperación y Puesta en Valor de Espacios Públicos y la fundación de un fondo Rotatorio de Conservación y Restauración Integral de Monumentos Históricos, el cual comprende la implementación de un programa de apoyo financiero, denominado Fondo Rotatorio para Propietarios de Bienes Inmuebles, que habitan dentro del perímetro del Centro Histórico en casas de tipo Colonial, que han sido declaradas como monumentos históricos por su diseño arquitectónico, valor histórico, antigüedad y vigencia documental arqueológica.(Huerta, 2006)

Algunas ciudades de Europa donde también se han preocupado por la revitalización de sus Centros Históricos como Madrid que desarrollo en el 2004 el Plan de Revitalización del Centro Urbano que propone intervenir alrededor de 40,000 viviendas y atraer a la población joven con nuevas tipologías de alquiler, mejorar la integración social, reducir la contaminación acústica y medio ambiental, proponer la actividad cultural, recuperar el concepto de bulevares y glorietas, crear recorridos de prioridad peatonal y acabar con el déficit de zonas verdes.(PRM, 2004)

Los procesos de concentración de inmigración en determinadas áreas del centro, plantean la necesidad de entender las dinámicas urbanas en términos de oportunidad, así como del desarrollo que puede tener la actividad económica, hacen necesario que el Plan Estratégico aborde actuaciones sobre el control de la terciarización y la potenciación de ejes comerciales desde la óptica de mejorar la competitividad urbana de Madrid. Es por ello que la Revitalización del Centro Urbano y su incorporación a la ciudad del siglo XXI, requiere una nueva imagen urbana que aporte nuevos espacios y tipologías arquitectónicas que enriquezcan la ciudad, mediante la mezcla de usos y la creación de hitos urbanos contemporáneos.(PRM, 2004)

Otra ciudad de España con ese patrimonio es Zaragoza, en la que dejaron huella histórica romanos, árabes, judíos y cristianos, pero debido a la expansión industrial y al crecimiento urbano, el Centro Histórico sufre un abandono, presentándose un progresivo deterioro medioambiental y socioeconómico, vivienda abandonada, población marginada, envejecimiento de la población y bajo nivel educativo. Por lo que en el 2002 fue aprobado el Plan Integral del Casco Histórico de Zaragoza, que definió la estrategia de recuperación del Casco Romano, constituyéndose en el motor de desarrollo de las dos áreas deprimidas que la rodean y que son el objetivo prioritario desde 1997. Este plan tiene como estrategias la adquisición de suelo para equipamientos, espacios libres y viviendas, la adquisición de edificios para su rehabilitación pública con destino a equipamientos y vivienda, mantener y rehabilitar el patrimonio histórico arquitectónico, mejora de equipamientos en general, renovación de infraestructuras y aumentar el espacio peatonal. (Alós, 2002)

2.3. Evolución Histórica de la Restauración.

La teoría de la Restauración desde sus inicios, como es lógico suponer admite una serie de cambios que ha generado diversas posturas, entre las que destacan:

Viollet Le Duc. “Restaurar un edificio no es conservarlo, repararlo o rehacerlo, es establecerlo en un estado completo que puede no haber existido en un momento dado.”(1863)

Su argumentación teórica y doctrinal se basa ante todo en su profundo conocimiento de la edificación y técnica constructiva medieval, adquirido en sus años de experiencia como restaurador. Los principios de métodos de construcción lógicos, eficientes y baratos que vieron la luz en el siglo XIII, engendraron una

arquitectura con estructura cuya perfecta y audaz expresión se ve reflejada en las grandes catedrales, por lo que él adopta una postura anticlerical o dicho de otra manera laicista (Chanfón, 1988).

Ruskin “Dejar que los edificios mueran dignamente, no tocar sus piedras sino esparcir sus restos”, “la restauración es un engaño y un daño mayor que la ruina del edificio”, “tener cuidado de vuestros monumentos y no tendrás luego la necesidad de repararlos.”(1849)

Para él la teoría arquitectónica es siempre la filosofía moral y, por lo tanto esta relacionada con la búsqueda de la verdad. Intenta expresar unos principios universales basándose solo en sus impresiones y preferencia subjetivas, que reúne en aforismos destinados a servir de reglas en la vida práctica. Él sentía un rechazo por el procedimiento de deducir las normas arquitectónicas de la historia de la arquitectura; en primer lugar porque defiende la idea de que toda irrupción de una arquitectura histórica solo resulta posible bajo las coordenadas de su época y no puede sustituirse por lo tanto en su propio tiempo.(Ruskin, 1849)

Él llega a entender la restauración de edificios como una destrucción, no solo para la arquitectura sino también desde el punto de vista histórico. En efecto, la restauración de vestigios arquitectónicos según la filosofía de aquella época, lleva a la destrucción de ideas, valores e ideales morales históricos que nacieron con esos edificios.(Ruskin, 1849)

Boito. Él establece una pequeña base teórica a partir de 8 puntos, tendientes todos ellos a la manifestación de un principio de honradez y de respeto por lo auténtico, cuando se tiene que intervenir ineludiblemente un monumento.

Cuadro 3.

Principales puntos de base Teórica
<ol style="list-style-type: none">1. Diferencia de estilo entre lo nuevo y lo viejo.2. Diferencia de los materiales utilizados en la obra.3. Supresión de elementos ornamentales en la parte restaurada.4. Exposición junto al edificio, de los restos o piezas que se haya sustituido.5. Incisión en cada una de las piezas que se coloquen, de un signo que indique que se trata de una pieza nueva.6. Colocación de un epígrafe descriptivo en el edificio.7. Exposición vecina al edificio, de fotografías, planos y documentos sobre el proceso de obra y publicación de las obras de restauración.8. Notoriedad

Fuente: Díaz-Berio 1985

Boito dijo durante el 2º. Congreso en Roma 1883 lo siguiente: "Considerando que los monumentos arquitectónicos del pasado no solo valen por el estudio de la arquitectura, sino sirven como documentos esenciales para aclarar e ilustrar en todas sus partes la historia de varias épocas y pueblos; es preciso respetarlos con escrúpulo tal como documentos en los que cualquier modificación aunque leve, pueda parecer como una obra original y hace caer en el engaño que conduce a deducciones equivocadas". (Díaz-Berio, 1985)

Chanfón "La restauración debe ser la intervención profesional en los bienes del Patrimonio Cultural que tiene como finalidad proteger su capacidad de relación necesaria para el conocimiento de la cultura en una actividad interdisciplinaria, científica y social. " (1988)

Cuadro 4.

Objetivos Generales de la Restauración
Proteger las fuentes del conocimiento histórico.
Garantizar la permanencia de las evidencias en que se fundamenta la conciencia de identidad.
Investigar, conocer, difundir, conservar y proteger los valores del monumento.

Fuente: Chanfón,1988

2.3.1. Principios de la Restauración

Lo anterior nos da una visión de lo que la restauración pretende y nos arroja a lo que podemos considerar como principios generales de la restauración, destacando lo siguiente:

Primero es preservar que restaurar. Este principio respecto a que la restauración necesariamente denota una intervención física, mientras que la Conservación no, es decir, no podemos esperar a que el objeto arquitectónico requiera de una intervención física indispensable para protegerlo o conservarlo, sino que debemos hacerlo antes de ello.

El siguiente principio es el no aislamiento del contexto físico, histórico socio-económico, cultural, político y jurídico que lo explica, modificarlo o destruirlo, necesariamente repercutirá positiva o negativamente en el objeto.

Por último Conservación “in situ”, es primordial que los elementos se queden en su lugar original. (Chanfón 1988)

2.4. Normas nacionales de Conservación

A continuación se citan las normas nacionales que están involucradas con nuestro tema en estudio, señalando solo los artículos más importantes de las mismas.

2.4.1 Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de zonas de monumentos (art.2). 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.(art.5). Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos deberán conservarlos y en su caso, restaurarlos en los términos y con previa autorización del instituto correspondiente. Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretende realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos, deberán obtener el permiso del instituto correspondiente.(art.6). Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos que los mantengan conservados y en su caso los restauren, podrán solicitar la exención de impuestos prediales correspondientes, en la jurisdicción del Distrito Federal en base en el dictamen técnico.(art.11). 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.(art.14). Los actos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos deberán constar en escritura pública; quien trasmita el dominio deberá manifestar bajo protesta de decir la

verdad, si el bien material de la operación es monumento.(art.25). Son propiedad de la Nación, inalienables e imprescriptibles, los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles.(art.27).

Son monumentos artísticos los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante. (art.33). Para determinar el valor estético de algún bien se atenderá a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas. Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano.(art.33).

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. (art.35) Por determinación de esta ley son monumentos históricos: Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados y casas cúriles; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza, a fines asistenciales, ornato público y al uso de las autoridades civiles y militares.(art.36). Zona de monumentos históricos, es el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentra vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país.(art.41)

Inmueble Catalogado: Es aquel inmueble, construcción o sitio clasificado por el INAH o el INBA, mediante un proceso técnico administrativo haciendo la identificación, ubicación, y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, cultural, social, político o religioso que forman parte de la identidad del país, una ciudad, población o barrio.(DOF, 1986)

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

La declaratoria de zonas arqueológicas, artísticas e históricas determina específicamente, las características de estas, y en su caso las condiciones a que deberán sujetarse las construcciones que se hagan en dichas zonas.(art.9). El Instituto Nacional de Antropología e Historia, podrá conceder el uso de los monumentos arqueológicos a los organismos públicos descentralizados y a empresas de participación estatal, así como a las personas físicas o morales que los detecten.(art.10). La concesión de uso solo será otorgada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), si cumple con los siguientes requisitos: Formular solicitud, utilizando la forma oficialmente aprobada, con los datos que en ella se exijan.(art.11). Cualquier obra que se realice en predios colindantes a un monumento arqueológico, histórico, deberá contar con el permiso del instituto competente.(art.44). El dictamen técnico a que se refiere el artículo anterior deberá constar de: que el uso del inmueble es el congruente con sus antecedentes y sus características de monumento artístico o histórico, que los elementos arquitectónicos se encuentren en buen estado de conservación, que el funcionamiento de las instalaciones y servicios no altera ni deforma los valores del monumento.(art.45) (DOF, 1993)

2.5. Normas Internacionales de Conservación

2.5.1. Normas Internacionales del Patrimonio Cultural.

El elemento más visible del patrimonio es el patrimonio tangible que está compuesto por bienes inmuebles, lugares arqueológicos, conjuntos históricos, elementos naturales y los bienes muebles engloban las obras de arte. A esta lista hay que incluir el patrimonio intangible, que constituye el patrimonio intelectual, la música, así como los patrones de comportamiento y culturas que se expresan en las técnicas, la historia oral, música y danza.

El ICOMOS, que es un organismo interdisciplinario de expertos en el que participan Arquitectos, Urbanistas, Abogados, Historiadores y especialistas en muy diversas campos del conocimiento, en su tercer seminario titulado “El valor Intangible del Patrimonio “ señala que el patrimonio inmueble responde a un doble tipo de valores: los tangibles, que se relacionan tradicionalmente con los materiales, las formas y en cierto modo también las funciones y los intangibles que muestran las razones históricas a las que responde la creación de tales bienes, así como las creencias, motivaciones, modos de organización, que han regido en cada comunidad humana el curso de la evolución. Estos valores intangibles se hallan incorporados no sólo a los inmuebles que les sirven de contenedores, sino a la memoria colectiva de la sociedad o grupo humano en el que han sido creados. Por ejemplo la particular personalidad histórica de los diferentes núcleos de población, su identidad, que no consiste sólo en elementos o testimonio físicos, sino en su peculiar atmósfera e idiosincrasia histórica. Ese valor intangible del patrimonio de cada ciudad, barrio o núcleo puede definirse metafóricamente como el espíritu que le caracteriza y le presta su singular ambiente y que resulta inseparable de los inmuebles históricos y de la forma tradicional en que cada pueblo ha plasmado y reconocido su identidad. (ICOMOS,2001) (UNESCO, 2005) (Anexo A-1)

Cuadro 5.

Elementos que forman el valor intangible del patrimonio.
El poder de símbolo de un monumento sitio o lugar que puede tener para la población.
El poder evocador generador de sentimientos y de recuerdos individuales y colectivos.
El poder de identidad colectiva para una población sociedad, cultura o civilización.
El valor testimonial y de memoria histórica de una cultura de una sociedad y de una época contenido en los monumentos y sitios.

Fuente: ICOMOS 2001

La UNESCO ha establecido unos tratados multilaterales para reforzar la protección del patrimonio cultural que son los siguientes:

2.5.2. Convención de la Haya y su protocolo (UNESCO, 1999)

El primero fue la convención para la protección de Bienes Culturales en caso de conflicto armado, aprobada en 1954 en La Haya (Países Bajos), a raíz de las destrucciones cuantiosas infligidas al patrimonio cultural durante la Segunda Guerra Mundial. Es el primer instrumento internacional de alcance universal centrado exclusivamente en la protección del patrimonio cultural de conflicto armado.

Se aplica a los bienes muebles e inmuebles, los monumentos arquitectónicos, artísticos e históricos, los sitios arqueológicos, las obras de arte, los manuscritos, libros y otros objetos de interés artístico, histórico o arqueológico.(art.1) (UNESCO, 1999)

En la Convención de la Haya se adoptaron algunas medidas preventivas para garantizar la protección antes y durante las hostilidades siendo las siguientes:

Cuadro 6.

Medidas preventivas para garantizar la protección durante hostilidades
<p>El valor testimonial y de memoria histórica de una cultura de una sociedad y de una época contenido en los monumentos y sitios.</p> <p>Salvaguardar y respetar los bienes culturales en caso de conflicto armado tanto de carácter nacional como internacional.</p> <p>Contemplar la posibilidad de otorgar una protección especial a un número limitado de refugios destinados a salvaguardar bienes culturales mueble en caso de conflicto armado, de centros monumentales y otros bienes culturales de inmuebles de gran importancia, inscribiéndolos en el “Registro Internacional de Bienes Culturales bajo protección Especial.”</p> <p>Contemplar la posibilidad de asignar el emblema protector distintivo de la Convención a algunos edificios y monumentos importantes.</p>

Fuente: UNESCO, 1999

2.5.3. Convenio sobre la protección de patrimonio mundial, cultural y natural.

Con él se ha creado un mecanismo de seguimiento que se pretende adaptar a las necesidades del Comité del Patrimonio Mundial para evaluar el mantenimiento de los lugares de interés. Éste es un punto particularmente importante, ya que la inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial suele ser sinónimo de nuevos peligros para los sitios en cuestión: afluencia de turistas, comercialización y proyectos de acondicionamiento que pueden llegar incluso a amenazar los valores mismos por lo que dicho sitio se seleccionó.

El Comité del Patrimonio Mundial considera que un bien tiene valor universal excepcional para figurar en la lista cuando cumple al menos uno de los siguientes cometidos:

En primer lugar cuando aporta un testimonio único o excepcional de una civilización o de una tradición cultural desaparecida; cuando ejerce una influencia considerable en un período dado o en un área cultural determinada, sobre el desarrollo de la arquitectura, las artes monumentales, el planeamiento urbano o la creación de paisajes; cuando constituye un ejemplo sobresaliente de establecimiento humano o de ocupación del territorio representativo de culturas tradicionales, sobre todo cuando son vulnerables a mutaciones irreversibles; cuando ofrece un ejemplo eminente de un tipo de construcción o de conjuntos arquitectónicos o de paisajes que ilustra un periodo significativo de la historia humana; cuando constituye una obra maestra del genio creador del hombre y por ultimo cuando aparece directa o materialmente asociado a acontecimientos o tradiciones vivas, ideas, creencias u obras artísticas y literarias que tengan una significación excepcional.

Se puede considerar como Patrimonio Cultural y Natural de acuerdo con el art. 1º lo siguiente:

Conjuntos: Grupo de construcciones aisladas o reunidas cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les da un valor excepcional desde el punto de vista histórico, artístico o científico.

Lugares: Obras del hombre u obras conjuntas del hombre y las naturales así como las zonas incluidas en los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.

Monumentos: Obras arquitectónicas, escultóricas, pictóricas, monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, artístico o científico.

Centros Históricos: Que cubren exactamente el perímetro de la ciudad antigua, englobado hoy dentro de la ciudad moderna.

Ciudades Históricas Vivas: Aquellas que pueden ser susceptibles de evolución bajo el efecto de mutaciones socioeconómicas –culturales. (UNESCO, 1972)

2.5.4. Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios.

La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización en particular, de una evolución significativa o de un acontecimiento histórico.(art.1). La conservación y restauración de monumentos tiende a salvaguardar tanto a la obra de arte como el testimonio histórico.(art.3). La conservación de monumentos implica primeramente la constancia de mantenimiento.(art.4). La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad, sin alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres. (art.5). El monumento es inseparable de la historia de que es testigo y del lugar en el que está ubicado. En consecuencia, el desplazamiento de todo o

parte de un monumento no puede ser consentido nada más que cuando la salvaguarda del monumento lo exija o cuando razones de gran interés nacional o internacional lo justifique (art.7). La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin, conservar y relevar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos. (art.9). Las valiosas aportaciones de todas las épocas en la edificación de los monumentos deben ser respetadas, puesto que la unidad de estilo no es un fin a conseguir en una obra de restauración. Cuando un edificio presenta varios estilos superpuestos, la desaparición de un estado subyacente no se justifica más que bajo la condición de que los elementos eliminados no tengan interés, que el conjunto puesto al descubierto constituya un testimonio de alto valor histórico, arqueológico o estético y que su estado de conservación se juzgue suficiente. (art.11). Los elementos destinados a reemplazar las partes inexistentes deben integrarse armoniosamente en el conjunto, distinguiéndose claramente de los originales, a fin que la restauración no falsifique el documento artístico o histórico.(art.12) (ICOMOS, 1965).

2.5.5. Carta de Atenas

Editada en 1934, fue el primer documento que trata los principios fundamentales del Urbanismo, resalta la importancia de los Centro Históricos, así como de los edificios que los integran, haciendo más énfasis en la conservación que en la restauración.

Producida la carta durante la Travesía de Marsella a Atenas en el Barco Pericles II, forma parte de los cimientos de la Legislación moderna en materia de defensa del Patrimonio Cultural de los Pueblos. En ella se tratan los siguientes puntos: Se recomienda cuando sea posible, la ocupación de los monumentos que les aseguren la continuidad vital, siempre y cuando su destino moderno sea tal que respete su carácter histórico y artístico.(art.2). Es permitida la utilización de los materiales modernos para la consolidación de los edificios antiguos pero estos

medios deberán ser disimulados para no alterar el aspecto y el carácter del edificio por restaurar, se recomienda su uso en los casos en que se logra conservar los elementos “in situ” evitando los riesgos del desmontaje y la reconstrucción.(art.5). El Patrimonio Histórico de las ciudades cuyos valores arquitectónicos deben ser salvaguardados, forma parte del patrimonio humano y es una obligación el conservarlo para futuras generaciones. (art. 65) (Díaz-Berio, 1985)

2.5.6 Normas de Quito.

El problema que representa la conservación y utilización del patrimonio monumental en la relación de esfuerzos multinacionales que se comprometen a realizar los gobiernos de América, resulta alentador en dos sentidos: en primer lugar se expresa la situación de urgencia que reclama la cooperación interamericana y en segundo, porque siendo razón fundamental de la Reunión de Punta del Este, el propósito común es dar un nuevo impulso de desarrollo al continente; así se está aceptando implícitamente que esos bienes del patrimonio cultural representan un valor económico y son susceptibles de erigirse en instrumentos del progreso.

La continuidad del horizonte histórico y cultural de América, comprometido con un proceso anárquico de modernización, exige la adopción de medidas de defensa, recuperación y revalorización del patrimonio monumental de la región y formulación de planes nacionales y multinacionales a corto y largo plazo.

Dentro de la puesta en valor del Patrimonio Cultural, tenemos el valorar un bien histórico o artístico equivalente a habilitarlo en las condiciones objetivas y ambientales que sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento. Entendiéndose por puesta de valor a la que se realiza en función de un fin trascendente que debe contribuir al desarrollo económico de la región. Se trata de incorporar a un potencial económico un valor actual, de poner productividad de riqueza inexplorada mediante un proceso de

revalorización que lejos de perder su significado puramente histórico o artístico, la acreciente pasándola del dominio exclusivo de minorías al conocimiento y disfrute de mayorías populares.

La puesta en valor del patrimonio monumental y artístico implica una acción sistemática, eminentemente técnica, dirigida a utilizar todos y cada uno de esos bienes conforme a su naturaleza, destacando y exaltando sus características y meritos hasta colocarlos en condiciones de cumplir a plenitud la nueva función a que están destinados. La puesta en valor de un monumento ejerce una beneficiosa acción, refleja sobre un perímetro urbano en que éste se halla emplazado y aún desborda esa área inmediata, extendiendo sus efectos a zonas más distantes. Este incremento del valor real de un bien por esta acción refleja una forma de plusvalía que ha de tomarse en cuenta. Es evidente que en la medida que un monumento atrae la atención de un visitante, aumentará la demanda de comerciantes interesados en instalar establecimientos apropiados a su sombra protectora. Esa es otra consecuencia previsible de la puesta en valor e implica la previa adopción de medidas reguladoras, que al propio tiempo faciliten y estimulen la iniciativa privada, impida la desnaturalización del lugar y pérdida de las primordiales finalidades que se persiguen.

Otro punto que se toca en esta norma es cuando los monumentos están en función del turismo, es decir los valores propiamente culturales no se desnaturalizan ni comprometen al vincularse con los intereses turísticos, lejos de ello, la mayor atracción que conquistan los monumentos contribuye a afirmar la conciencia de su importancia y significación nacionales. Un monumento restaurado adecuadamente, un conjunto urbano puesto en valor, constituyen no sólo una lección viva de historia sino un legítimo motivo de dignidad nacional contribuyendo a exaltar los valores del espíritu. Europa debe al turismo, la salvaguarda de una gran parte de su patrimonio cultural condenado a su completa destrucción, porque la sensibilidad contemporánea, más visual que literaria, tiene oportunidad de enriquecerse con la contemplación de nuevos ejemplos de la civilización occidental, rescatados técnicamente gracias al poderoso estímulo

turístico. Si los bienes del patrimonio cultural juegan tan importante papel en la promoción del turismo, es lógico que las inversiones que se requieren para su debida restauración y habilitación dentro de su marco técnico especializado, deban hacerse simultáneamente a las que reclama el equipamiento turístico y más propiamente, integrar ambas un solo plan económico de desarrollo regional. (ICOMOS, 1967).

2.6. Normas Nacionales de Valuación

2.6.1. Ley General de Bienes Nacionales.

La presente ley es de orden público e interés general y tiene por objeto establecer los bienes que constituyen el patrimonio de la Nación.

Los bienes nacionales estarán sujetos al régimen de dominio público ó a la regulación específica que señalen las leyes respectivas. Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, son inembargables e imprescriptibles. Estas instituciones establecerán, de conformidad con sus leyes específicas las disposiciones que regulan los actos de adquisición, administración, control y enajenación de los bienes mencionados. (art.4). Son bienes de uso común: Los inmuebles considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia, las plazas, paseos y parques públicos cuya construcción o conservación esté a cargo del Gobierno Federal y las construcciones levantadas por el Gobierno Federal en lugares públicos para ornato o comodidad de quienes los visiten y los demás considerados de uso común por las otras leyes que regulen los bienes nacionales. (art.7). Todos los habitantes de la República pueden usar los bienes de uso común, sin más restricciones que las establecidas por las leyes y reglamentos administrativos. Para el aprovechamiento especial sobre los bienes de uso común, se requiere concesión, autorización o permiso otorgados con las

condiciones y requisitos que establezcan las leyes. Los particulares y las instituciones públicas solo podrán adquirir sobre el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación, los derechos regulados en esta ley y en las demás que dicte el Congreso de la unión. (art.15). Los alineamientos correspondientes para la construcción, reconstrucción, adaptación, conservación, mantenimiento y aprovechamiento de dichos inmuebles, tratándose de inmuebles considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, darán la intervención que corresponda conforme a la legislación aplicable a la Secretaría de Educación Pública.(art.23). Esta secretaría tendrá en su ámbito dictar las reglas a que deberán sujetarse la vigilancia y aprovechamiento de los inmuebles federales, controlar y verificar el uso y aprovechamiento de los mismos, otorgar concesiones y en su caso, permisos o autorizaciones para el uso y aprovechamiento de inmuebles federales.(art.28). En las zonas de monumentos arqueológicos, la Secretaría de Educación Pública a través del INAH, podrá otorgar o autorizar permisos únicamente para la realización de actividades cívicas y culturales, conforme a lo que disponga el reglamento que para tal efecto se expida, siempre y cuando no se afecte la integridad, estructura y dignidad cultural de dichas zonas y monumentos, ni que contravengan su uso común. (art.30). (DOF, 2004) (Anexo A-2)

2.6.2. Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

El INDAABIN tendrá las siguientes atribuciones: Otorgar concesiones y en su caso permisos o autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los inmuebles federales, competencia de la Secretaría del Patrimonio Nacional, así como declarar la procedencia de su extinción. Celebrar contratos de arrendamiento, comodato y usufructo sobre inmuebles federales competencia de la secretaría. Expedir los criterios y especificaciones técnicas para la construcción, demolición, adaptación, conservación, mantenimiento, administración y

aprovechamiento de los inmuebles federales competencia de la secretaría que estén destinados para oficinas administrativas, puertos fronterizos, bodegas y almacenes. Promover el óptimo aprovechamiento y preservación del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal (art.3). La dirección general de avalúos tiene las siguientes atribuciones a: Apoyar las delegaciones regionales en sus requerimientos técnicos para realizar los trabajos valuatórios y de justipreciaciones de rentas de servicios valuatórios con su base informativa; alcance de los trabajos, tiempos de ejecución y resultado. Proponer al Presidente del INDAABIN los mecanismos para fijar el monto o porcentaje máximo en que podrá incrementar el importe de las rentas por periodos determinados, para continuar la ocupación de los inmuebles arrendados por las dependencias y entidades. (art.7). Corresponden a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal evaluar el aprovechamiento y estado de conservación de los mismos y decidir sobre su mejor utilización. Asimismo, vigilar el uso y aprovechamiento de los inmuebles donados por la federación y en su caso el cambio de uso. Detectar inmuebles federales sin uso, utilizados parcialmente u ocupados por terceros legal o ilegalmente; efectuar su plena identificación física mediante cédulas, levantamientos topográficos, deslindes y demás medios apropiados para su identificación; identificar las limitaciones a que se encuentren sujetos conforme a la normatividad en materia de desarrollo urbano, de ecología y de monumentos arqueológicos, históricos y artísticos, evaluar su grado de aprovechamiento y analizar su situación jurídica para determinar su disponibilidad. (art.8) (DOF, 2004) (Anexo A-3)

2.6.3. Enfoques de Valuación

Existen varios tipos de enfoques generalmente usados en la valuación de inmuebles, los que se emplean en la presente investigación por considerarse los adecuados, se describen a continuación:

Enfoque de Ingresos. Este enfoque consiste en estimar un indicativo del valor del bien en base al valor presente de los beneficios futuros derivados de su aprovechamiento y es generalmente medido a través de la capitalización de un

nivel específico de ingresos. Se deberá considerar, debidamente fundamentada y soportada, la tasa de capitalización.

Para la valuación de bienes en general, se deberán considerar la renta o los ingresos que genera cada uno en específico, como en el caso de maquinaria y equipo, pero esto no aplica a la totalidad del negocio, ya que en este caso, se involucran otros bienes, como los intangibles necesarios para el funcionamiento de la empresa, aunque siempre deberán considerarse.

Cualquier bien raíz pudiera ser objeto de ingresos. El enfoque preferentemente es aplicable a los inmuebles de productos. Es decir, aquellos cuyo propósito de su construcción sea el de producir ingresos. El método considera los ingresos producidos y/o beneficios generados por el sujeto de la valuación. La capitalización es un procedimiento por el cual se obtiene el valor de un bien o derecho con base en la cantidad de los ingresos o beneficios netos futuros que se obtienen durante la vida económica del bien y una tasa que involucra la productividad y todos los riesgos asociados con el bien o derecho que se trate. Este enfoque refleja el principio de anticipación. (Flores,2007).

Para efectos de establecer la capitalización de un bien se debe determinar si los ingresos son constantes o variables definiendo las características de esta variabilidad en su caso, así como la vida económicamente productiva del sujeto de valuación y su probable valor de recuperación. Este enfoque es aplicable para elementos ligados a la explotación económica y para unidades productivas económicamente indivisibles, pero no para sus componentes por separado. (Flores, 2007).

Para lograr lo anterior se recomiendan seguir lo siguiente:

1. Hacer una estimación del ingreso potencial bruto (alquiler más todos los demás ingresos que gana la propiedad).
2. Deducir un margen por desocupación y no pago de alquiler (suele estimarse como un porcentaje del ingreso potencial bruto).

3. Calcular la cantidad de ingreso bruto efectivo (ingreso potencial bruto menos desocupación y no pago de alquiler).
4. Hacer una estimación de los gastos operativos.
5. Deducir los gastos del ingreso bruto efectivo para obtener el ingreso neto de operación derivado de la propiedad sujeto.

Una vez que se conoce el ingreso neto operativo de una propiedad, se busca el porcentaje de rendimiento sobre la inversión que espera el comprador. Este porcentaje de rendimiento se llama *porcentaje de capitalización*, y se determina comparando la relación entre el ingreso neto de operación y el precio de venta de propiedades similares que han sido vendidas en el momento en que se lleva a cabo el cálculo. Este valor se puede calcular por medio de esta fórmula:

$$\frac{\text{Ingreso.Neto.Anual}}{\text{Tasa.de.capitalización}} = \text{Valordepropiedad} \quad (1)$$

Esta técnica es de gran utilidad con inmuebles capaces de producir ingresos. Un inversionista determina el precio que va a ofrecer por la adquisición potencial de un inmueble después de llevar a cabo el estudio de ingreso que genera actualmente la propiedad y determinar el valor presente del derecho a recibir ese ingreso futuro, de acuerdo con la tasa o porcentaje de capitalización que como inversionista espera recibir (Ventolo, 2001).

La fórmula del porcentaje de capitalización se puede expresar en la siguiente ecuación:

$$\text{Tasa de capitalización} \times \text{Valor} = \text{Ingreso neto Anual}$$

La capitalización de rendimientos es una forma de analizar ambos componentes del porcentaje de capitalización (rendimiento sobre el capital y rendimiento del capital) por separado. Al utilizar la capitalización de rendimientos se selecciona una tasa para el rendimiento sobre el capital, llamada tasa de descuento o tasa de interés, así como una tasa que representa el rendimiento del capital, llamado recuperación de capital. La tasa de descuento toma en cuenta el

rendimiento que requiere el inversionista para producir una utilidad, y se puede hallar usando el método de extracción de mercado, en el que se analizan las tasas de descuento de propiedades comparables, o por medio del método de banda de inversión, en el que los costos de aportar el financiamiento necesario para hacer la inversión se multiplican por el rendimiento requerido para que los costos retribuyan. (Ventolo, 2001).

En relación con la tasa de interés, la determinación de la tasa adecuada como tasa de capitalización, es considerada bajo los siguientes factores: el nivel de las tasas de interés, las tasas de retorno que los inversionistas esperan de sus inversiones y las características de riesgo de los beneficios anticipados.

Si proyectamos una inflación, la tasa de interés activa (la que aplican las instituciones financieras al otorgar el préstamo), por lógica no puede ser de menos, dicha tasa debe estar integrado por la inflación más el diferencial promedio histórico entre la tasa líder más el margen o puntos de intermediación. (Sui, 2001)

$$TE = \left[\left(1 + \left(\frac{TN}{n} \right) \right)^n - 1 \right] \quad (2)$$

$$TR = \frac{TE - Ti}{1 + Ti} \quad (3)$$

Donde:

TE= Tasa Efectiva

Ti=Tasa Inflación

TN= Tasa Nominal

Para determinar la tasa de descuentos apropiada para actualizar a valor presente los flujos de efectivo (beneficios esperados), es necesario considerar que el costo de capital de los proveedores de recursos (sean estas entidades financieras y/o accionistas) representa su costo de oportunidad, es decir, el rendimiento que tendrían en caso de destinar sus recursos a otros negocios con riesgos equivalentes.

Al evaluar proyectos con la metodología del Valor Presente Neto, se recomienda que se calcule con una tasa de interés superior a la Tasa de Interés de Oportunidad (TIO), con la finalidad de tener un margen de seguridad para cubrir ciertos riesgos, tales como liquidez, efectos de inflación o desviaciones que no se tengan previstas. (Flores, 2007)

La tasa de descuento puede definirse como el costo del capital de los proveedores de recursos, es decir, el rendimiento que obtendrían los inversionistas y acreedores si decidiesen invertir sus recursos financieros en otros proyectos con riesgos equivalentes, lo que representa en síntesis su costo de oportunidad. (Abud, 2007)

Se deduce que la tasa de descuento estará integrada básicamente por cuatro elementos:

1-. El porcentaje de crecimiento anual en los precios de bienes y servicios, es decir el porcentaje de inflación. (INPC). Solo considerado en VP por hacer el resto del análisis en pesos constantes.

2-. La tasa real o puntos porcentuales reales libres de riesgo diferencial entre la tasa de los certificados de la tesorería (TIE)

3-. El rendimiento deseado por los inversionistas (tanto del capital como de pasivos financieros), o sea, el costo de oportunidad.

La tasa de descuento libre de riesgo es equivalente a la que se puede obtener invirtiendo los recursos en valores cuya garantía sea la mayor ofrecida por el mercado, por ejemplo títulos emitidos por el Gobierno Federal (Cetes).

Valor Presente. El valor presente es un procedimiento que nos permite calcular el valor presente de un determinado número de flujos de caja futuros, originados por una inversión. La metodología consiste en descontar al momento actual (es decir, actualizar mediante una tasa) todos los flujos de caja futuros del proyecto. A este valor se le resta la inversión inicial de tal modo de el valor obtenido es el valor presente del proyecto. (Brealey, et.al, 2006)

La fórmula para obtener el valor presente es:

$$VP = \sum \left(\frac{F}{(1+i)^n} \right) \quad (4)$$

Enfoque Físico. El valor físico o de reposición de un inmueble, es el importe que resulta de deducir al valor de reposición nuevo, la cantidad requerida para ponerlo nuevo por los efectos de la vida útil consumida, del estado de conservación y de los factores de obsolescencia.(CABIN,1994)

Enfoque comparación de mercado. Este enfoque se basa principalmente en el principio de la sustitución y se fundamenta en la recolección de datos estadísticos de inmuebles comparables que mediante su análisis y homologación se puede estimar el valor real del sujeto. Un punto muy importante de este enfoque es que no existen o son muy pocos los inmuebles que son exactamente igual a otro, haciendo necesario la homologación de los inmuebles comparables con el inmueble sujeto en estudio.

El proceso de homologación consiste en utilizar coeficientes de ajuste al analizar los valores encontrados en los comparables, igualándolos con respecto al inmueble en estudio, incrementándolo o disminuyéndolo en función de sus

características (Ventolo,2001) considerando al sujeto como base. La finalidad de la homologación es identificar los elementos que intervienen en la determinación del valor de un bien analizando los coeficientes de ajuste, mismos que permitan la homologación de los inmuebles comparables con el sujeto.

Es decir el sujeto es la norma contra la que se evalúan y ajustan los comparables, así si una característica de la propiedad comparable es superior a la del sujeto, se requiere un ajuste negativo para igualar esa característica con la del sujeto. Por el contrario, si una característica del comparable es inferior con respecto al sujeto, se requiere un ajuste positivo para igualar la característica con la del sujeto (Ventolo, 2001).

La siguiente regla es conveniente recordarla al tiempo de hacer los ajustes: una propiedad comparable se ajusta siempre (ya sea positiva o negativamente) para hacerla tan parecida a la propiedad sujeto como sea posible. Esto significa que una propiedad que tiene mejores características que la propiedad sujeto se debe ajustar para abajo, mientras que una propiedad que tiene peores características que la propiedad sujeto se debe ajustar hacia arriba (Vetolo, 2001).

Las principales categorías donde se deben hacer ajustes por diferencias entre comparables y el sujeto son: fecha de venta (si se presenta cambios en las condiciones de mercado entre la fecha de venta de la propiedad comparable y la fecha del avalúo), ubicación, características físicas (incluyen antigüedad de estructura, metros cuadrados habitables, instalaciones especiales como chimeneas, albercas o aire acondicionado), condiciones de venta (pueden ser causados por fluctuaciones de oferta, demanda, inflación y recesión económica).

El razonamiento detrás de este método es que un comprador bien informado no pagará por una propiedad más que el precio de una propiedad comparable, también llamado principio de sustitución.(Ventolo,2001). Simplificando el proceso, este puede ser interpretado en la siguiente ecuación:

Precio de venta comparable + Ajustes = Valor indicado de la propiedad sujeto

Enfoque Residual. Mediante este enfoque se calcula un valor que se denomina valor residual, que permite estudiar elementos de proyectos inmobiliarios y su relación con el valor comercial.

Existen dos tipos de procedimientos:

1) Procedimiento Estático o de Análisis de Inversiones con valores actuales, que podrá aplicarse a terrenos, inmuebles en remodelación en los que su construcción se realice en un plazo no superior a un año, así como en los inmuebles terminados, cuando sea posible identificar la superficie del terreno; 2) Procedimiento Dinámico o de Análisis de Inversiones con Valores Esperados que podrá aplicarse a los terrenos urbanos o urbanizables que estén o no edificados, o a los edificios en proyecto, construcción o remodelación. (Diario Oficial, 2004)

2.6.4. El Patrimonio Intangible

El Patrimonio Intangible como se dijo anteriormente subyace en los inmuebles, en sus espacios, ambientes, entornos, tipología y técnica constructiva, fruto de la cultura secular impregnada en ellos y que, a su vez dimana de ellos mismos como un todo envolvente; valores que son la base sustentante del valor económico del bien y que únicamente pueden ser apreciados correctamente, mediante amplio conocimiento de las circunstancias especiales del caso.

El conocimiento de esos valores intangibles nos permite hablar, de la peculiar personalidad histórica y cultural de un monumento o de un núcleo de población y de su identidad. Las diferencias conceptuales, criterios y en especial de sensibilidad de las diferentes culturas o civilizaciones, motiva que el patrimonio arquitectónico en general y en particular sus valores intangibles, implícitos en él,

puedan ser valorados de muy diferente forma o incluso pasar desapercibidos. (Pere, 2006)

Es por lo ello que en las últimas décadas se ha considerado a los activos intangibles como una ventaja competitiva capaz de proporcionar un valor y beneficios importantes al tiempo de realizar un avalúo.

La Norma Internacional de Contabilidad (art. 38) define como Activos Intangibles aquellos activos que se caracteriza porque son activos identificables, pero sin sustancia física que se destinan para ser utilizados en la producción o suministro de bienes o servicios, para el arrendamiento a terceros o para fines administrativos. (NIC, 2005)

Los activos intangibles representan derechos o privilegios que se adquieren con la intención de que aporten beneficios específicos a las operaciones de la entidad, durante periodos que se extienden más allá de aquel en que fueron adquiridos. (Prais, 2003)

El requisito que deben cumplir para ser reconocidos como activos y no como gastos es que exista una razonable certeza de que serán capaces de generar beneficios para la empresa, ya sea incrementando los ingresos o reduciendo los costos, en un monto suficiente que permita sean absorbidos a través de su amortización. (NIC, 2005).

En valuación podemos clasificar los bienes intangibles en las siguientes categorías:

Cuadro 7.

Clasificación de Bienes Intangibles
1. La tecnología (dibujos de ingeniería)
2. El Cliente (lista de clientes)
3. Contrato
4. Proceso de datos (software)
5. Humana capital (fuerza de trabajo entrenada y organizada)
6. Comercialización (marcas registradas y nombres comerciales)
7. Ubicación (intereses de arrendamiento)
8. Crédito comercial (concepto de empresas en marcha)
9. Propiedad Intelectual (derechos de autor y patentes)

Fuente: Praisá Avalúos, 2003

III. HIPÓTESIS Y OBJETIVOS

HIPÓTESIS.

Las variables valoradas en inmuebles históricos así como su cambio de uso, nos determinan el valor de los inmuebles que como inversión puede dar mayor rentabilidad comparado con inversiones de capital.

OBJETIVOS.

El objetivo del presente estudio es desarrollar una metodología para valorar un inmueble histórico visto desde la perspectiva de su valor intangible con base en sus características arquitectónicas, acontecimientos históricos o culturales suscitados en él, que sirva como base aplicada a estudios futuros.

Objetivos principales

- ✚ Identificar los inmuebles catalogados que presentan mayor grado de deterioro en el Centro Histórico de la Ciudad de Querétaro.
- ✚ Analizar los sucesos históricos ocurridos en los inmuebles catalogados, tabulándolos de acuerdo a una jerarquización para introducir un valor adicional.
- ✚ Identificar el uso más rentable para los inmuebles, el cual estará relacionado con las necesidades de la sociedad actual.
- ✚ Motivar a la iniciativa pública y privada a rescatar edificios patrimoniales mediante inversiones de capital, con la finalidad de conservar la identidad e imagen urbana del Centro Histórico de la ciudad.

IV. METODOLOGIA

El presente trabajo de investigación tiene el propósito de determinar el valor de inmuebles patrimoniales e impulsar la rehabilitación de los mismos, considerando que estos edificios son capaces de generar rentabilidad y presencia en la sociedad actual. Esta investigación es el resultado de un análisis tanto histórico como descriptivo de los inmuebles para posteriormente incorporarlos a los métodos de valuación existentes y determinar su productividad.

En la primera parte del desarrollo de la investigación seleccionamos la ciudad en donde se realizara el estudio, así como los sujetos, en este caso se encuentran en la ciudad de Querétaro, la cual cuenta con mil cuatrocientos inmuebles catalogados, de acuerdo a lo considerado por el IMPLAN(2006); estos se identifican consultando el Catalogo de inmuebles históricos el cual está a cargo del Instituto de Antropología e Historia, que contiene una descripción general de los inmuebles como edad, estilo, uso, datos sobresalientes, croquis y fotografías. (Zarate, 2003)

A partir de esta identificación se comienza con la clasificación de los inmuebles, seleccionando aquellos en los que sea más evidente su deterioro, esta parte es fundamental en el desarrollo del trabajo, ya que se debe de visualizar la inversión necesaria para su restauración.

Estos edificios deteriorados fueron clasificados por la época de que data su edificación, con la finalidad de conocer el año en que se erigieron, los procesos constructivos utilizados en ese tiempo, así como la última restauración realizada, para posteriormente clasificarlos por sus acontecimientos históricos y características arquitectónicas.

Posteriormente se calculo el costo de la restauración, el cual estuvo determinado dependiendo del uso propuesto y que fue considerado al tiempo de calcular el valor neto de reposición para comprobar la hipótesis.

A continuación se detallaran los procedimientos empleados:

4.1. Factor Intangible.

El factor intangible es un elemento que premia al inmueble por estar considerado como monumento histórico, se calcula con base a la historia del inmueble, su antigüedad, hechos relevantes, época y estado de conservación.

Factor por Antigüedad (fa)

De acuerdo a la época de construcción se otorga al edificio un porcentaje dependiendo de su antigüedad, siendo mayor para aquellos que sean más antiguos, estas ponderaciones son propuestas tomando como base su definición de monumentos históricos, considerándose bajo este esquema solo aquellos inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX y los que fueron incluidos del siglo XX en la última actualización del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del Estado de Querétaro. (Zarate, 2003)

En la práctica se considera que la vida útil de un inmueble es aproximadamente de 60 años, se tomo como referencia esta vida, en base al sistema constructivo de muros de carga (UAE,2007); por lo tanto se premia a los inmuebles catalogados que tengan una vida útil a partir de los 70 años.

Cuadro 8.

Antigüedad	Siglo XVI 401-500años	Siglo XVII 301-400años	Siglo XVIII 201-300años	Siglo XIX 101-200años	Siglo XX 70-100años
Porcentaje de antigüedad	12.5%	10%	7.5%	5%	2.5%

Fuente: Análisis propio de la Sustentante

Como se aprecia en la tabla anterior un inmueble tiene mayor porcentaje por su antigüedad, otorgando un doce punto cinco por ciento a los inmuebles que se construyeron en el siglo XVI y de forma gradual se descenderá un dos punto cinco por ciento para los de los siglos siguientes llegando dos punto cinco por ciento para los edificados en el siglo XX.

Factor Histórico (fh)

El porcentaje histórico se considera tomando en cuenta todos los acontecimientos sucedidos en el inmueble, otorgándole un valor extra por cada hecho, es decir, no se considera cual es más importante, pues no se pretende sobrevaluar una época de la historia, de esta forma no se cuestiona el criterio del valuador.

Dado que los inmuebles catalogados como monumentos históricos pertenecen a diferentes siglos, los acontecimientos se desarrollaron en épocas diferentes, valorándose la trascendencia de los hechos ya sea local, regional, nacional o internacional.

Por lo tanto las características a identificar en cada uno de estos inmuebles son:

Cuadro 9.

Características del Factor Histórico	
Personaje:	Se refiere tanto a los dueños originales como a los visitantes históricos que se vieron involucrados en el inmueble.
Regional:	Es el nivel de impacto del inmueble en la historia dentro de una zona local.
Nacional:	Cuando el suceso histórico y/o sus personajes son reconocidos a nivel nacional.
Internacional:	Cuando los acontecimientos y personajes trascendieron fuera del país.
Económico:	Es la relevancia que el inmueble trajo al proceso productivo.
Social:	Es la aportación al desarrollo social de la región.

Fuente: Zarate, 2006

Para identificar las características anteriores podemos apoyarnos en el Catalogo de Monumentos del INAH, donde tiene registrados los hechos más relevantes.

Por cada característica que cumpla el inmueble en estudio se le asignara un punto, si cumple más de una vez la misma característica, se le considera un punto por cada uno, por ejemplo, si el inmueble perteneció a Josefa Ortiz de Domínguez y también sirvió como asilo a Miguel Miramón se le asignara un punto por cada personaje.

Para determinar el valor histórico-patrimonial se considera la siguiente clasificación:

Cuadro 10.

Valor Histórico-Patrimonial	Inmuebles Históricos Patrimonio de la Humanidad (IH)	Inmuebles Históricos Restaurados (IHR)	Inmuebles Históricos Sin Restaurar (IHSR)
Porcentaje	15%	10%	5%

Fuente: Análisis propio de la Sustentante

IH: Inmueble Histórico. Es todo inmueble declarado monumento histórico catalogado que cuente con cédula de Catalogo de Monumentos y forma parte de los sitios declarados y considerados como tal y que se encuentra restaurado.

IHR: Inmueble Histórico Restaurado. Es todo inmueble declarado monumento histórico que cuente con cédula de Catalogo de Monumentos que no forme parte de la declaratoria de Inmuebles Patrimonial de la Humanidad y se encuentre restaurado.

IHSR: Inmueble Histórico Sin Restaurar. Es todo inmueble con declaratoria que cuente con cédula del Catalogo de Monumentos que por su uso, ubicación posee características artísticas relevantes, sin restaurar o se presente con el uso normal del inmueble. (INDAABIN, 2004)

Factor por estado de Conservación y rehabilitación (fc)

El estado de conservación nos refleja el mantenimiento que ha recibido el inmueble en el transcurso de su vida total, apreciando las principales deficiencias como humedades y fallas constructivas entre otras.

El factor de conservación que se aplique dependerá del estado de conservación que guarde el inmueble utilizándose el método de Ross Heidecke quien lo clasifica como se muestra a continuación:

Cuadro 11

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
ESTADOS	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN NORMAL	FACTOR DE CALIFICACIÓN
10	NUEVO No ha sufrido, ni necesita reparaciones	Óptimo-O	1.0
9		Muy bueno-MB	0.99
8	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	0.975
7		Intermedio-I	0.92
6	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	0.82
5		Deficiente-D	0.66
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	0.47
3		Muy Malo-MM	0.25
2	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0.135

Fuente: América Bienes, 2004

A continuación, se enuncian los conceptos correspondientes a los estados utilizados en la tabla anterior:

Nuevo: Una construcción en estado nuevo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.

Bueno: Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.

Regular: Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería y otros.

Malo: Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.

Muy malo: Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición. (América Bienes, 2004)

Su fórmula de depreciación (D) es la siguiente:

$$FD = \left[1 - \left[\frac{E}{V^T} \right]^{1.4} \right] C \quad (5)$$

Donde:

FD= Factor de depreciación

V^T = Vida total de la construcción

E= edad de la construcción

C= Factor de Calificación

(Álvarez Frías, Gonzalo, 2007)

Para obtener el factor intangible total se aplica la siguiente fórmula:

$$FI = (Fa + Fh) * Fc \quad (6)$$

Donde:

FI= Factor Intangible

Fa= Factor antigüedad

Fh= Factor Histórico

Fc= Factor de Conservación

4.2. Técnica del Cálculo de Costos

Con este método, se hace una estimación del costo actual que significaría reproducir un inmueble, más cualquier otra mejora que se le haya añadido como si fuera nuevo. Restar luego cualquier pérdida de valor causada por depreciación de las mejoras. La depreciación incluye todos los factores que reducen el valor del inmueble por debajo de su costo actual de reproducción, y por último se suma el valor del predio.

La fórmula para representar este método es:

$$VNR = VRN (1 - n/N) + Vt \quad (7)$$

Donde:

VRN= Valor de Reposición Nuevo

n= Tiempo transcurrido

N= Vida útil total

Vt= Valor del predio

4.3 Selección de Inmuebles

Para la selección de los inmuebles sujetos de nuestro estudio, se realizó una investigación de los que considerados dentro del Catálogo de Monumentos Históricos, se encuentran en deterioro, por lo que se solicitó información a la fuente más idónea al respecto, siéndolo en este caso el Departamento de Sitios y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Querétaro, dependencia del Ejecutivo donde profundizamos nuestra búsqueda de las edificaciones con las particularidades señaladas, encontrándose con 55 inmuebles en el primer cuadro de la ciudad, de los cuales 19 fueron diagnosticados en estado ruinoso. (Anexo A-4)

Cabe mencionar que se realizó la investigación de campo correspondiente y se corroboró el deterioro en que se encuentran dichos inmuebles, en su mayoría

se hallan deshabitados y no se logro tener acceso a muchos de ellos, por lo que se realizo el estudio con aquellos inmuebles que se tuvo la accesibilidad necesaria.

A continuación citaremos nuestros sujetos de estudio.

Cuadro 12.

SELECCIÓN DE INMUEBLES	
SUJETO No.1	
Ubicación	Colon No. 4
Uso original	Casa Habitación
P.constructivo	El inmueble presenta muros de tabique y adobe.
Descripción	El inmueble es de un solo nivel, la fachada muestra un volumen en el extremo derecho, que consta de ventanas y cerramientos de medio punto, barandal de fierro al vaciado, del extremo izquierdo tiene pilares de cantera y herrería de fierro vaciado.
Estado de conservación	El inmueble presenta pérdidas parciales de cubierta de losa, aplanados y abombamientos ocasionados por la saturación de humedad.
Riesgos	Colapso total de la cubierta.

Fuente: Dpto. de Sitios y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano

Cuadro 13.

SELECCIÓN DE INMUEBLES	
SUJETO No.2	
Ubicación	Madero Poniente No. 69
Uso original	Casa Habitación
P. constructivo	El inmueble presenta muros de piedra y adobe.
Descripción	El inmueble es de dos niveles, la fachada está orientada al norte, en el primer nivel tiene dos vanos, uno de acceso original, de proporción vertical con jambas y cerramiento de arco escarzano moldurados, con clave peraltada y el segundo vano es de proporción cuadrada con jambas de cantera, en el segundo nivel hay dos balcones de proporción vertical y con jambas iguales al acceso principal.
Estado de conservación	El inmueble presenta pérdida parcial de cubierta de viguería, aplanados de muros interiores y abombamientos ocasionados por la saturación de humedad.
Riesgos	Colapso total de la cubierta y aplanados

Fuente: Dpto. de Sitios y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano

Cuadro 14.

SELECCIÓN DE INMUEBLES	
SUJETO No.3	
Ubicación	Pasteur 23 nte.
Uso original	Casa Habitación
P. constructivo	El inmueble presenta muros de tabique y adobe.
Descripción	El inmueble es de dos niveles, la fachada es de un nivel y tiene cinco vanos, el acceso en el extremo derecho, las ventanas tienen proporción vertical con marcos y repisón de cantera.
Estado de conservación	El inmueble presenta pérdidas parciales de aplanados de muros y abombamientos ocasionados por la saturación de humedad.
Riesgos	Colapso total de los aplanados.

Fuente: Dpto. de Sitios y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano

Descripción de los sujetos en estudio:

El inmueble ubicado en el **No. 4 de la Calle Colón**, la que no aparece en la relación de calles antiguas de la ciudad, ya que se encuentra en la zona de lo que fueron los límites de la parte sur de Santiago de Querétaro, que estaban en lo que en la actualidad se encuentra la Avenida Zaragoza y que comenzó a desarrollarse en la época en que se inició la construcción de la Alameda a finales del siglo XVIII, siendo la Calle Colón una prolongación de la antigua Calle del Rastro, hoy último tramo de la Calle Juárez Sur, pero que a finales del siglo XIX y principios del XX, cobró importancia por ser las actuales calles de Juárez, con sus diversas denominaciones originales en sus tramos componentes, y la de Colón, porque unían las dos estaciones que llegó a tener la ciudad, la del Ferrocarril Central y la del Ferrocarril Nacional, que se ubicaban en la parte sur de la Alameda una y la Otra en su localización actual respectivamente. (Frías, 1995). La construcción de esta casona se remonta al periodo entre los siglos XIX y XX (1898). Su propietaria original fue la Srita. Enriqueta Pérez Bolde. En un principio era Casa Habitación y posteriormente su uso fue habitacional y comercial, actualmente se encuentra deshabitada. El partido arquitectónico consta de jardín que comunica a las habitaciones dispuestas en forma de "L", en la parte frontal el zaguán con habitaciones a los lados y un patio central rodeado por las mismas, a la derecha una crujía con corredor ornamentado con un faldón de lámina; el piso actual es de mosaico con motivos geométricos. (Zarate, 2003)



Figura No.4. Inmueble ubicado en Colon No. 4, Querétaro

El inmueble ubicado en el **No. 69** de la calle **Madero poniente**, vía que en el Querétaro antiguo se denominó como 1ª Calle de Santa Clara, fue de gran importancia durante la época colonial, ya que esta era la salida rumbo a Celaya, ubicándose en ella el Convento de Santa Clara, por lo que en la colonia se le conocía como calle de las monjas, que fue el claustro más grande y el primero en edificarse en el siglo XVII, para que tomara hábitos la hija de Diego de Tapia, quien era a su vez hijo del conquistador Fernando de Tapia, esta casona localizada frente a la Iglesia data su época de construcción del siglo XVIII y XIX. (Frías, 1995). Su propietario actual es la Señora Maria Guadalupe M. de Pinuela. Su uso original fue de Casa Habitación y actualmente es habitacional y comercial. Forma parte del contexto inmediato del Jardín Guerrero y el Templo de Santa Clara, que fueron parte del convento citado, todos los inmuebles que integran este contexto están comprendidos de dos niveles, cabe mencionar que en la época en que se construyeron estos inmuebles eran poco comunes los edificios de dos plantas, generalmente pertenecían a políticos o comerciantes. (Patronato de las

Fiestas de Querétaro, 1997). El partido arquitectónico consta al lado izquierdo de una crujía que comunica con las habitaciones de planta baja y de la cual también se desplanta una escalera que nos lleva a las habitaciones del segundo nivel que están dispuestas en forma de “L”, como remate podemos apreciar una doble cornisa al contorno del patio central. (Zarate, 2003)



Figura No.5 Inmueble ubicado en Madero No. 69 pte., Querétaro

El inmueble ubicado en el N° 23 de la Calle **Pasteur Norte**, que en el Querétaro colonial se denominó 2ª Calle de Guadalupe, porque es la continuación hacia el Norte de la calle donde se ubica desde el año de 1680 la Iglesia de la Congregación, donde se venera la imagen de la llamada Madre de los Mexicanos, edificio religioso que fue construido a expensas de los recursos aportados por el llamado Pasmó de Caridad Br. D. Juan Caballero y Osio; al respecto dice el escritor D. Carlos de Sigüenza y Góngora, para localizarlas: “al fin de la calle del Molino como bajando del Colegio de la Compañía de Jesús a la plazuela de San Francisco.(Sigüenza,1680). Data la época de construcción del inmueble en estudio, del siglo XIX. Su propietario actual es la Señora Rosa María Cisneros Velázquez. Su uso original fue de Casa Habitación y actualmente sigue siendo el mismo. La fachada es de un nivel, consta del acceso principal y cuatro vanos de proporción vertical enmarcadas de cantera, las protecciones de las ventanas son de fierro vaciado decorado con roleos; bajo el pretil sobresale una moldura a manera de remate. El partido arquitectónico consta del zaguán que nos comunica directamente al patio central que se encuentra rodeado por las habitaciones cuyas puertas son de forma ojival. (Zarate, 2003)



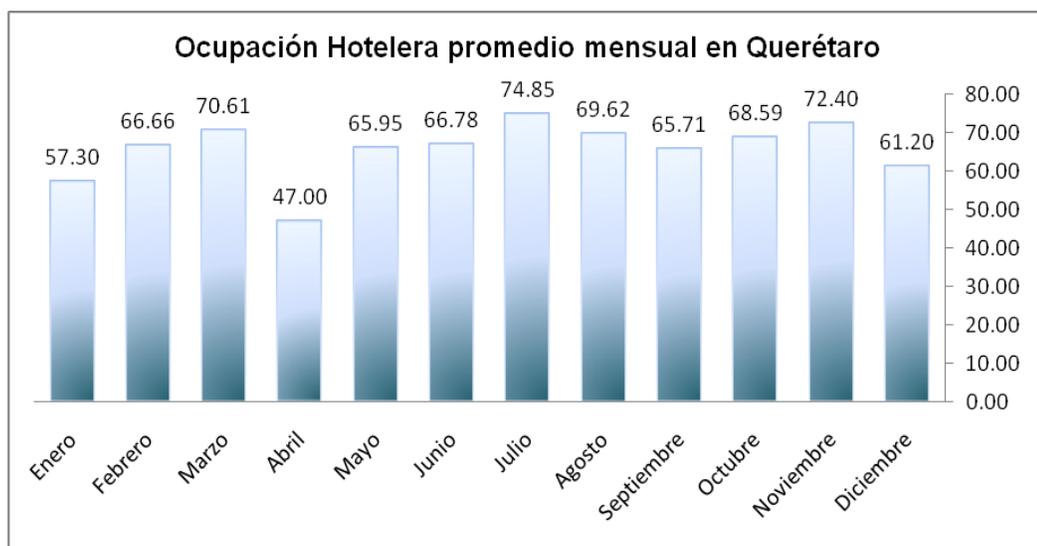
Figura No. 6 Inmueble ubicado en Pasteur No. 23 Nte., Querétaro

Justificación de nuevo uso:

En el desarrollo de la investigación se analizó cuál es el uso más viable para los inmuebles, aquel que además de integrarse al contexto actual respeta más el partido arquitectónico que presentan, nos cubra la demanda y se convierta en un enfoque interesante para los inversionistas.

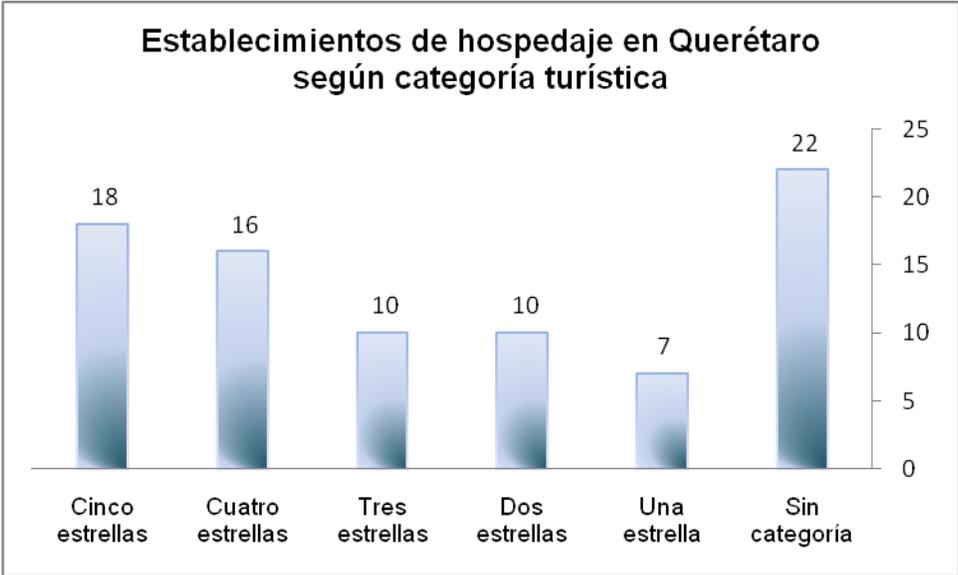
Querétaro es un estado que ha desarrollado un perfil turístico de gran potencial. Su riqueza patrimonial, cultural y el entorno natural hacen de Querétaro un destino muy atractivo para el turismo tanto nacional como internacional. El ambiente de tranquilidad y seguridad que se vive en la entidad, distinguido por el Centro Histórico de Querétaro considerado Patrimonio de la Humanidad por la Unesco, los cinco templos de las Misiones de la Sierra Gorda, Bernal considerado como Pueblo Mágico y la Reserva de la Biosfera de la Sierra Gorda, así como su situación geográfica son grandes fortalezas que atraen al turismo.

Se puede decir que en los últimos años se ha tenido una ocupación hotelera promedio del 65% al 67% a excepción del año 2009 durante el periodo de la influenza que llegó a descender un porcentaje considerable.

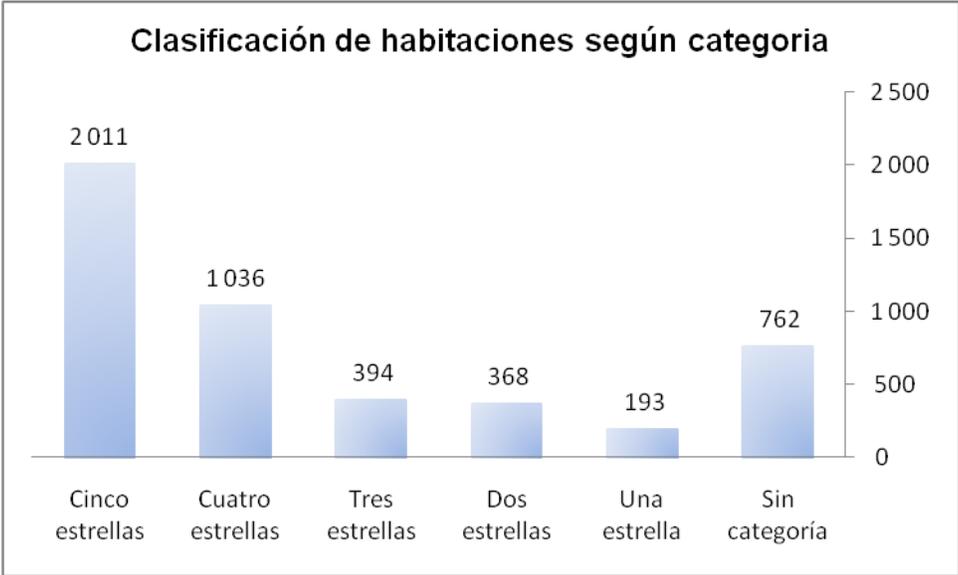


Grafica 1. Fuente: Secretaría de Turismo del Gobierno del Estado

Actualmente se tienen registrados en el estado 258 hoteles con un total de habitaciones de 8489; en lo referente al municipio de Querétaro se tienen 83 hoteles clasificados en diferentes categorías, con un total de 4764 habitaciones.



Grafica 2. Fuente: Secretaría de Turismo del Gobierno del Estado



Grafica 3. Fuente: Secretaría de Turismo del Gobierno del Estado

Definición de Hotel:

La palabra hotel fue ingresada hasta el siglo XVIII. Palabra de origen francés, significa casa de la persona rica o prominente y fue aceptada para nombrar así a los lugares que otorgan servicios de hospedaje. (Iverson, 1989). Hoy en día el concepto no ha sufrido cambios, si bien no alberga solo a personas ricas, actualmente se cuenta con precios para cada determinado segmento económico que pueda remunerar el tipo de servicios que ofrezca un hotel.

Clasificación de hotel:

Hotel de 1 estrella. Son establecimientos tipo casero o posada, en donde sus dueños entregan todos los servicios. Casi siempre te incluye el desayuno, asimismo no siempre cuentan con baño o ducha en todos los dormitorios. Las instalaciones son bastante limitadas. En cuanto a las habitaciones, esta es mínima (sin televisión o radio).

Hotel de 2 estrellas. Tienen mejores instalaciones que los anteriores. Son muy utilizados por personas en viajes de negocios de bajo perfil, que no desean pagar un precio muy alto por una habitación. Todas las piezas cuentan con baño y ducha. El servicio es más profesional ya que no es manejado por una familia, sino por personas calificadas. Estos hoteles por lo general entregan alimentación completa, al gusto del huésped.

Hotel de 3 estrellas. Poseen instalaciones mayores, mejor servicio y una mayor gama de los mismos que los anteriores. El tamaño de los restaurantes será mayor y otorgan una amplia gama de alimentos y bebidas. Asimismo, los restaurantes de estos hoteles también atenderán al público externo. Las habitaciones son más grandes y cuentan con baño y ducha. Ofrecen secador de pelo, artículos de baño y tocador. En su mayoría cuentan con televisión, sistema de cable, teléfono.

Hoteles de 4 estrellas. Tendrán mayor lujo que los mencionados anteriormente, tanto en mobiliario como el inmueble mismo. Las habitaciones serán mayores que los anteriores con mejor decoración y más equipadas. El servicio es más profesional, cuentan con servicio a la habitación las 24 hrs. De igual manera estos hoteles cuentan con lavandería y limpieza en seco. El servicio de restaurante contará con productos más refinados y elaborados.

Hotel de 5 estrellas. Este tipo de hotel cuenta con espacios sumamente amplios y extremadamente lujosos. La idea de ellos es que sus huéspedes, quienes son generalmente personas con una alta capacidad de consumo, se sientan como en su casa. Todo el inmueble en si refleja elegancia y sofisticación. El restaurante tendrá calidad internacional, por lo general tendrá tres tipos de restaurante. Las habitaciones contarán con todas las comodidades posibles, equipo de música, jacuzzi, televisión, sistema de cable, gimnasios, peluquerías. La ubicación de estos hoteles, es de las mejores, en todas las ciudades.(NMX-TT,2009)

Definición de Hostal:

Se origina de la palabra en latín hospitalis y se desprende de hostería “casa donde se da comida y alojamiento mediante un pago” (RAE, 2010). La IYHF (Internacional Youth Hostel Federation) lo define como un establecimiento de hospedaje que ofrece una habitación confortable en un ambiente amigable a precios muy cómodos.

Existen dos tipos de hostales:

Los hostales pertenecientes a la IYHF deben de seguir las reglas y estándares que garantizan casi el mismo nivel de calidad de cada hostel alrededor del mundo, el cual cambia dependiendo de la cultura de cada país.

Los hostales independientes cuyo nivel de servicio puede variar en demasía.

Haciendo un análisis en cada uno de los sujetos en estudio y aplicando la información antes mencionada, se diseñó una propuesta de nuevo uso. Es importante enfatizar que cada una de las propuestas de remodelación se realizaron respetando las características del inmueble, haciéndola viable desde el punto de vista histórico y económico.

El inmueble ubicado en Colon No. 4 se propone un hotel tipo Boutique que conste de lo siguiente:

- 3 Habitaciones Sencillas
- 1 Habitación Doble
- 1 Junior Suite
- 2 Master Suite

La casona localizada en la calle de Madero No. 69 se propone un Hotel tipo boutique que conste de lo siguiente:

- 2 Habitaciones Sencillas
- 1 Habitación Doble
- 2 Junior Suite
- 5 Master Suite

El inmueble ubicado en la calle de Pasteur, se propone como más viable desde el punto de vista arquitectónico y económico un Hostal configurándose con lo siguiente:

- 1 Habitación compartida femenina (14 camas)
- 1 Habitación compartida masculina (6 camas)
- 2 Habitación sencilla Individual
- 1 Habitación doble privada

Tesis:

La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valuación de Valores Intangibles

Avaluó de Inmueble Historico
Fecha de Avalúo: Mayo 2011

A-5

I.- DESCRIPCIÓN Y ANALISIS DEL INMUEBLE

Ubicación del inmueble a Valuar			
Calle	Colon	Clave Catastral	140100103005004
Número exterior	04		
Colonia	Centro	Clave del Municipio	014
Ciudad	Santiago de Querétaro	Clave de la Entidad	22
Delegación	Centro Histórico	CP. 76030	
Nombre del Propietario	Sucesión Intestamentaria a bienes de Ma. Del Carmen Cabrera Pedraza		

I.- Características Urbanas de la zona donde se ubica el inmueble

Clasificación de la Zona Habitacional Comercial Mixta
Tipo de construcción dominante Locales comerciales Casa habitación
Índice de saturación 100% Entre 75-50% Menos del 25%
Densidad de población Densa Normal Nula
Demanda/ Oferta Escasez En Equilibrio Oferta excesiva
Vías de acceso Como acceso primario se tiene la Av. Zaragoza como acceso secundario la Av. Constituyentes y como acceso directo la calle Colon

Servicios Públicos e infraestructura disponible

Agua potable
 Drenaje
 Gas Natural
 Red telefonica
 Señalización y nomenclatura
 Recolección de basura
 Electrificación Red aérea Red subterránea
 Guarniciones Adoquin Concreto
 Banquetas Adoquin Cantera
 Vialidades Adoquin Concreto
 Alumbrado Público Red aérea Red subterránea
 Transporte Urbano

distancia : 50 mts

Equipamiento Urbano

Hospitales Escuelas
 Plazas y jardines Iglesias
 Bancos Mercados

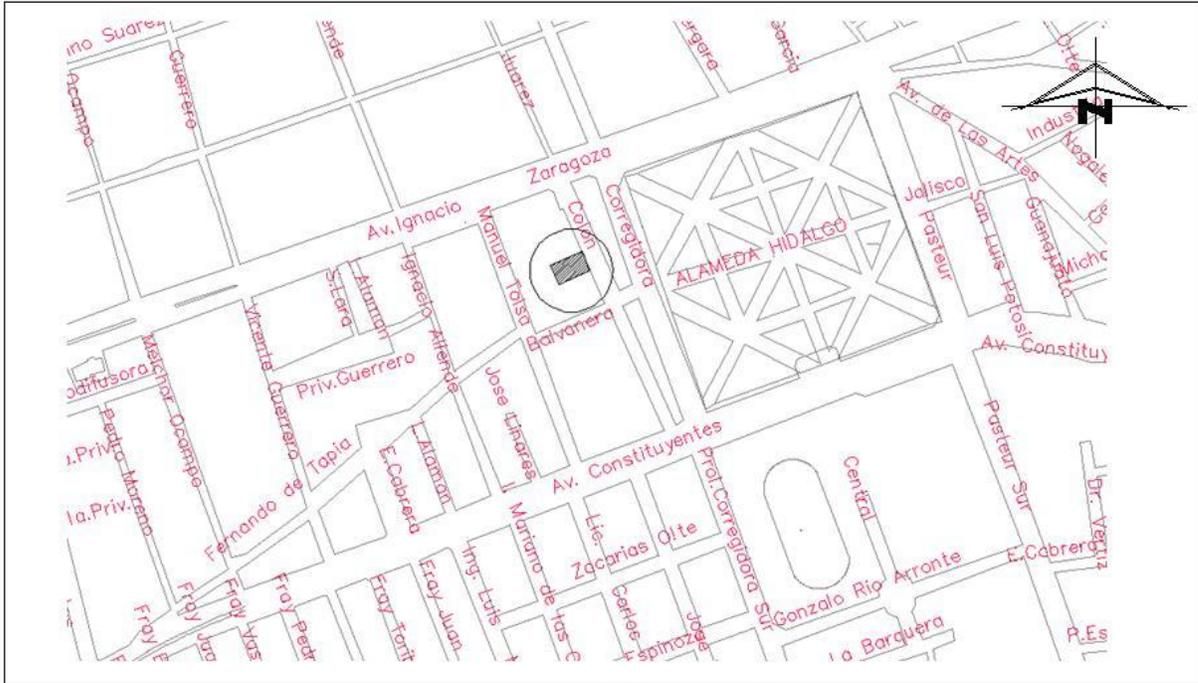
Tesis:

La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valuación de Valores Intangibles

Avaluó de Inmueble Historico
Fecha de Avaluó: Mayo 2011

A-5

II.- CROQUIS DE LOCALIZACION



Fuente: calles y Sectores de Queretaro, 2000

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES
LIMITOFES Y ORIENTACION

El frente del predio ve al oriente hacia la calle Colon cuya orientación es de Norte-Sur, entre la Av. Zaragoza Poniente y al Sur con la calle Balvanera .

Topografía del Terreno	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	
Configuración del Terreno	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Semiplano	
Número de frentes	<input checked="" type="checkbox"/> Uno	<input type="checkbox"/> Dos	<input type="checkbox"/> Otros
Ubicación del Inmueble:	<input type="checkbox"/> Interior	<input checked="" type="checkbox"/> Medianero	<input type="checkbox"/> En esquina
Densidad Habitacional	300 hab/ha		
Uso de Suelo	Habitacional y Comercial		
Características particulares:	Inmueble Catalogado como Monumento Histórico		
Servidumbres y/o restricciones	Ninguna		

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO

Medidas según escritura

Al Norte: En 42.00 colinda con el inmueble núm. 2 propiedad de Humberto Garza Gonzalez y de la Fundación Josefa Vergara

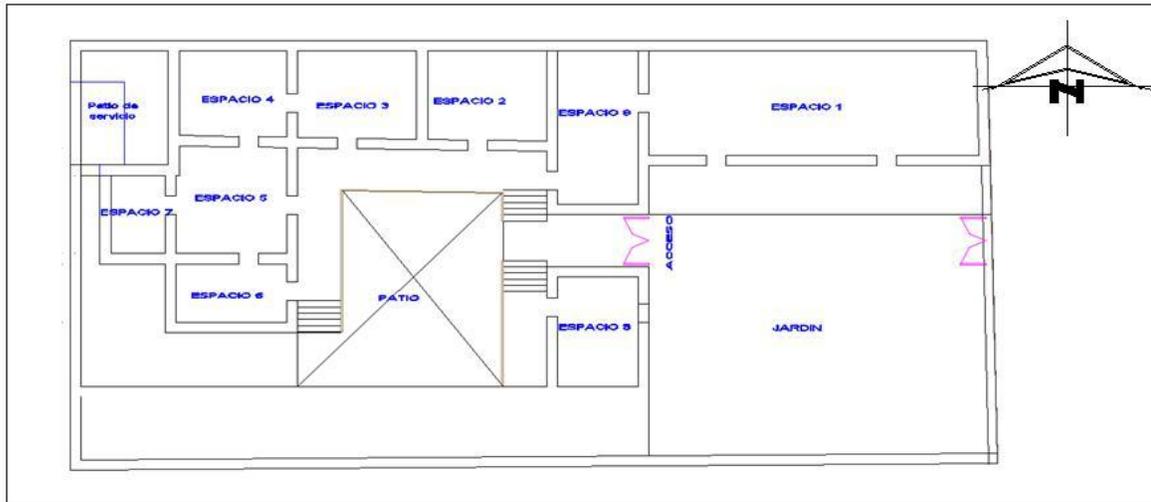
Al Sur: En 42.50 colinda con el Inmueble núm 6, Inmueble en Régimen de Condominio

Al Oriente: En 20.12 colinda con la calle Colon

Al Poniente: En 20.70 con propiedad de la sucesión intestamentaria a bienes de María del Carmen Cabrera Pedraza.

Superficie de terreno: 867.00 m2

III.- CROQUIS ACTUAL DEL INMUEBLE



Superficie de construcción:	636.63 m ²
Uso actual	Casa Habitación deshabitada
Tipo de construcción	C-1 Bóveda plana con envigados de madera C-2 Tapanco de madera C-3 Cobertizos de Láminas
Número de cajones de estacionamiento	1
Unidades susceptibles de rentarse	Casa Habitación con 636.00 mts. construidos
Número de niveles	Un Nivel
Época de Construcción	Siglo XIX, XX
Calidad del proyecto	Adecuado de acuerdo a su época

IV.- Elementos de la construcción

a) Obra Negra o gruesa

Cimentación	Mampostería de Piedra Braza
Estructura	Muros de carga de 60 cms de espesor
Muros	Muros de 60 cms de espesor asentados con mortero cal arena
Entrepisos	Tapanco a base de vigas y tablas de madera.
Techos	C-1.-Compuestos por Bovedas planas con envigados de madera C-3.- Láminas metálicas apoyadas en ménsulas metálicas y duelas de madera.
Acabado en Azotea	Relleno ligero para dar pendiente, entortado y escobillado

b) Revestimientos y acabados interiores

Aplanados interiores	Aplanados interiores y exteriores a base de mortero cal-arena
Plafones	Aparentes y en forma parcial a cielo raso
Lambrines	En área de la cocina a una altura de 1.40 mosaico de pasta de 20x20 cms
Pisos	Mosaico de pasta decorado de 20x20 en áreas interiores y en área exteriores piso de cantera y cemento escobillado.
Pinturas	Pintura vinílica y a la cal en interiores.

c) Carpintería

Puertas	Entableradas de pino con vidriería
---------	------------------------------------

d) Instalaciones hidráulicas y sanitarias

Ramaleo visible de fierro galvanizado y albañal de cemento
Muebles sanitarios de porcelana tipo antiguo, fregadero forjado de mampostería y recubierto de mosaico de pasta, lavadero y pila forjados de mampostería terminado con cemento pulido.

e) Instalaciones eléctricas

Cableado visible de alambre tipo THW, contactos y apagadores normales.

f) Puertas y Ventanas

Barandales en el corredor del patio central y reja en fachada principal del fierro forjado.

g) Vidriería

Vidrio medio doble y especial opaco

h) Cerrajería

Cerrosjos antiguos

Tesis:

La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valuación de Valores Intangibles

Avaluó de Inmueble: Histórico
Fecha de Avalúo: Mayo 2011

A-5

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FACHADA INTERIOR



BAÑO



DETALLE DE MUROS



DETALLE DE TECHUMBRE



DETALLE DE MOLDURAS SOBRE MUROS

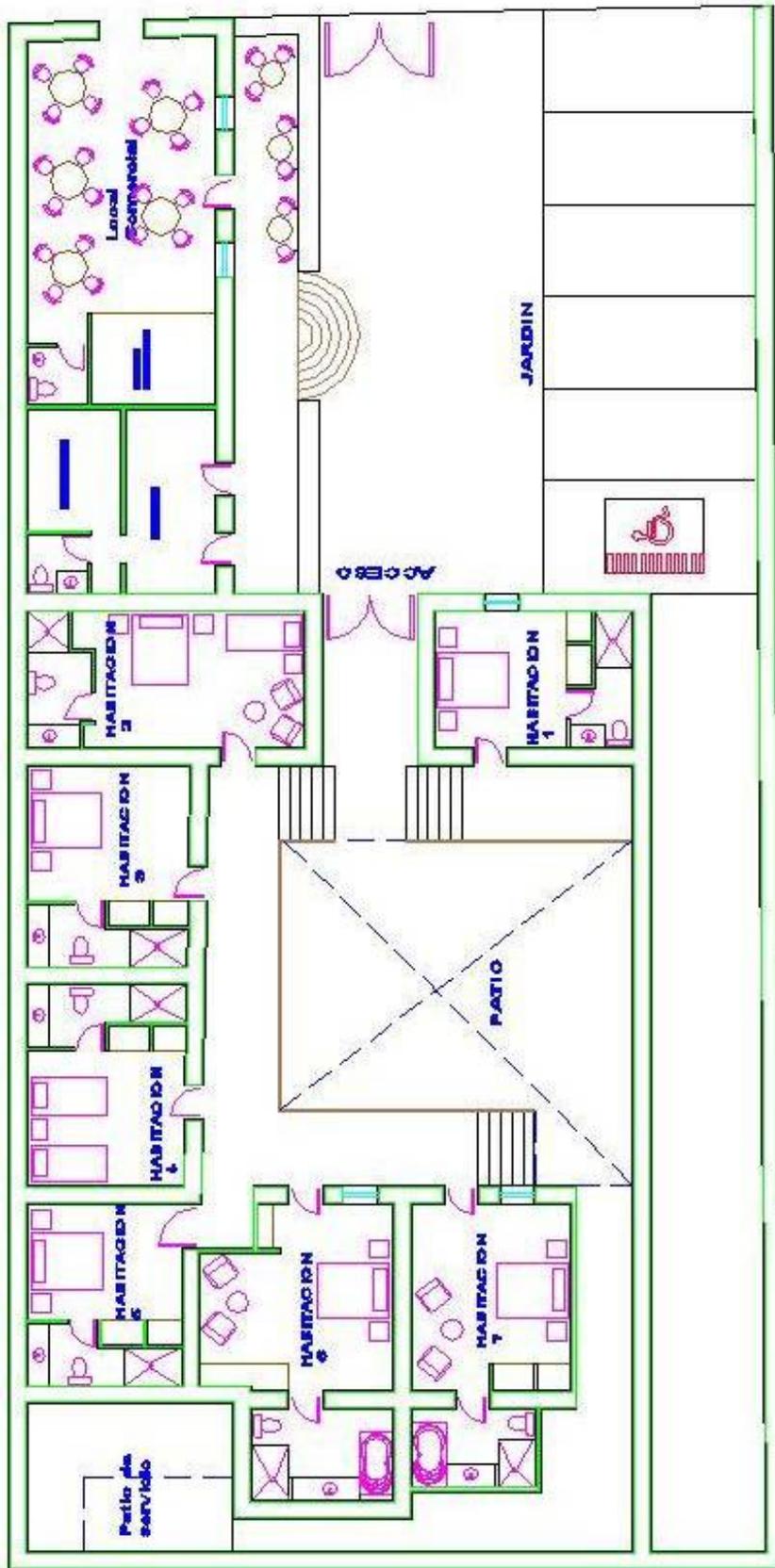


DISEÑO DE HERRERÍA

Tesis: La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valuación de Valores Intangibles	Avaluó de Inmueble Historico Fecha de Avaluó: Mayo 2011
---	--

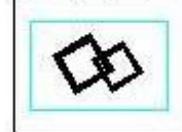
A-5

UBICACIÓN.	COLÓN No. 4			
COLONIA.	CENTRO HISTORICO			
PROPUESTA DE NUEVO USO:	HOTEL TIPO BOUTIQUE			
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
DEMOLICIÓN DE APLANADOS EXISTENTES, INCLUYE RETIRO DE ESCOMBRO	930.612	M2	\$ 169.36	\$ 157,604.47
APLANADO A BASE DE MORTERO CEMENTO-CAL-ARENA DE 2 CMS DE ESPESOR ACABADO PULIDO	1013.736	M2	\$ 188.33	\$ 190,914.83
DEMOLICIÓN DE LOSETA EXISTENTE, INCLUYE RETIRO DE ESCOMBRO	659.14	M2	\$ 169.36	\$ 111,629.13
PISO DE MOSAICO DE 20X20, INCLUYE ZOCLÓ	282.22	M2	\$ 288.59	\$ 81,445.91
COLOCACION DE PISO DE BALDOSA, ASENTADA CON MEZCLA CEMENTO-ARENA	86.56	M2	\$ 476.47	\$ 41,242.93
PISO CONCRETO C/ COLOR ESTAMPADO 10 CMS, REFORZADO	43.88	M2	\$ 581.96	\$ 25,536.52
COLOCACION DE ADOCRETO DE 6 CMS ASENTADO SOBRE CAMA DE ARENA	106.68	M2	\$ 479.91	\$ 51,197.14
RETIRO DE PINTURA EXISTENTE	712.92	M2	\$ 68.14	\$ 48,579.07
SUMINISTRO Y COLOCACION DE PINTURA VINILICA A DOS MANOS	1200.25	M2	\$ 74.80	\$ 89,777.43
DEMOLICIÓN DE LAMBRIN EXISTENTE, INCLUYE RETIRO DE ESCOMBRO	23.59	M2	\$ 169.36	\$ 3,995.10
AZULEJO LISO COLOCADO EN AREA HUMEDA DE BAÑOS, ASENTADO CON PEGAZULEJO.	161.298	M2	\$ 303.79	\$ 49,000.96
DEMOLICIÓN DE LOSA EXISTENTE, INCLUYE RETIRO DE ESCOMBRO	23.593	M2	\$ 169.36	\$ 3,995.61
ELABORACION DE LOSA A BASE DE BOVEDA CATALANA	54.207	M2	\$ 708.34	\$ 38,396.99
PERGOLADO DE MADERA DE PINO DE 1ERA	28.26	M2	\$ 1,728.31	\$ 48,842.05
DEMOLICION DE MURO DE PIEDRA, ASENTADO CON MORTERO, INCLUYE RETIRO DE MATERIAL PRODUCTO DE DEMOLICION	31.599	M2	\$ 169.36	\$ 5,351.47
MURO DE BLOCK DE CONCRETO DE 15X20X40 C/REF. INCLUYE CASTILLOS Y DALAS	41.262	M2	\$ 591.75	\$ 24,416.92
DEMOLICIÓN DE FALSO PLAFON	104.471	M2	\$ 169.36	\$ 17,692.76
PLAFON PANEL YESO 13 MM CON POSTE Y CANAL 41MM	129.319	M2	\$ 425.38	\$ 55,010.07
MURO PANEL YESO 102 MM INCLUYE POSTES	189.032	M2	\$ 543.10	\$ 102,664.21
ENLADRILLADO AISLANTE Y ENTORTADO EN LOSA DE AZOTEA, INCLUYE CHAFLAN	372.927	M2	\$ 157.72	\$ 58,817.68
PUERTA DE MADERA PARA HABITACION, FORRADA DE PLASTICO LAMINADO, INCLUYE MARCO, HERRAJES Y CERRADURA	7	PZA	\$ 6,292.07	\$ 44,044.47
PUERTA DE MADERA LINEA ECONOMICA PARA BAÑO	7	PZA	\$ 2,343.42	\$ 16,403.91
PUERTA INTERIOR CON MARCO DE ALUMINIO Y CERRADURA	2	PZA	\$ 1,051.79	\$ 2,103.58
PUERTA DE MADERA CON VIDRIO AL CENTRO	3	PZA	\$ 4,399.36	\$ 13,198.08
PUERTA DE ACCESO	1	PZA	\$ 17,950.96	\$ 17,950.96
CANCEL DE ALUMINIO Y VIDRIO DE 6MM PARA BAÑO	7	PZAS	\$ 2,519.33	\$ 17,635.32
SUMINISTRO Y COLOCACION DE CLOSET DE MADERA DE PINO	7	PZAS	\$ 8,936.20	\$ 62,553.40
LIMPIEZA DE CANTERA Y MANTENIMIENTO DE LA EXISTENTE	139.05	M2	\$ 176.76	\$ 24,578.48
REPOSICIÓN DE CANTERA ASENTADA CON MEZCLA CEMENTO ARENA	43.08	M2	\$ 937.89	\$ 40,404.24
DESMONTAJE DE MUEBLES DE BAÑO	1.00	JGO	\$ 169.36	\$ 169.36
SUMINISTRO Y COLOCACION DE MUEBLES DE BAÑO, INCL. W.C, LAVABO, REGADERA, GRIFERIA, ACCESORIOS CALIDAD MEDIA	5	JGO	\$ 23,787.61	\$ 118,938.07
SUMINISTRO Y COLOCACION DE MUEBLES DE BAÑO, INCL. W.C, LAVABO, REGADERA, GRIFERIA, ACCESORIOS, TINA DE HIDROMASAJE CALIDAD MEDIA	2	JGO	\$ 35,889.01	\$ 71,778.01
SUMINISTRO Y COLOCACION DE MUEBLES DE BAÑO, INCL. W.C, LAVABO, ACCESORIOS, CALIDAD ECONOMICA	2	JGO	\$ 13,425.37	\$ 26,850.75
COCINETA PARA LOCAL COMERCIAL, INCLUYE TARJA	1	LOTE	\$ 20,412.45	\$ 20,412.45
CISTERNA 72 A 88 M3 DE CAPACIDAD INCLUYE EXCAVACION Y ACARREOS	1	PZA	\$ 99,347.18	\$ 99,347.18
INSTALACIÓN HIDROSANITARIA, NO INCLUYE MUEBLES	1	LOTE	\$ 117,681.85	\$ 117,681.85
INSTALACION DE GAS INC. TANQUE	1	LOTE	\$ 9,841.61	\$ 9,841.61
INSTALACIÓN ELECTRICA, INCLUYE ACCESORIOS ELECTRICOS	1	LOTE	\$ 227,927.75	\$ 227,927.75
LIMPIEZA FINA DE OBRA INCLUYE RETIRO DE ESCOMBRO	629	M2	\$ 30.00	\$ 18,870.06
JARDINERIA-PAISAJE INC PASTO , TIERRA LAMA, ARBUSTOS Y PLNTAS DE ORNATO	16	M2	\$ 411.82	\$ 6,589.14
GASTOS ADMINISTRATIVOS HOTEL	1	LOTE	\$ 26,015.92	\$ 26,015.92
MOBILIARIO CTO HOTEL CATEGORIA MEDIA	7	LOTES	\$ 16,952.24	\$ 118,665.66
MOBILIARIO VARIOS DE HOTEL	1	LOTE	\$ 83,470.00	\$ 83,470.00
EQUIPO MENOR: COBIJAS, SABANAS, ALMOHADAS, TOALLAS, ROPERIA	7	LOTES	\$ 2,847.80	\$ 19,934.60
PROYECTO ARQUITECTONICO, INGENIERIAS, CONTROL DE OBRA Y LICENCIAS	1	LOTE	\$ 602,869.02	\$ 602,869.02
			TOTAL	\$ 3,014,345.11



PROPUESTA NUEVO USO

<p>La Rentabilidad en la Remediación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valoración de Valores Intangibles.</p>	
<p>CONTRATO PROPUESTA DE NUEVO USO</p>	
LOCALIZACIÓN	BOGOTÁ
COLON No.	8/ESCALA
BOGOTÁ	BOGOTÁ
ARB. RODRIG. ZAMUDIO GALLARDO	2011



Tesis:

La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad
a través de la Valuación de Valores Intangibles

Avaluó de Inmueble Histórico
Fecha de Avalúo: Mayo 2011

CALCULO DE INGRESOS BRUTOS MENSUALES

A-5

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	COLON No. 4
COLONIA:	CENTRO HISTORICO
PROPUESTA DE USO:	HOTEL TIPO BOUTIQUE

ELEMENTO	CANTIDAD	PRECIO (Por noche)	Ingreso total mensual (teórico)	PORCENTAJE	OCUPACION	Ingreso Total Mensual (HOMOLOGADO)
Habitación sencilla	3	\$ 1,200.00	\$ 108,000.00	35.64%	65%	\$ 25,021.78
Habitación Doble	1	\$ 1,400.00	\$ 42,000.00	13.86%	65%	\$ 3,784.16
Junior Suite	1	\$ 1,500.00	\$ 45,000.00	14.85%	65%	\$ 4,344.06
Master Suite	2	\$ 1,800.00	\$ 108,000.00	35.64%	65%	\$ 25,021.78
TOTALES			\$ 303,000.00	100.00%		\$ 58,171.78

Tesis: <p style="text-align: center;">La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valuación de Valores Intangibles</p>	Avalúo de Inmueble Historico Fecha de Avalúo: Mayo 2011
--	--

CALCULO DE PORCENTAJE DE DEDUCCIONES

A-5

Ubicación del Inmueble: COLON No.4

Tipo de inmueble	HOTEL		
Superficie del terreno	867.00	m2	
Superficie de construcción	636.63	m2	
Valor Físico de la Construcción	\$ 7,412,967.00		
Presupuesto de Remodelación	\$ 3,014,345.11		
Tiempo de Remodelación	6	meses	
Ingresos Brutos Mensuales	\$ 58,171.78		
Impuesto predial Anual	\$ 14,825.93		
Periodo de Ocupación	cada 3 años	factor de vacios	2.78%
Periodo de Mantenimiento	cada 1 mes	factor de mantenimiento	5.93%
Porcentaje de conceptos de mantenimiento	4%		
Prima de Seguro Anual	1%		
Impuesto Sobre la Renta(ISR)	30%		
Participación a los Trabajadores de las Utilidades(PTU)	10%		
Gastos de Administración	4%		
Depreciación Fiscal	5%		
Valor Físico de Construcción			
	m2	costo/m2	total
Terreno	867.00	\$ 4,576.00	\$ 3,967,392.00
Construcción	636.30	\$ 5,250.00	\$ 3,445,575.00
		total	\$ 7,412,967.00
Calculo de deducciones fiscales			
Depreciación fiscal	\$ 7,412,967.00	5%	\$ 370,648.35
			\$ 30,887.36 mensual
Impuesto Predial	\$ 7,412,967.00	0.0016	1.25 \$ 14,825.93
			\$ 1,235.49 mensual
Gastos de Mantenimiento	\$ 58,171.78	5.93%	\$ 3,449.59
Gastos de Administración	\$ 58,171.78	4%	\$ 2,326.87
Seguro	\$ 3,445,575.00	1%	\$ 34,455.75
			\$ 2,871.31 mensual
		Suma Deducciones Fiscales	\$ 40,770.63
Calculo de Base Gravable	\$ 58,171.78	-	\$ 40,770.63 \$ 17,401.15
Calculo ISR	\$ 17,401.15	30%	\$ 5,220.35
Deducciones Opcionales			
Base Gravable Hacienda	\$ 58,171.78	(1-0.35)	\$ 37,811.66
ISR	\$ 37,811.66	30%	\$ 11,343.50
Calculo de PTU			
	\$ 17,401.15	10%	\$ 1,740.12
Vacios	\$ 58,171.78	2.78%	\$ 1,617.18
Suma deducciones para obtener INM			
Vacios			\$ 1,617.18
Predial			\$ 1,235.49
Mantenimiento			\$ 3,449.59
Administración			\$ 2,326.87
Seguro			\$ 2,871.31
ISR			\$ 5,220.35
PTU			\$ 1,740.12
	TOTAL		\$ 18,460.90

Porcentaje de deducciones

\$ 18,460.90	31.74%
\$ 58,171.78	

Ingreso Neto Mensual \$ 58,171.78 - \$ 18,460.90
INM = \$ 39,710.88

Calculo del Valor de Capitalización

$$Tr = 7\%$$

Calculo de tiempo recuperación de la inversión

$$N = \frac{0.301}{\log(1+Tr)}$$

$$N = \frac{0.301}{\log(1+0.07)}$$

$$N = 10 \text{ años}$$

$$\text{Enfoque de Ingresos o Capitalización} = \frac{INA}{Tc} \quad (1)$$

$$\text{Enfoque de Ingresos o Capitalización} = \frac{\$ 476,530.54}{0.07}$$

$$\text{Enfoque de Ingresos o Capitalización} = \$ 6,807,579.20$$

Aplicando el factor Intangible tenemos los siguiente:

Factor Antigüedad	Siglo XIX	5%
Factor Historico	Personaje	1%
	Económico	1%
	Historico patrimonial IHSR	5%
	Suma de porcentajes	12%

Factor de Conservación

Edad	112 años	
VT	70 años	
Calificación	4	0.47

Utilizando la formula de Ross Heidecke

$$Fc = \left[1 - \left(\frac{E}{VT} \right)^{1.4} \right] C \quad (5)$$

$$Fc = 0.43$$

$$F_{\text{intangible}} = (Fa + Fh) * Fc \quad (6)$$

$$F_{\text{intangible}} = 5.16\%$$

Valor de Inmueble	\$ 6,807,579.20
Factor Intangible	5.16% \$ 351,271.09
VALOR TOTAL INMUEBLE	\$ 7,158,850.29

FLUJOS DE INVERSIÓN A-5

Ubicación del Inmueble: COLON No.4

Recuperación de la inversión en un plazo de 10 años
 INM= \$ 39,710.88
 Ingresos Netos Anuales= \$ 476,530.54
 Inversión Inicial= \$ 10,173,195.40

TIE a 28 días: 4.81%
 8.81%

NOTA: Actualmente se esta manejando por parte de los Bancos un 4% adicional

Tasa Inflación 4.40%

$$TE = \left[\left(1 + \left(\frac{IN}{I} \right)^n \right)^{\frac{1}{n}} - 1 \right] \tag{2}$$

$$TE = \left[\left(1 + \left(\frac{0.0881}{12} \right)^{12} \right)^{\frac{1}{12}} - 1 \right]$$

$$TE = 9.174\%$$

$$TE = \left[\left(1 + \left(\frac{0.044}{12} \right)^{12} \right)^{\frac{1}{12}} - 1 \right]$$

$$TE = 4.489\%$$

$$TR = \frac{TE + T \text{ Inflación}}{1 + T \text{ Inflación}} \tag{3}$$

$$TR = \frac{0.09174 + 0.04489}{1 + 0.04489} = \frac{0.046850}{1.04489}$$

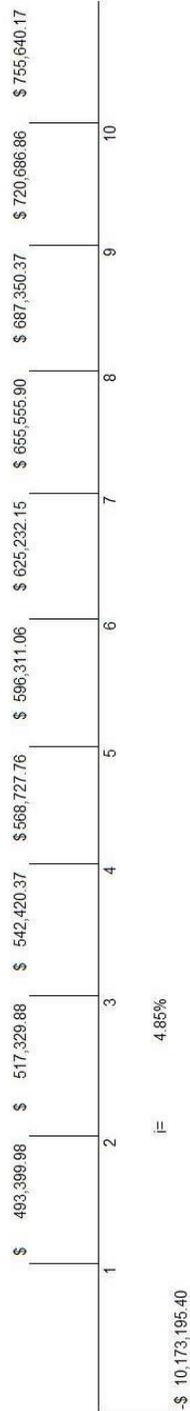
TR= 4.484%

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
\$ 476,530.54	\$ 476,530.54	\$ 476,530.54	\$ 476,530.54	\$ 476,530.54	\$ 476,530.54	\$ 476,530.54	\$ 476,530.54	\$ 476,530.54	\$ 476,530.54	\$ 476,530.54	
= 4.484%											
-\$ 10,173,195.40											
VP= $\sum \left(\frac{F}{(1+r)^n} \right)$ (4)											
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,530.54
VP=	-\$ 10,173,195.40	+	\$ 476,530.54	+	\$ 476,53						

INVERSIONES BANCARIAS

TOMANDO LA TASA DE CETES A 364 DIAS

4.85%



	Interes
1	-\$ 10,173,195.40
2	\$ 493,399.98
3	\$ 517,329.88
4	\$ 542,420.37
5	\$ 568,727.76
6	\$ 596,311.06
7	\$ 625,232.15
8	\$ 655,555.90
9	\$ 687,350.37
10	\$ 720,686.86
	\$ 755,640.17

$$VP = \sum \left(\frac{F}{(1+i)^n} \right)$$

(4)

$$VP = -\$ 10,173,195.40 + \frac{\$ 493,399.98}{(1+0.0485)^1} + \frac{\$ 517,329.88}{(1+0.0485)^2} + \frac{\$ 542,420.37}{(1+0.0485)^3} + \frac{\$ 568,727.76}{(1+0.0485)^4} + \frac{\$ 596,311.06}{(1+0.0485)^5} + \frac{\$ 625,232.15}{(1+0.0485)^6} + \frac{\$ 655,555.90}{(1+0.0485)^7} + \frac{\$ 687,350.37}{(1+0.0485)^8} + \frac{\$ 720,686.86}{(1+0.0485)^9} + \frac{\$ 755,640.17}{(1+0.0485)^{10}}$$

$$VP = -\$ 10,173,195.40 + \$ 483,399.98 + \$ 517,329.88 + \$ 542,420.37 + \$ 568,727.76 + \$ 596,311.06 + \$ 625,232.15 + \$ 655,555.90 + \$ 687,350.37 + \$ 720,686.86 + \frac{\$ 755,640.17}{1.605}$$

$$VP = -\$ 10,173,195.40 + \$ 470,576.99 + \$ 474,614.56 + \$ 470,605.91 + \$ 470,606.34 + \$ 470,607.25 + \$ 470,594.72 + \$ 470,648.03 + \$ 470,606.54 + \$ 470,606.54 + \$ 470,803.85$$

$$VP = -\$ 10,173,195.40 + \$ 4,710,258.73$$

$$VP = -\$ 5,462,936.66$$

Tesis: La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valuación de Valores Intangibles	Avalúo de Inmueble Historico Fecha de Avalúo: Mayo 2011
---	--

A-6

I.- DESCRIPCIÓN Y ANALISIS DEL INMUEBLE

Ubicación del inmueble a Valuar			
Calle	Francisco I Madero	Clave Catastral	140100103011005
Número exterior	69 Pte		
Colonia	Centro	Clave del Municipio	014
Ciudad	Querétaro	Clave de la Entidad	22
Delegación	Centro Histórico	CP. 76000	
Nombre del Propietario	Ma. Guadalupe M de Pinuela		

I.- Características Urbanas de la zona donde se ubica el inmueble

- Clasificación de la Zona Habitacional Comercial Mixta
 Índice de saturación 100% Entre 75-50% Menos del 25%
 Densidad de población Densa Normal Nula
 Demanda/ Oferta Escasez En Equilibrio Oferta excesiva
 Vías de acceso Como acceso primario se tiene la Av. Ignacio Allende , como acceso secundario la Av. Vicente Guerrero y como acceso directo la calle Madero.

Servicios Públicos e infraestructura disponible

- Agua potable
- Drenaje
- Gas Natural
- Red telefonica
- Señalización y nomenglantura
- Recolección de basura
- Electrificación Red aérea Red subterránea
- Guarniciones Adoquin Concreto
- Banquetas Adoquin Cantera
- Vialidades Adoquin Concreto
- Alumbrado Público Red aérea Red subterránea
- Transporte Urbano

distancia : 400 mts

Equipamiento Urbano

- Hospitales
- Escuelas
- Plazas y jardines
- Iglesias
- Bancos
- Mercados

II.- CROQUIS DE LOCALIZACION



Fuente: calles y Sectores de Queretaro, 2000

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES
LIMITROFES Y ORIENTACION

El frente del predio ve al norte hacia la calle Francisco I Madero, entre la calle Ignacio Allende y la calle Vicente Guerrero

Topografía del Terreno	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	
Configuración del Terreno	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Semiplano	
Número de frentes	<input checked="" type="checkbox"/> Uno	<input type="checkbox"/> Dos	<input type="checkbox"/> Otros
Ubicación del Inmueble:	<input type="checkbox"/> Interior	<input checked="" type="checkbox"/> Medianero	<input type="checkbox"/> En esquina
Densidad Habitacional	300 hab/ha		
Uso de Suelo	Habitacional y Comercial		
Características particulares:	Inmueble Catalogado como Monumento Histórico		
Servidumbres y/o restricciones	Ninguna		

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO

Según Plano

Al Norte: En 8.12 mts colinda con la calle Madero

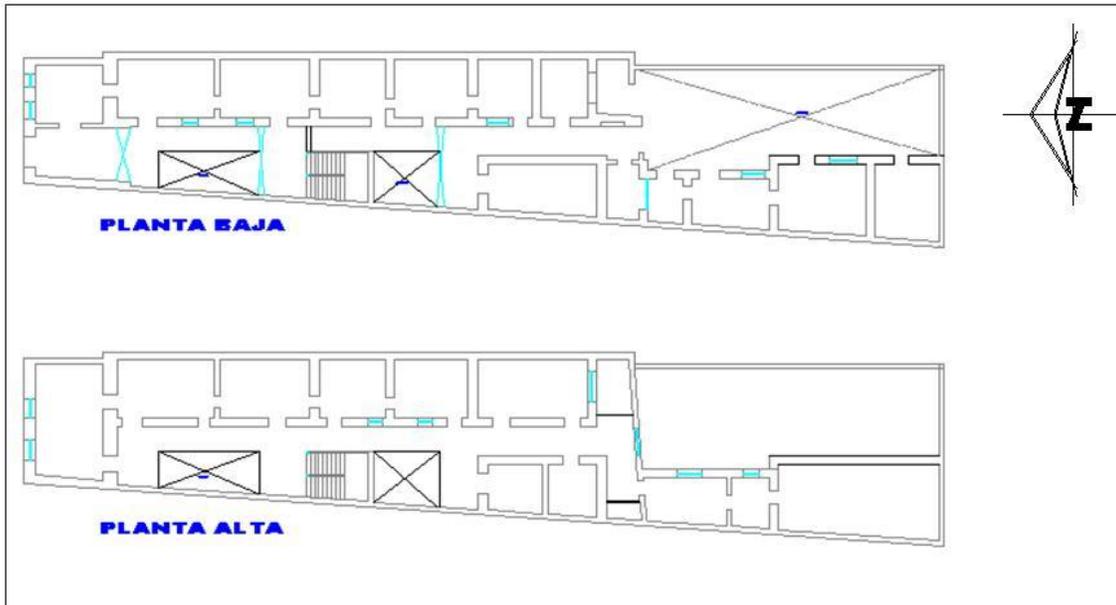
Al Sur: En 9.798 mts colinda con

Al Oriente: En 65.88 mts colinda con el inmueble num 67

Al Poniente: En 63.99 mts colinda con el inmueble núm 71

Superficie de terreno: 694.00 m²

III.- CROQUIS DEL INMUEBLE



Superficie de construcción:	974.00 m2
Uso actual	Casa Habitación y comercio
Tipo de construcción	C-1 Losa plana con envigados de madera
	C-2 Cubierta con lamina galvanizada
Número de cajones de estacionamiento	2
Unidades susceptibles de rentarse	Casa habitación con 974.00 mts construidos
Número de niveles	Dos Niveles
Época de Construcción	Siglo XIX
Calidad del proyecto	Adecuado de acuerdo a su época

IV.- Elementos de la construcción

- a) Obra Negra o gruesa
- | | |
|-------------------|---|
| Cimentación | Mampostería de Piedra Braza |
| Estructura | Muros de carga |
| Muros | Muros de 60 cms de espesor de adobe, y muros de piedra asentados con mortero cal viva |
| Entrepisos | De vigas de madera, ladrillo y una capa de 10 cms aprox de arenilla y cal viva. |
| Acabado en Azotea | Relleno de arenilla y cal viva terminado con entortado para dar pendiente. |
- b) Revestimientos y acabados interiores
- | | |
|----------------------|--|
| Aplanados interiores | Aplanados interiores y exteriores a base de mortero cal-arena |
| Plafones | Yeso a cielo raso |
| Lambrines | En mueble de la cocina a una altura de 0.80 cms azulejo de 15x15 cms de pasta, en baño azulejo de 20x25 en pasillos exteriores. |
| Pisos | Mosaico de pasta decorado de 20x20 en area de interiores, cantera color rosa de 40x40 en area de escalera y pasillos exteriores. |
| Pinturas | Pintura vinilica y a la cal en interiores. |
- c) Carpintería
- | | |
|---------|--------------------------------|
| Puertas | Puertas de pino con vidriería. |
|---------|--------------------------------|
- d) Instalaciones hidráulicas y sanitarias
- Tubería de pvc en desagues de muebles de baño, ramaleos visibles en general con tubería de cobre en Muebles de baño del país de línea económica, lavadero forjado de mampostería terminado con cemento pulido.
- e) Instalaciones eléctricas
- Cableado visible a base cable tipo THW, con salidas para contactos y apagadores normales.
- f) Puertas y Ventanas
- Barandales y protecciones de ventanas a base de hierro forjado, pasamanos de escalera de pino.
- g) Vidriería
- Vidrio medio doble y especial opaco
- h) Cerrajería
- Cerrojos normales y albasas.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FACHADA PLANTA ALTA



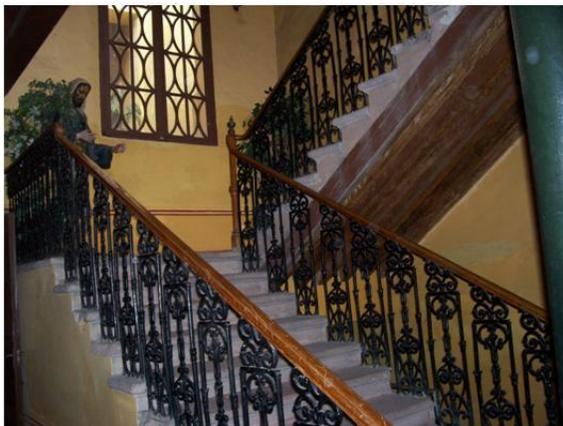
BAÑO



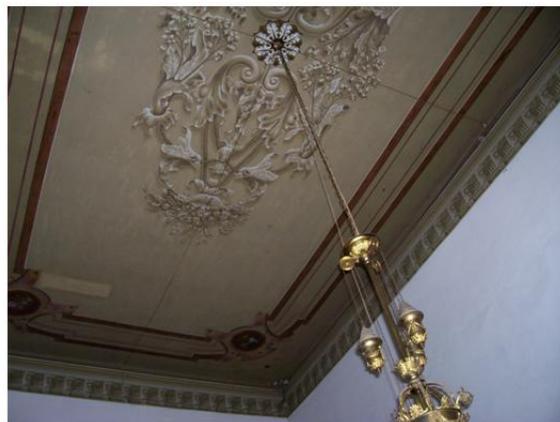
TAPIZ EN MUROS



COCINA



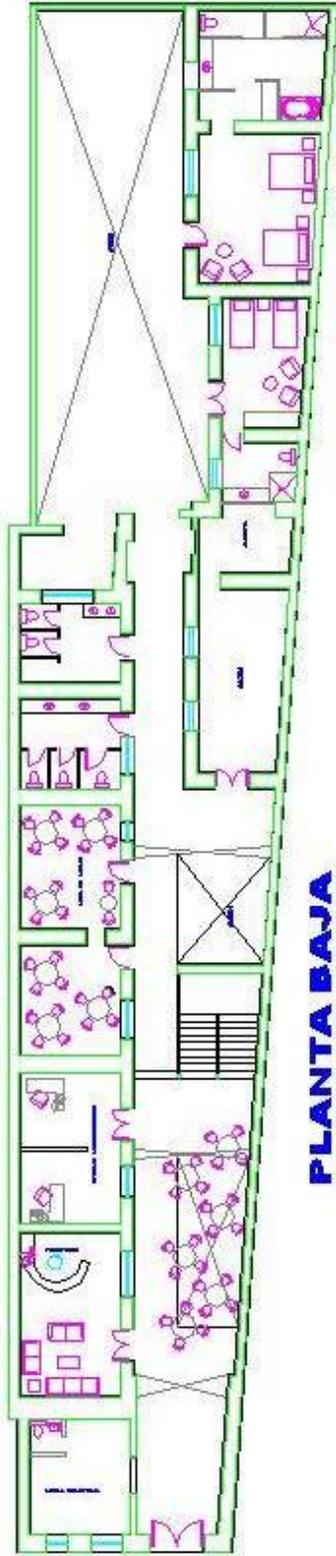
DETALLE DE ESCALERA Y BARANDAL



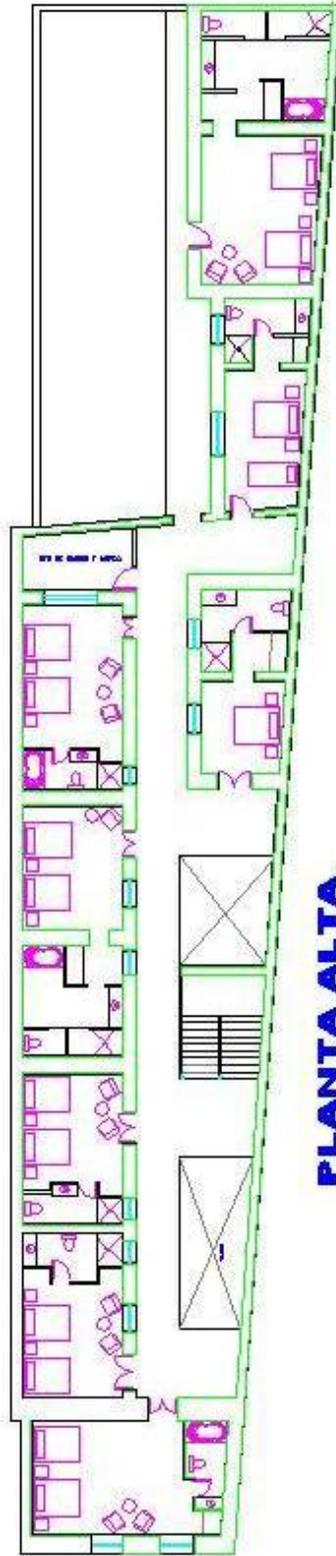
DETALLE EN PLAFON

Tesis:	La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valuación de Valores Intangibles	Avaluó de Inmueble Histórico Fecha de Avaluó: Mayo 2011
ESTIMACION DE COSTOS		A-6

UBICACIÓN.		MADERO 69 PTE.		
COLONIA.		CENTRO HISTORICO		
PROPUESTA DE NUEVO USO:		HOTEL TIPO BOUTIQUE		
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
DEMOLICION DE APLANADOS EXISTENTES, INCLUYE RETIRO DE ESCOMBRO	1110.87	M2	\$ 169.37	\$ 188,143.27
APLANADO A BASE DE MORTERO CEMENTO-CAL-ARENA DE 2 CMS DE ESPESOR ACABADO PULIDO	1110.87	M2	\$ 188.33	\$ 209,208.07
DEMOLICIÓN DE LOSA DE AZOTEA A BASE DE BOVEDA CATALANA, INCLUYE DESMONTAJE DE VIGAS Y RETIRO DE ESCOMBRO	74.59	M2	\$ 169.37	\$ 12,632.98
ELABORACION DE LOSA A BASE DE BOVEDA CATALA	101.71	M2	\$ 708.34	\$ 72,044.88
ENLADRILLADO AISLANTE Y ENTORTADO EN LOSA DE AZOTEA, INCLUYE CHAFLAN	535.87	M2	\$ 157.72	\$ 84,516.89
SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE VIGAS DE MADERA DE PINO DE 2DA COLOCADAS A CADA 35 CMS	101.71	M2	\$ 1,728.31	\$ 175,786.43
DESMONTAJE DE TEJADO DE 90 CMS DE ANCHO A BASE DE VIGAS DE MADERA , CUBIERTA CON LAMINA GALVANIZADA	25.05	ML	\$ 169.37	\$ 4,242.61
SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE TECHUMBRE A BASE DE VIGAS DE MADERA, RECUBIERTO CON TEJA DE BARRO	33.44	M2	\$ 760.95	\$ 25,442.42
DEMOLICIÓN DE FALSO PLAFON	309.62	M2	\$ 169.37	\$ 52,438.96
PLAFÓN A BASE DE YESO, DECORADO CON FIGURAS ELABORADAS DEL MISMO MATERIAL	309.62	M2	\$ 425.38	\$ 131,707.01
RETIRO DE PAPEL TAPIZ	114.93	M2	\$ 169.37	\$ 19,465.69
COLOCACIÓN DE TAPIZ EN MUROS MCA.VINIL HARMONY CALIDAD MEDIA	114.93	M2	\$ 216.04	\$ 24,829.48
DEMOLICION Y RETIRO DE PISO DE BARRO	548.69	M2	\$ 169.37	\$ 92,929.18
SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE PISO DE MOSAICO DE 20X20	548.69	M2	\$ 288.59	\$ 158,346.53
MANTENIMIENTO DE MARCOS DE MADERA EN PUERTAS Y VENTANAS	17.00	PZAS	\$ 329.85	\$ 5,607.51
MANTENIMIENTO DE CANTERA EN MARCOS DE PUERTAS, VENTANAS Y REMATE EN PRETIL	69.13	M2	\$ 297.39	\$ 20,558.49
DESMONTAJE DE PUERTAS DE MADERA DE PINO CON VIDRIO EN ANTEPECHO	2.00	PZAS	\$ 169.37	\$ 338.73
SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE PUERTA DE MADERA DE PINO CON VIDRIO EN LA PARTE SUPERIOR DE 6 MM DE ESPESOR (EN DOS HOJAS)	1.00	PZAS	\$ 6,606.67	\$ 6,606.67
MAMPARA DE PLASTICO LAMINADO EN BAÑOS P.B.	6	PZAS	\$ 4,553.88	\$ 27,323.27
CANCEL DE ALUMINIO Y VIDRIO DE 6MM PARA BAÑO	9.00	PZAS	\$ 2,519.33	\$ 22,673.98
SUMINISTRO Y COLOCACION DE CLOSET DE MADERA DE PINO	9.00	PZAS	\$ 8,936.20	\$ 80,425.80
LIMPIEZA DE CANTERA Y MANTENIMIENTO DE LA EXISTENTE	60.00	M2	\$ 176.76	\$ 10,605.60
REPOSICIÓN DE CANTERA ASENTADA CON MEZCLA CEMENTO ARENA	25.00	M2	\$ 937.89	\$ 23,447.21
DESMONTAJE DE MUEBLES DE BAÑO	2.00	JGOS	\$ 169.37	\$ 338.73
SUMINISTRO Y COLOCACION DE MUEBLES DE BAÑO, INCL. W.C, LAVABO, REGADERA, GRIFERIA, ACCESORIOS CALIDAD MEDIA	6.00	JGOS	\$ 23,787.61	\$ 142,725.69
SUMINISTRO Y COLOCACION DE MUEBLES DE BAÑO, INCL. W.C, LAVABO, REGADERA, GRIFERIA, ACCESORIOS, TINA DE HIDROMASAJE CALIDAD MEDIA	3.00	JGOS	\$ 35,889.01	\$ 107,667.02
SUMINISTRO Y COLOCACION DE MUEBLES DE BAÑO, INCL. W.C, LAVABO, ACCESORIOS, CALIDAD ECONOMICA	3.00	JGOS	\$ 13,425.37	\$ 40,276.12
INSTALACIÓN HIDROSANITARIA, NO INCLUYE MUEBLES	1.00	LOTES	\$ 310,731.68	\$ 310,731.68
INSTALACIÓN ELECTRICA, INCLUYE ACCESORIOS ELECTRICOS	1.00	LOTES	\$ 881,227.71	\$ 881,227.71
LIMPIEZA FINA DE OBRA INCLUYE RETIRO DE ESCOMBRO	1179.33	M2	\$ 30.00	\$ 35,380.02
MOBILIARIO CTO HOTEL CATEGORIA MEDIA	9.00	LOTES	\$ 16,952.24	\$ 152,570.13
EQUIPO MENOR: COBIJAS, SABANAS, ALMOHADAS, TOALLAS, ROPERIA	9.00	LOTES	\$ 2,847.80	\$ 25,630.20
MOBILIARIO PARA RESTAURANT CATEGORIA MEDIA 50-80 PERSONAS	1	LOTE	\$ 125,113.25	\$ 125,113.25
JARDINERIA-PAISAJE INC PASTO , TIERRA LAMA, ARBUSTOS Y PLNTAS DE ORNATO	138.47	M2	\$ 507.28	\$ 70,243.28
GASTOS ADMINISTRATIVOS HOTEL	1	LOTE	\$ 30,804.51	\$ 30,250.03
MOBILIARIO VARIOS DE HOTEL	1	LOTE	\$ 112,930.00	\$ 112,930.00
PROYECTO ARQUITECTONICO, INGENIERIAS, CONTROL DE OBRA Y LICENCIAS	1	LOTE	\$ 871,101.38	\$ 871,101.38
TOTAL				\$ 4,355,506.89

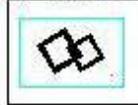


PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

PROPUESTA NUEVO USO



<p>Se ha renovado en la Remodelación de Interiores Pasivamente de lo anterior a partir de la revisión de los planos originales.</p>	
<p>PROPUESTA DE NUEVO USO</p>	
<p>CONDOMINIO</p>	<p>EDIFICIO</p>
<p>NOMBRE No. 68</p>	<p>Nº/SECCIONA</p>
<p>CALLE</p>	<p>AREA</p>
<p>CARG. RESPONSABLE DALLAS</p>	<p>SECCION</p>

Tesis:

La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valuación de Valores Intangibles

Avaluó de Inmueble Historico
Fecha de Avalúo: Mayo 2011

CALCULO DE INGRESOS BRUTOS MENSUALES

A-6

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	MADERO No. 69
COLONIA:	CENTRO HISTORICO
PROPUESTA DE USO:	HOTEL TIPO BOUTIQUE

ELEMENTO	CANTIDAD	PRECIO (Por noche)	Ingreso total mensual (teorico)	PORCENTAJE	OCUPACION	Ingreso Total Mensual (HOMOLOGADO)
Habitación sencilla	2	\$ 1,500.00	\$ 90,000.00	11.31%	65%	\$ 6,617.65
Habitación Doble	1	\$ 2,420.00	\$ 72,600.00	9.13%	65%	\$ 4,306.18
Junior Suite	2	\$ 2,600.00	\$ 156,000.00	19.61%	65%	\$ 19,882.35
Master Suite	5	\$ 3,180.00	\$ 477,000.00	59.95%	65%	\$ 185,889.71
TOTALES			\$ 795,600.00	100.00%		\$ 216,695.88

Tesis:

**La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la
Valuación de Valores Intangibles**

Avaluó de Inmueble Historico
Fecha de Avaluó: Mayo 2011

CALCULO DE PORCENTAJE DE DEDUCCIONES

A-6

Ubicación del Inmueble: MADERO No. 69

Tipo de inmueble	HOTEL		
Superficie del terreno	694.00	m2	
Superficie de construcción	1,203.94	m2	
Valor Físico de la Construcción	\$ 10,892,335.00		
Presupuesto de Remodelación	\$ 4,355,506.89		
Tiempo de Remodelación	8	meses	
Ingresos Brutos Mensuales	\$ 216,695.88		
Impuesto predial Anual	\$ 21,784.67		
Periodo de Ocupación	cada 3 años	factor de vacios	2.78%
Periodo de Mantenimiento	cada 1 mes	factor de mantenimiento	5.93%
Porcentaje de conceptos de mantenimiento	4%		
Prima de Seguro Anual	1%		
Impuesto Sobre la Renta(ISR)	30%		
Participación a los Trabajadores de las Utilidades(PTU)	10%		
Gastos de Administración	5%		
Depreciación Fiscal	5%		
Valor Físico de Construcción	m2	costo/m2	total
Terreno	694.00	\$ 5,720.00	\$ 3,969,680.00
Construcción	1,203.94	\$ 5,750.00	\$ 6,922,655.00
		total	\$ 10,892,335.00
Calculo de deducciones fiscales			
Depreciación fiscal	\$ 10,892,335.00	5%	\$ 544,616.75 \$ 45,384.73 mensual
Impuesto Predial	\$ 10,892,335.00	0.0016	1.25 \$ 21,784.67 \$ 1,815.39 mensual
Gastos de Mantenimiento	\$ 216,695.88	5.93%	\$ 12,850.07
Gastos de Administración	\$ 216,695.88	5%	\$ 10,834.79
Seguro	\$ 6,922,655.00	1%	\$ 69,226.55 \$ 5,768.88 mensual
		Suma Deducciones Fiscales	\$ 76,653.86
Calculo de Base Gravable	\$ 216,695.88	-	\$ 76,653.86 \$ 140,042.02
Calculo ISR	\$ 140,042.02	30%	\$ 42,012.61
Deducciones Opcionales			
Base Gravable Hacienda	\$ 216,695.88	(1-0.35)	\$ 140,852.32
ISR	\$ 140,852.32	30%	\$ 42,255.70
Calculo de PTU			
Vacios	\$ 216,695.88	2.78%	\$ 6,024.15
Suma deducciones para obtener INM			
Vacios			\$ 6,024.15
Predial			\$ 1,815.39
Mantenimiento			\$ 12,850.07
Administración			\$ 10,834.79
Seguro			\$ 5,768.88
ISR			\$ 42,012.61
PTU			\$ 14,004.20
	TOTAL		\$ 93,310.08

Porcentaje de deducciones

\$ 93,310.08	43.06%
\$ 216,695.88	

Ingreso Neto Mensual	\$ 216,695.88	-	\$ 93,310.08	
			INM	\$ 123,385.80

Calculo del Valor de Capitalización

Tr= 7%

Calculo de tiempo recuperación de la inversión

$$N = \frac{0.301}{\log(1+Tr)}$$

$$N = \frac{0.301}{\log(1+0.07)}$$

N= 10 años

$$\text{Enfoque de Ingresos o Capitalización} = \frac{INA}{Tc} \quad (1)$$

$$\text{Enfoque de Ingresos o Capitalización} = \frac{\$ 1,480,629.58}{0.07}$$

$$\text{Enfoque de Ingresos o Capitalización} = \$ 21,151,851.19$$

Aplicando el factor Intangible tenemos los siguiente:

Factor Antigüedad	Siglo XIX	5%
Factor Historico	Social	1%
	Económico	1%
Historico patrimonial IH		15%
Suma de porcentajes		22%

Factor de Conservación

Edad	170 años	
VT	70 años	
Calificación	5	0.66

Utilizando la formula de Ross Heidecke

$$Fc = \left[1 - \left(\frac{E}{VT} \right)^{1.4} \right] c \quad (5)$$

$$Fc = 1.62$$

$$F_{\text{intangible}} = (Fa + Fh) * Fc \quad (6)$$

$$F_{\text{intangible}} = 35.64\%$$

Valor de Inmueble	\$ 21,151,851.19
Factor Intangible 35.64%	\$ 7,538,519.76

$$\text{VALOR TOTAL INMUEBLE} = \$ 28,690,370.95$$

FLUJOS DE INVERSIÓN

A-6

Ubicación del Inmueble: MADERO No. 69

Recuperación de la inversión en un plazo de 10 años
 INM= \$ 123,385.80
 Ingresos Netos Anuales= \$ 1,480,629.58
 Inversión Inicial= \$33,045,877.84

TIIE: 4.81% anual
 8.81% anual

Tasa Inflación 4.40% anual

$$TE = \left[\left(1 + \frac{TI}{n} \right)^n - 1 \right]$$

$$TE = \left[\left(1 + \left(\frac{0.0881}{12} \right)^{12} \right) - 1 \right]$$

9.174%

$$TE = \left[\left(1 + \left(\frac{0.044}{12} \right)^{12} \right) - 1 \right]$$

4.489%

$$TR = \frac{TE - T_{\text{Inflación}}}{1 + T_{\text{Inflación}}}$$

$$TR = \frac{0.09174 - 0.0449}{1 + 0.04489} = \frac{0.046850}{1.04489}$$

TR= 4.484%

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10										
\$	1,480,629.58	\$	1,480,629.58	\$	1,480,629.58	\$	1,480,629.58	\$	1,480,629.58	\$	1,480,629.58	\$	1,480,629.58	\$	1,480,629.58	\$	1,480,629.58	\$	1,480,629.58

$$VP = -\$ 33,045,877.84$$

$$VP = \sum \left(\frac{F}{(1+i)^n} \right)$$

$$VP = -\$ 33,045,877.84 + \frac{1,480,629.58}{1.04484} + \frac{1,480,629.58}{1.091} + \frac{1,480,629.58}{1.14} + \frac{1,480,629.58}{1.191} + \frac{1,480,629.58}{1.245} + \frac{1,480,629.58}{1.301} + \frac{1,480,629.58}{1.359} + \frac{1,480,629.58}{1.42} + \frac{1,480,629.58}{1.484} + \frac{1,480,629.58}{1.55}$$

$$VP = -\$ 33,045,877.84 + \$ 1,417,087.38 + \$ 1,298,797.88 + \$ 1,189,260.71 + \$ 1,089,999.33 + \$ 1,042,696.89 + \$ 997,728.83 + \$ 955,244.89$$

$$VP = -\$ 33,045,877.84 + \$ 11,728,698.84$$

$$VP = -\$ 21,317,178.99$$

NOTA: Actualmente se esta manejando por parte de los Bancos un 4% adicional

(2)

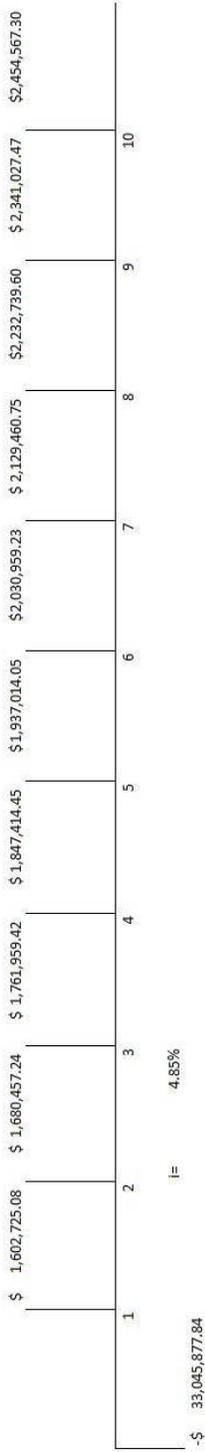
(3)

(4)

INVERSIONES BANCARIAS

TOMANDO LA TASA DE CETES A 364 DIAS

4.85%



Interes

1	-\$ 33,045,877.84	\$ 1,602,725.08
2	-\$ 34,648,602.91	\$ 1,680,457.24
3	-\$ 36,329,060.16	\$ 1,761,959.42
4	-\$ 38,091,019.57	\$ 1,847,414.45
5	-\$ 39,938,434.02	\$ 1,937,014.05
6	-\$ 41,875,448.07	\$ 2,030,959.23
7	-\$ 43,906,407.30	\$ 2,129,460.75
8	-\$ 46,035,868.06	\$ 2,232,739.60
9	-\$ 48,268,607.66	\$ 2,341,027.47
10	-\$ 50,609,635.13	\$ 2,454,567.30

$$VP = -\$ 33,045,877.84 + \sum_{t=1}^{10} \left(\frac{F}{(1+i)^t} \right) \quad (4)$$

$$VP = -\$ 33,045,877.84 + \frac{\$ 1,602,725.08}{(1+0.0485)^1} + \frac{\$ 1,680,457.24}{(1+0.0485)^2} + \frac{\$ 1,761,959.42}{(1+0.0485)^3} + \frac{\$ 1,847,414.45}{(1+0.0485)^4} + \frac{\$ 1,937,014.05}{(1+0.0485)^5} + \frac{\$ 2,030,959.23}{(1+0.0485)^6} + \frac{\$ 2,129,460.75}{(1+0.0485)^7} + \frac{\$ 2,232,739.60}{(1+0.0485)^8} + \frac{\$ 2,341,027.47}{(1+0.0485)^9} + \frac{\$ 2,454,567.30}{(1+0.0485)^{10}}$$

$$VP = -\$ 33,045,877.84 + \frac{\$ 1,602,725.08}{1.0485} + \frac{\$ 1,680,457.24}{1.09} + \frac{\$ 1,761,959.42}{1.1526} + \frac{\$ 1,847,414.45}{1.2085} + \frac{\$ 1,937,014.05}{1.267} + \frac{\$ 2,030,959.23}{1.3286} + \frac{\$ 2,129,460.75}{1.393} + \frac{\$ 2,232,739.60}{1.4606} + \frac{\$ 2,341,027.47}{1.5314} + \frac{\$ 2,454,567.30}{1.605}$$

$$VP = -\$ 33,045,877.84 + \$ 1,528,588.53 + \$ 1,541,703.89 + \$ 1,528,682.47 + \$ 1,528,683.86 + \$ 1,528,819.30 + \$ 1,528,886.83 + \$ 1,528,645.49 + \$ 1,528,684.52 + \$ 1,529,325.42$$

$$VP = -\$ 33,045,877.84 + \$ 15,300,466.43$$

$$VP = -\$ 17,745,411.41$$

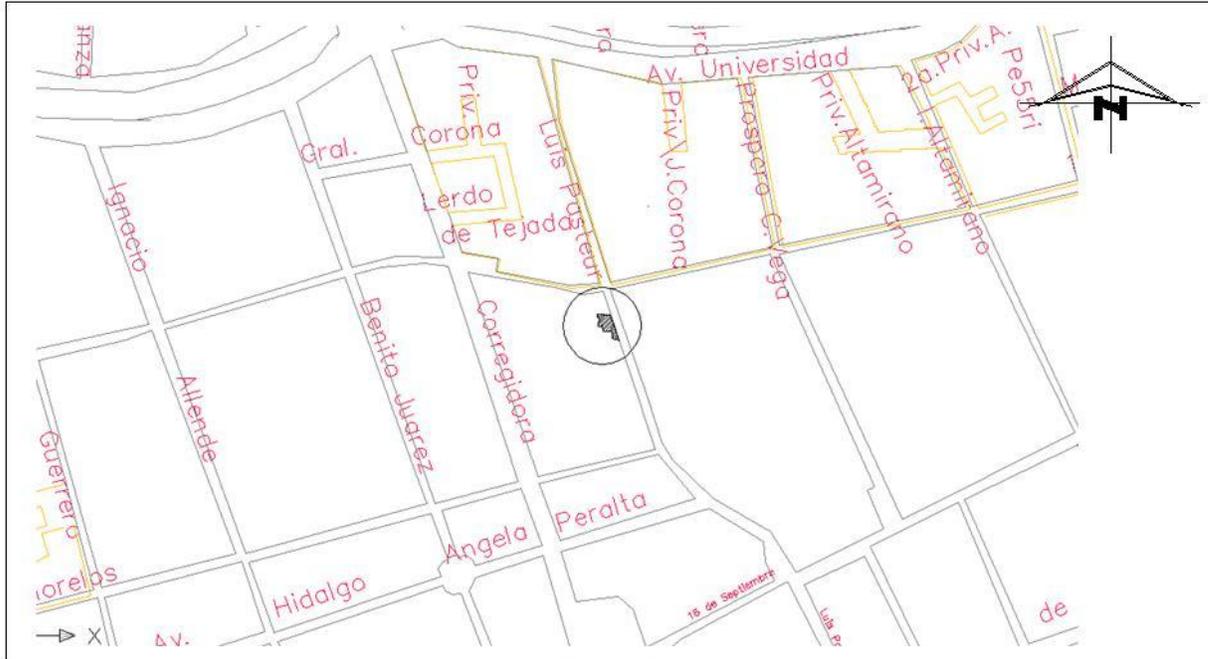
Tesis:

La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valuación de Valores Intangibles

Avaluó de Inmueble Histórico
Fecha de Avaluó: Mayo 2011

A-7

II.- CROQUIS DE LOCALIZACION



Fuente: calles y Sectores de Queretaro, 2000

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION

El frente del predio ve al oriente hacia la calle Luis Pasteur, entre la Av. Angela Peralta y la calle Morelos

Topografía del Terreno	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular
Configuración del Terreno	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Semiplano
Número de frentes	<input checked="" type="checkbox"/> Uno	<input type="checkbox"/> Dos <input type="checkbox"/> Otros
Ubicación del Inmueble:	<input type="checkbox"/> Interior	<input checked="" type="checkbox"/> Medianero <input type="checkbox"/> En esquina
Densidad Habitacional	100 hab/ha	
Uso de Suelo	Habitacional y Comercial	
Características particulares:	Inmueble Catalogado como Monumento Histórico	
Servidumbres y/o restricciones	Ninguna	

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO

Medidas según levantamiento físico

Al Norte: En 11.69 mts. colinda con el inmueble núm. 25 propiedad de Suarez y Suarez Francisco Javier

Al Sur: En tres líneas colinda con 2.20 mts, 4.60 mts y 5.32 con el inmueble núm 25 de la calle Angela Peralta, propiedad de Monroy Rivera Guillermo

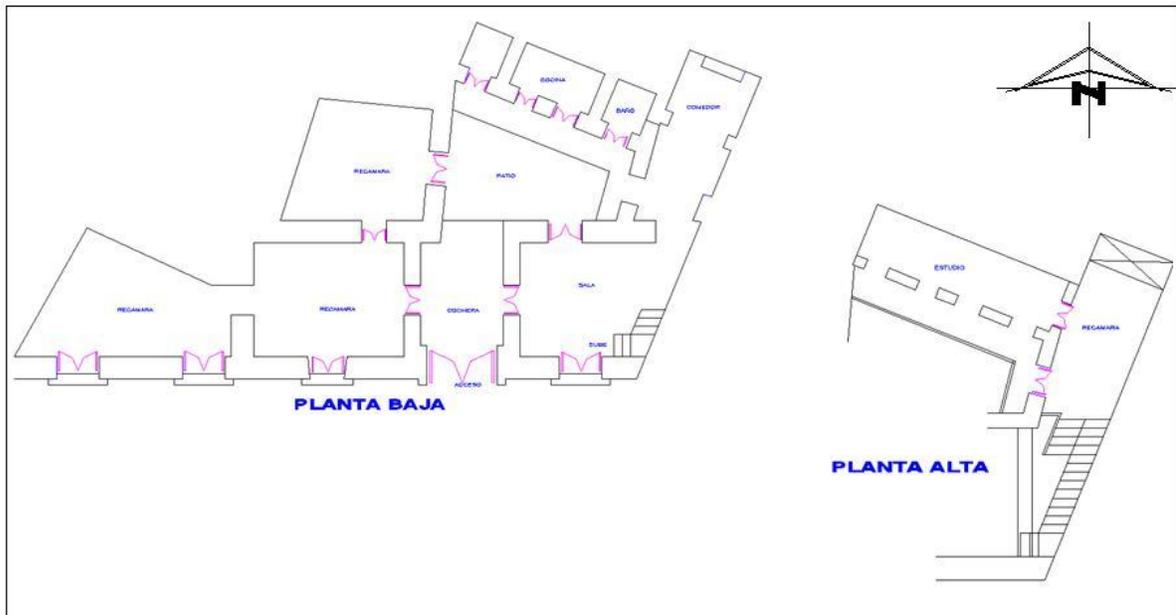
Al Oriente: En 22.00 mts. Colinda con la calle Luis Pasteur.

En dos líneas colinda con 4.86 y 4.73 con la propiedad de Monroy Rivera Guillermo y con dos líneas colinda con 7.35 y 2.70 mts con la propiedad

Al Poniente: de Suarez Suarez Francisco Javier.

Superficie de terreno: 246.91 m2

III.- CROQUIS DEL INMUEBLE



Superficie de construcción: 232.14 m²

Uso actual	Casa Habitación
Tipo de construcción	C-1 Losa plana con envigados de madera
Número de cajones de estacionamiento	1
Unidades susceptibles de rentarse	Casa habitación con 232.14 mts construidos
Número de niveles	Dos Niveles
Época de Construcción	Siglo XIX
Calidad del proyecto	Adecuado de acuerdo a su época

V.- Elementos de la construcción

a) Obra Negra o gruesa	
Cimentación	Mampostería de Piedra Braza
Estructura	Muros de carga
Muros	Muros de 60 cms de espesor de adobe, y muros de piedra asentados con mortero cal viva
Entrepisos	De vigas de madera, ladrillo y una capa de 10 cms aprox de arenilla y cal viva.
Acabado en Azotea	Relleno de arenilla y cal viva terminado con entortado para dar pendiente.
b) Revestimientos y acabados interiores	
Aplanados interiores	Aplanados interiores y exteriores a base de mortero cal-arena
Plafones	Yeso a cielo raso
Lambrines	En área de la cocina a una altura de 1.40 azulejo de 20x25 cms, en baño azulejo de 20x25 en area de regadera.
Pisos	Loseta ceramica asentada con mortero -arena.
Pinturas	Pintura vinilica y a la cal en interiores.
c) Carpintería	
Puertas	Puertas de pino con vidriería.
d) Instalaciones hidráulicas y sanitarias	
Tubería de pvc en desagues de muebles de baño, ramaleos ocultos en general con tubería de cobre en alimentaciones	
Muebles de baño del país de línea económica, cocina integral con fregadero de acero inoxidable.	
Cableado oculto a base de poliducto y cable tipo THW, con salidas para contactos y apagadores normales.	
e) Instalaciones eléctricas	
f) Puertas y Ventanas	
Barandal en patio central y protecciones de ventanas en fachada principal a base de fierro forjado.	
g) Vidriería	
Vidrio medio doble y especial opaco	
h) Cerrajería	
Cerrojos normales y albabas.	

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FACHADA PRINCIPAL



PATIO CENTRAL

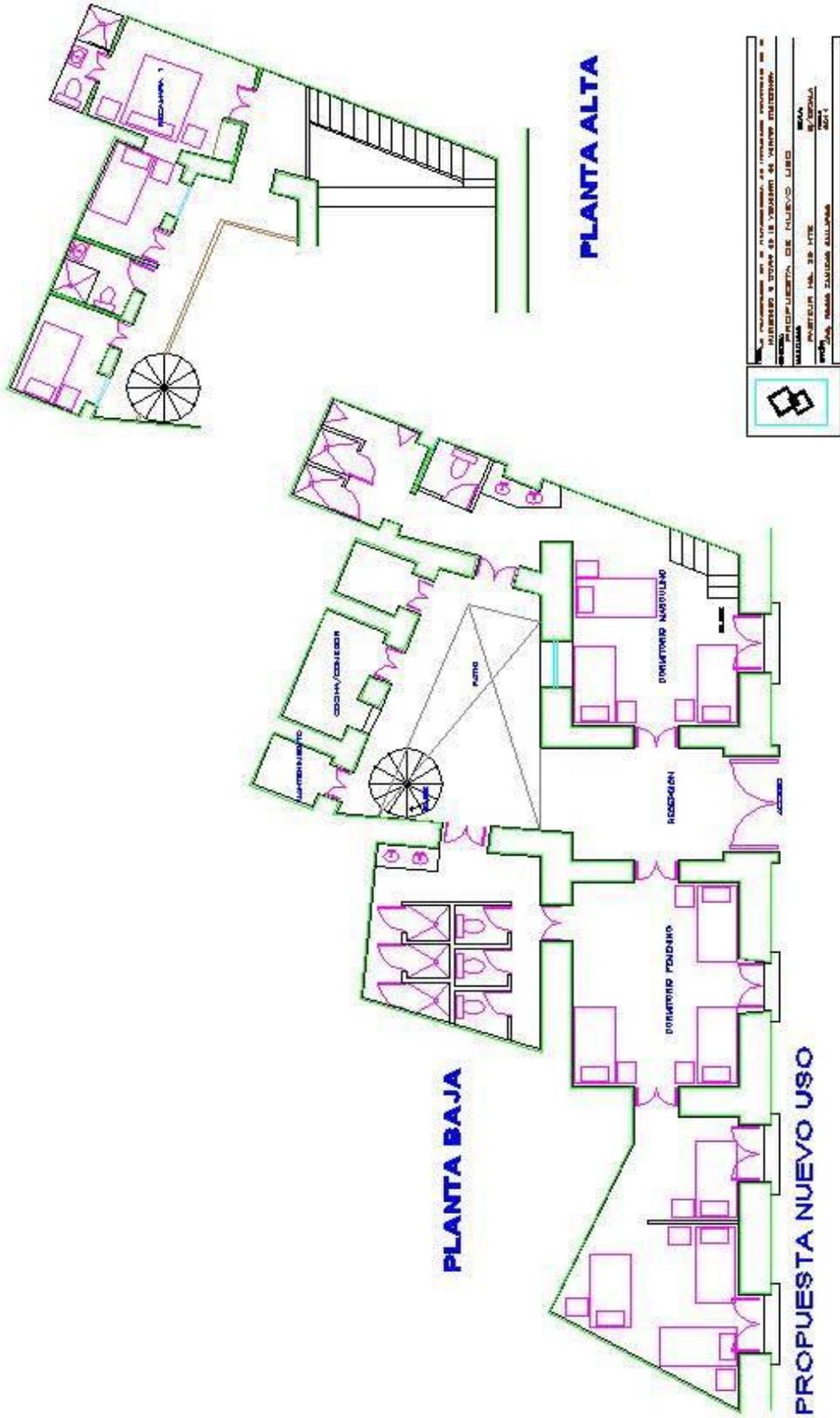


SALA-COMEDOR



DETALLE DE LOSA

Tesis:						
La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valuación de Valores Intangibles					Avaluó de Inmueble Historico Fecha de Avalúo: Mayo 2011	
ESTIMACION DE COSTOS					A-7	
UBICACIÓN.		PASTEUR No. 23				
COLONIA		CENTRO HISTORICO				
PROPUESTA DE NUEVO USO:		HOTEL TIPO HOSTAL				
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE		
TAPIADO DE VANOS A BASE DE BLOCK DE CONCRETO DE 12X20X40 ASENTADO CON MORTERO CEMENTO-ARENA	19.98	M2	\$ 525.37	\$ 10,496.89		
DESMONTAJE DE ESTRUCTURA A BASE DE PERFIL TUBULAR Y CUBIERTA	16.8	M2	\$ 169.37	\$ 2,845.34		
DESMONTAJE DE VIGAS DE MADERA, INCLUYE RETIRO DE ESCOMBRO	81.37	M2	\$ 169.37	\$ 13,781.27		
SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE VIGAS DE MADERA DE PINO DE 2DA COLOCADAS A CADA 35 CMS	81.37	m2	\$ 1,728.31	\$ 140,632.60		
DEMOLICION Y RETIRO DE PISO DE BARRO	65.41	M2	\$ 169.37	\$ 11,078.20		
SUMINISTRO Y COLOCACION DE LOSETA CERAMICA	174.029	M2	\$ 441.78	\$ 76,882.91		
DEMOLICION DE AZULEJO, INCLUYE RETIRO DE ESCOMBRO	6.71	M2	\$ 169.37	\$ 1,136.44		
SUMINISTRO Y COLOCACION DE AZULEJO EN AREA DE BAÑOS	41.88	M2	\$ 311.43	\$ 13,042.75		
DOMO CON VENTILACIÓN DE ACRILICO Y BASTIDOR DE ALUMINIO	1	PZA	\$ 21,766.03	\$ 21,766.03		
RESANE DE GRIETAS Y HUMEDADES EN MUROS	80	M2	\$ 260.35	\$ 20,827.83		
ENLADRILLADO AISLANTE Y ENTORTADO EN LOSA DE AZOTEA, INCLUYE CHAFLAN	185	M2	\$ 157.72	\$ 29,178.02		
MURO PANEL YESO 102 MM INCLUYE POSTES	37.5	M2	\$ 533.33	\$ 19,999.84		
SUMINISTRO Y COLOCACION DE PINTURA VINILICA A DOS MANOS	848.085	M2	\$ 74.80	\$ 63,435.86		
SUMINISTRO Y COLOCACION DE PINTURA ESMALTE A DOS MANOS	21.98	M2	\$ 83.67	\$ 1,838.99		
SUMINISTRO Y COLOCACION DE PINTURA DE ESMALTE EN HERRERIA	29	M2	\$ 83.67	\$ 2,426.33		
TRATAMIENTO DE MADERA, LIJADO Y BARNIZADO DE PUERTAS Y VENTANAS	42.5	M2	\$ 152.80	\$ 6,493.97		
DESMONTAJE DE PUERTAS DE MADERA	5	PZAS	\$ 169.37	\$ 846.83		
SUMINISTRO Y COLOCACION DE PUERTAS DE MADERA EN DOS HOJAS INCLUYE CERRADURA	3	PZAS	\$ 4,399.36	\$ 13,198.08		
SUMINISTRO Y COLOCACION DE PUERTAS DE MADERA EN DOS HOJAS PARA ACCESO AREA DE BAÑOS INCLUYE CERRADURA	3	PZAS	\$ 3,729.64	\$ 11,188.91		
SUMINISTRO Y COLOCACION DE PUERTAS DE ALUMINIO EN AREA DE BAÑOS	9	PZAS	\$ 2,394.12	\$ 21,547.04		
MAMPARA DE PLASTICO LAMINADO EN BAÑOS P.B.	1	pzas	\$ 4,553.88	\$ 4,553.88		
MANTENIMIENTO DE MARCOS DE MADERA EN PUERTAS Y VENTANAS	10	pzas	\$ 329.85	\$ 3,298.54		
MANTENIMIENTO DE CANTERA EN MARCOS DE PUERTAS, VENTANAS Y REMATE EN PRETIL	32	M2	\$ 297.39	\$ 9,516.44		
INSTALACIÓN HIDROSANITARIA, NO INCLUYE MUEBLES	1	lotes	\$ 173,586.22	\$ 173,586.22		
INSTALACIÓN ELECTRICA, INCLUYE ACCESORIOS ELECTRICOS	1	lotes	\$ 236,467.35	\$ 236,467.35		
DESMONTAJE DE MUEBLES DE BAÑO	1	jgos	\$ 169.37	\$ 169.37		
SUMINISTRO Y COLOCACION DE MUEBLES DE BAÑO, INCL. W.C, LAVABO, REGADERA, GRIFERIA, ACCESORIOS CALIDAD ECONOMICA	7	jgos	\$ 15,717.89	\$ 110,025.24		
SUMINISTRO Y COLOCACION DE LOCKERS DE MADERA DE PINO	2	pzas	\$ 8,936.20	\$ 17,872.40		
COLOCACION DE COCINETA INCLUYE TARJA	1	LOTE	\$ 20,045.03	\$ 20,045.03		
ESCALERA METALICA	1	PZA	\$ 14,613.62	\$ 14,613.62		
LIMPIEZA FINA DE OBRA INCLUYE RETIRO DE ESCOMBRO	237.435	m2	\$ 30.00	\$ 7,123.07		
MOBILIARIO CTO HOTEL TIPO HOSTAL	23	lotes	\$ 18,172.70	\$ 417,972.00		
MOBILIARIO VARIOS DE HOSTAL	1	LOTE	\$ 73,650.00	\$ 73,650.00		
GASTOS ADMINISTRATIVOS HOTEL	1	LOTE	\$ 26,015.92	\$ 26,015.92		
PROYECTO ARQUITECTONICO, INGENIERIAS, CONTROL DE OBRA Y LICENCIAS	1	LOTE	\$ 305,601.12	\$ 305,601.12		
			TOTAL	\$ 1,903,154.31		



<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>	
<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>	<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>
<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>	<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>
<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>	<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>
<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>	<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>
<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>	<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>
<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>	<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>
<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>	<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL COMPLEJO DE EDIFICIOS DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA EN LA CIUDAD DE BOGOTA</p>

Tesis:

La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la Valuación de Valores Intangibles

Avaluó de Inmueble Historico
Fecha de Avalúo: Mayo 2011

CALCULO DE INGRESOS BRUTOS MENSUALES

A-7

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	PASTEUR No.23 Nte.
COLONIA:	CENTRO HISTORICO
PROPUESTA DE USO:	HOSTAL

ELEMENTO	CANTIDAD	PRECIO	Ingreso total	PORCENTAJE	OCUPACION	Ingreso Total Mensual (HOMOLOGADO)
		(Por noche)	mensual (teorico)			
Habitación Compartida (camas)	20	\$ 220.00	\$ 132,000.00	82.24%	65%	\$ 70,564.49
Habitación sencilla individual	2	\$ 275.00	\$ 16,500.00	10.28%	65%	\$ 1,102.57
Habitación doble privada	1	\$ 400.00	\$ 12,000.00	7.48%	65%	\$ 583.18
TOTALES			\$ 160,500.00	100.00%		\$ 72,250.23

Tesis:

**La Rentabilidad en la Remodelación de Inmuebles Patrimonio de la Humanidad a través de la
Valuación de Valores Intangibles**

Avaluó de Inmueble Historico
Fecha de Avalúo: Mayo 2011

CALCULO DE PORCENTAJE DE DEDUCCIONES

A-7

Ubicación del Inmueble: PASTEUR No 23 Nte.

Tipo de inmueble	HOTEL		
Superficie del terreno	187.00	m2	
Superficie de construcción	237.43	m2	
Valor Físico de la Construcción	\$	1,305,278.15	
Presupuesto de Remodelación	\$	1,903,154.31	
Tiempo de Remodelación	4	meses	
Ingresos Brutos Mensuales	\$	72,250.23	
Impuesto predial Anual	\$	2,610.56	
Periodo de Ocupación	cada 3 años		factor de vacios 2.78%
Periodo de Mantenimiento	cada 1 mes		factor de mantenimiento 5.93%
Porcentaje de conceptos de mantenimiento		4%	
Prima de Seguro Anual		1%	
Impuesto Sobre la Renta (ISR)		30%	
Participación a los Trabajadores de las Utilidades (PTU)		10%	
Gastos de Administración		4%	
Depreciación Fiscal		5%	

Valor Físico de Construcción	m2	costo/m2	total
Terreno	187.00	\$ 2,022.00	\$ 378,114.00
Construcción	237.43	\$ 3,905.00	\$ 927,164.15
		total	\$ 1,305,278.15

Calculo de deducciones fiscales

Depreciación fiscal	\$	1,305,278.15	5%	\$	65,263.91		
				\$	5,438.66	mensual	
Impuesto Predial	\$	1,305,278.15	0.0016	1.25	\$	2,610.56	
				\$	217.55	mensual	
Gastos de Mantenimiento	\$	72,250.23	5.93%	\$	4,284.44		
Gastos de Administración	\$	72,250.23	4%	\$	2,890.01		
Seguro	\$	927,164.15	1%	\$	9,271.64		
				\$	772.64	mensual	
Suma Deducciones Fiscales				\$	13,603.29		
Calculo de Base Gravable	\$	72,250.23	-	\$	13,603.29	\$	58,646.94
Calculo ISR	\$	58,646.94	30%	\$	17,594.08		
Deducciones Opcionales							
Base Gravable Hacienda	\$	72,250.23	(1-0.35)	\$	46,962.65		
ISR	\$	46,962.65	30%	\$	14,088.80		
Calculo de PTU	\$	46,962.65	10%	\$	4,696.27		
Vacios	\$	72,250.23	2.78%	\$	2,008.56		

Suma deducciones para obtener INM

Vacios	\$	2,008.56
Predial	\$	217.55
Mantenimiento	\$	4,284.44
Administración	\$	2,890.01
Seguro	\$	772.64
ISR	\$	17,594.08
PTU	\$	4,696.27
TOTAL	\$	32,463.54

Porcentaje de deducciones

\$ 32,463.54	44.93%
\$ 72,250.23	

Ingreso Neto Mensual	\$	72,250.23	-	\$	32,463.54	
				INM	\$	39,786.70

Calculo del Valor de Capitalización

$$Tr = 7\%$$

Calculo de tiempo recuperación de la inversión

$$N = \frac{0.301}{\log(1+Tr)}$$

$$N = \frac{0.301}{\log(1+0.07)}$$

$$N = 10 \text{ años}$$

$$\text{Enfoque de Ingresos o Capitalización} = \frac{INA}{Tc} \quad (1)$$

$$\text{Enfoque de Ingresos o Capitalización} = \$ \frac{477,440.37}{0.07}$$

$$\text{Enfoque de Ingresos o Capitalización} = \$ \mathbf{6,820,576.73}$$

Aplicando el factor Intangible tenemos los siguiente:

Factor Antigüedad	Siglo XIX	5%
Factor Historico	Social	1%
Historico patrimonial IH		15%
Suma de porcentajes		21%

Factor de Conservación

Edad	125 años	
VT	70 años	
Calificación	6	0.82

Utilizando la formula de Ross Heidecke

$$Fc = \left[1 - \left(\frac{E}{VT} \right)^{1.4} \right] C \quad (5)$$

$$Fc = 1.02$$

$$\mathbf{F_{intangible} = (Fa + Fh) * Fc} \quad (6)$$

$$F_{intangible} = 21.42\%$$

Valor de Inmueble	\$	6,820,576.73
Factor Intangible	21.42%	\$ 1,460,967.54
VALOR TOTAL INMUEBLE	\$	8,281,544.27

V.-Resultados

En este capítulo se presentan los resultados obtenidos en los avalúos de los inmuebles en estudio utilizando los diferentes métodos de valuación.

El inmueble localizado en la calle de **Colón No. 4** en la delegación Centro Histórico de la Ciudad de Querétaro, con clave catastral 140100103005004, propiedad de la Sra. Ma. Del Carmen Cabrera Pedraza, tiene como principales vías de acceso Av. Zaragoza y como acceso secundario Av. Constituyentes.

Este predio tiene una superficie de terreno de 867.00 m² según escritura; presenta una topografía regular, con configuración de terreno plano con un frente; su ubicación dentro de la manzana es medianero, la densidad habitación de la zona es de 300 hab/ha según Plan Parcial de Desarrollo Urbano, el uso del suelo es Habitacional y comercial. (PPDUQ, 2010)

La propiedad actualmente tiene una superficie de construcción de 636.00 m² los cuales se desplantan en un nivel, su estado de conservación es malo, su época de construcción como se menciona en capítulos anteriores data del siglo XIX, XX. El sistema constructivo que presenta es: en cimentaciones a base de mampostería de piedra braza, estructuralmente está conformada por muros de carga de 60 cm., de espesor, techos a base de bóvedas planas con envigados de madera y en algunas áreas con láminas metálicas y duelas de madera. En cuando a los acabados consisten en aplanados interiores y exteriores a base de mortero-cal-arena, plafones aparentes en algunas zonas y en forma parcial cielo raso, en otras; los pisos interiores son de mosaico decorado y en el exterior de cantera y cemento escobillado. (Anexo A-5)



Fig. 7. Patio Interior del Inmueble de Colon No. 4

Una vez descrita la construcción en su presente estado y tomando como base la propuesta de remodelación y cambio de uso del inmueble, diseñada por la sustentante, se realizó la estimación de costos de dicha remodelación arrojando un costo de **\$ 3,014,345.11** (Anexo A-5). Así mismo, se calculó el Ingreso Bruto Mensual que proyectaría el inmueble con el uso de Hotel Tipo Boutique tomando como base los precios que nos dio el estudio de mercado realizado para este tipo de servicio, considerando la ocupación hotelera que se tiene registrada en el Estado, da un Ingreso Bruto Mensual de **\$ 58,171.78** (Anexo A-5)

Conociendo los datos anteriores se calculó el porcentaje de deducciones, esto con la finalidad de conocer el Ingreso Neto Mensual que se generaría con esta alternativa, teniendo como resultado: **\$ 39,710.88**

Aplicando el Enfoque de Ingresos o Capitalización (formula 1), conociendo el Ingreso Neto Anual entre la tasa de capitalización del 7%, la cual fue determinada en base al tiempo de recuperación de la inversión de 10 años, considerando que el tiempo de recuperación de inversiones en inmuebles es máximo de 20 años. (Martínez, 2003) se obtuvo que el valor del inmueble es de **\$ 6,807,579.20**, aplicando el factor intangible del 5.16% (formula 6) que está integrado por el factor de antigüedad 5%, el factor histórico 7% y el factor de conservación 0.43 obtenido con la formula de Ross Heidecke (formula 5) nos da un valor total del inmueble de **\$ 7,158,850.29** (Anexo A-5)

Una vez obtenido el valor total del inmueble se realizó el ejercicio para ver como se comportaría este monto, más el costo de la remodelación como capital inicial mediante flujos de inversión, en el primer ejercicio se calculó tomando como datos el Ingreso Neto Anual de \$476,530.54, con un tiempo de recuperación de 10 años, la TIE de 8.81% y la tasa de Inflación que corresponde al cierre del año del 2010 de 4.40%, es preciso aclarar que estas tasas se convirtieron a tasas efectivas (formula 2) para entonces conocer la Tasa real (formula 3) de 4.484% con la que realmente se maneja la inversión.

Utilizando la fórmula del Valor Presente Neto (formula 4) se analizó el comportamiento que tendría la inversión inicial de \$10,173,195.40 generando una recuperación de \$3,774,801.82 en los 10 años planteados obteniéndose como resultado final un Valor Presente Neto o sea VPN= -\$6,398,393.58 (Anexo A-5)

En el segundo ejercicio se tomo como base el rendimiento de CETES a 364 días, manejando una tasa de 4.85% al cierre del año de 2010, aplicado al mismo monto de capital como inversión inicial, arrojando una recuperación de \$4,710,258.73 a 10 años, teniendo como resultado final un Valor Presente Neto de VPN= -\$5,462,936.66. (Anexo A-5)

El segundo estudio, se realizó con el inmueble localizado en la calle de **Madero No. 69** en la delegación Centro Histórico de la Ciudad de Querétaro, con clave catastral 140100103011005, propiedad de la Sra. Ma. Guadalupe M. de Pinuela, tiene como principales vías de acceso Av. Ignacio Allende y como acceso secundario Av. Vicente Guerrero.

Este predio tiene una superficie de terreno de 694.00 m² según plano proporcionado por la propietaria; presenta una topografía regular, con configuración de terreno plano con un frente; su ubicación dentro de la manzana es medianero, la densidad habitación de la zona es de 300 hab/ha según Plan Parcial de Desarrollo Urbano, el uso del suelo es Habitacional y comercial. (PPDUQ, 2010)

La propiedad actualmente tiene una superficie de construcción de 974.00 m² los cuales se desplantan en dos niveles, su estado de conservación es regular, su época de construcción como se menciona en capítulos anteriores data del siglo XIX. El sistema constructivo que presenta es: en cimentaciones a base de mampostería de piedra brasa, estructuralmente está conformada por muros de carga de 60 cm de espesor, techos a base de bóvedas planas con envigados de madera y en algunas volados con laminas metálicas. En cuando a los acabados consisten en aplanados interiores y exteriores a base de mortero-cal-arena, plafones aparentes en algunas zonas y en forma parcial yeso a cielo raso; los pisos interiores son de mosaico de pasta decorado, en el exterior y área de escalera, cantera color rosa. (Anexo A-6)



Fig. 8. Pasillo en Planta Alta , Inmueble Madero No. 69

Una vez detallada la propiedad en su presente estado y tomando como base la propuesta de remodelación y cambio de uso del inmueble, diseñada por la sustentante, se realizó la estimación de costos de dicha remodelación arrojando un costo de **\$ 4,355,506.89** (Anexo A-6). Se calculó el Ingreso Bruto Mensual que proyectaría el inmueble con el uso de Hotel Tipo Boutique tomando como base

los precios que nos dio el estudio de mercado realizado para este tipo de hospedaje, resultando un Ingreso Bruto Mensual de **\$216,695.88** (Anexo A-6)

Obteniendo los datos anteriores se calculo el porcentaje de deducciones, esto con la finalidad de conocer el Ingreso Neto Mensual que se generaría con esta alternativa, teniendo como resultado: **\$ 123,385.80**

Aplicando el Enfoque de Ingresos o Capitalización (formula 1), conociendo el Ingreso Neto Anual y utilizando la misma tasa de capitalización del 7%, el tiempo de recuperación de 10 años como en el ejercicio anterior, se obtuvo que el valor del inmueble es de **\$ 21,151,851.19**, aplicando el factor intangible del 35.64% (formula 6) que está integrado por el factor de antigüedad 5%, el factor histórico 17% y el factor de conservación 1.62 obtenido con la formula de Ross Heidecke (formula 5) nos da un valor total del inmueble de **\$ 28,690,370.95** (Anexo A-6)

Una vez obtenido el valor total del inmueble se analizo el comportamiento de dicho monto, más el costo de la remodelación como capital inicial mediante flujos de inversión, primeramente se estudio tomando como datos el Ingreso Neto Anual de \$1,480,629.58 con un tiempo de recuperación de 10 años, utilizando los mismos datos de la TIIE y la tasa de Inflación como en el caso anterior, convirtiéndolas a tasas efectivas, (formula 2) manejando una la Tasa real (formula 3) de 4.484% con la que realmente se maneja la inversión.

Aplicando la fórmula del Valor Presente Neto (formula 4) se analizo el comportamiento que tendría la inversión inicial de \$33,045,877.84 generando una recuperación de \$11,728,698.84 en los 10 años planteados obteniéndose como resultado final un Valor Presente Neto o sea $VPN = -\$21,317,178.99$ (Anexo-A-6)

En la segundo análisis se tomo como base el rendimiento de los CETES a 364 días, manejando una tasa de 4.85% al cierre del año de 2010, aplicado al mismo monto de capital como inversión inicial, arrojando una recuperación de \$15,300,466.43 a 10 años, teniendo como resultado final un Valor Presente Neto $VPN = -\$17,745,411.41$. (Anexo A-6)

Finalmente el último inmueble analizado en la presente investigación es el ubicado en la calle de **Pasteur No. 23 Nte.**, en la delegación Centro Histórico de la Ciudad de Querétaro, con clave catastral 1401001010031006, propiedad de la Sra. Rosa María Cisneros Velázquez, que tiene como acceso principal Av. Corregidora y como acceso secundario la calle de Ángela Peralta.

Este propiedad se compone de una superficie de terreno de 246.91 m² según levantamiento físico; presenta una topografía regular, con configuración de terreno plano con un frente; su ubicación dentro de la manzana es medianero, la densidad habitación de la zona es de 100 hab/ha según Plan Parcial de Desarrollo Urbano, el uso del suelo es Habitacional y comercial. (PPDUQ, 2010)

El inmueble actualmente tiene una superficie de construcción de 232.14 m² los cuales se desplantan en dos niveles, su estado de conservación es regular, su época de construcción como se menciona en capítulos anteriores data del siglo XIX. El sistema constructivo que presenta es: en cimentaciones a base de mampostería de piedra braza, estructuralmente está conformada por muros de carga de 60 cm de espesor, techos a base de bóvedas planas con envigados de madera. Los acabados radican en aplanados interiores y exteriores a base de mortero-cal-arena, plafones a yeso cielo raso; los pisos interiores son de loseta cerámica.(Anexo-A-7)



Fig. 9. Detalle en Sala, Inmueble Pasteur No. 23 Nte

Una vez detallada la construcción en su presente estado y tomando como base la propuesta de remodelación y cambio de uso del inmueble, diseñada por la sustentante, se realizó la estimación de costos de dicha remodelación arrojando un costo de **\$ 1,903,154.31** (Anexo A-7). Así mismo, se calculó el Ingreso Bruto Mensual que proyectaría el inmueble con el uso de Hostal tomando como base los datos obtenidos en el estudio de mercado realizado para este tipo de hospedaje, resultando un Ingreso Bruto Mensual de **\$ 72,250.23** (Anexo A-7)

Proporcionados los datos anteriores se calculó el porcentaje de deducciones, esto con la finalidad de conocer el Ingreso Neto Mensual que se generaría con esta alternativa, teniendo como resultado: **\$ 39,786.70**

Aplicando el Enfoque de Ingresos o Capitalización (formula 1), conociendo el Ingreso Neto Anual y utilizando la tasa de capitalización del 7%, el tiempo de recuperación de 10 años, como en los ejercicios anteriores, se obtuvo que el valor del inmueble es de **\$ 6,820,576.73**, aplicando el factor intangible del 21.42% (formula 6) que está integrado por el factor de antigüedad 5%, el factor histórico 16% y el factor de conservación 1.02 obtenido con la formula de Ross Heidecke (formula 5) nos da un valor total del inmueble de **\$ 8,281,544.27** (Anexo A-7)

Conociendo el valor total del inmueble se analizó el comportamiento que tendría dicho monto más el costo de la remodelación como capital inicial mediante flujos de inversión, primeramente se estudio tomando como datos el Ingreso Neto Anual de \$477,440.37 con un tiempo de recuperación de 10 años, utilizando los mismos datos de la TIE y la tasa de Inflación como en los casos anteriores, convirtiéndolas a tasas efectivas, (formula 2) manejando una la Tasa real (formula 3) de 4.484% con que realmente se maneja la inversión.

Aplicando la fórmula del Valor Presente Neto (formula 4) se analizó el comportamiento que tendría la inversión inicial de \$10,184,698.58 generando una recuperación de \$3,782,008.95 en los 10 años planteados obteniéndose como resultado final un Valor Presente Neto o sea VPN= -\$6,402,689.63 (Anexo A-7)

En la segundo análisis se tomo como base el rendimiento de los CETES a 364 días, manejando una tasa de 4.85% al cierre del año de 2010, aplicado al mismo monto de capital como inversión inicial, arrojando una recuperación de \$4,715,584.79 a 10 años, teniendo como resultado final un Valor Presente Neto VPN= -\$5,469,113.79. (Anexo A-7)

VI.-Conclusiones

Después de haber transcurrido la primera década del siglo XXI, Santiago de Querétaro, con una dinámica que en el año 2000 contaba con 816,418 habitantes pasó a más de 1'050,000 en el año actual, puede considerarse hoy como una ciudad dispersa, fragmentada y de baja densidad, que sigue teniendo como principal reto una adecuada Planeación Urbana, ya que el paradigma del modernismo nos ha llevado a una expansión exagerada de la mancha urbana lo que nos ha llevado a un sinnúmero de baldíos intraurbanos dentro de la expandida ciudad existente, sin soslayar la existencia de asentamientos irregulares de baja densidad; y lo que es de gran interés para esta tesis que un 66% de los inmuebles del Centro Histórico están en regular o mal estado de conservación, lo que resulta según lo tratado en el presente trabajo una grave negligencia por parte del gobierno y de la sociedad en una ciudad que es Patrimonio de la Humanidad, por lo que urge una planeación entres niveles llevados en paralelo: económico, urbano y ambiental.

Respecto a la infraestructura turística, que es un objetivo que por sus nobles y múltiples cualidades se busca incrementar, de 2005 a 2010 el número de hoteles en el Estado a pasado de 208 a 258 con tendencia ascendente y constante, los que ofrecen al turismo 4764 habitaciones.

En este contexto, de la información y reflexiones expresadas en el presente trabajo de tesis podemos inferir lo siguiente:

Respecto a la Terciarización, que oficialmente es definida como el desplazamiento de usos habitacionales por otros usos como servicios y comercios, atentando contra la habitabilidad del Centro del Histórico (DQ, 2006); el problema es primeramente especulativo y de reglamentación, ya que los propietarios de los inmuebles fijan arbitrariamente valores muy elevados, cantidades a las que se suman los presupuestos de restauración, lo que hace incosteable en el mayor número de casos su conveniencia financiera, ya que el INAH frecuentemente restringe darle un uso adecuado a los inmuebles, de tal forma que sin alterar sus características históricas y arquitectónicas puedan tener

mayor rentabilidad. Es conveniente tomar también en consideración el congestionamiento vehicular que desalienta al ciudadano de clase media que pueda interesarse en invertir en la restauración de un inmueble histórico para su habitabilidad, siendo importante la realización de un programa que procure un mayor número de estacionamientos públicos accesibles en la zona.

En relación con los avalúos referidos en el presente estudio determinamos el valor del inmueble mediante el método de capitalización de ingresos, incrementando dicho valor con el factor intangible: de antigüedad, factor histórico y de conservación. Posteriormente procedimos a hacer una comparación de este último valor obtenido más el costo de remodelación y el instrumento financiero más común y seguro en el mercado de valores que son los CETES; para tal efecto procedimos a determinar el valor presente de los ingresos futuros que óptimamente obtendría el inmueble de conformidad con la propuesta de convertirlo en un Hotel, el periodo de análisis es de 10 años para ambos casos, tanto para el inmueble propuesto como para el instrumento financiero utilizado a manera de comparable. Como es sabido para este tipo de casos se utilizan flujos financieros, teniendo como egreso el valor actual neto y como ingresos los obtenidos por periodos anuales. Después de aplicar la fórmula del valor presente en ambos casos encontramos (como puede verse en la página correspondiente) el flujo obtenido de la misma cantidad invertida en:

En el Inmueble ubicado en la Calle de Colon No. 4 tenemos que la inversión realizada en la compra y remodelación del inmueble resulta menos redituable que una inversión en CETES, ya que Valor Presente Neto en este último es de -\$ 5,462,936.66 con el mismo plazo y la misma cantidad mientras que con los ingresos generados por las rentas del inmueble tenemos un Valor Presente Neto de -\$6,398,393.58 esto se debe, a que el flujo de ingresos es menor, debido a que, con el proyecto propuesto se consigue menor partido de los espacios arquitectónicos rentables generados por el mismo.

Referente a la casona localizada en Madero No. 69 se presenta un análisis comparativo en el que los ingresos generados por dicho inmueble, que convertido

en Hotel de tipo Boutique nos representa un Valor Presente Neto de -\$21,317,178.99 mientras, que lo que obtendríamos por el citado instrumento financiero o CETES, es de -\$17,745,411.41, esta diferencia se debe al resultado de la obtención de menor ingreso con la propuesta que autorizaría el INAH de acuerdo a sus políticas de restauración para este tipo de inmuebles históricos.

El bien raíz situado en la Calle de Pasteur No. 23 Nte., presenta una diferencia entre los flujos, debido a los ingresos obtenidos por dicha propuesta de uso, resultando un Valor Presente Neto de -\$ 6,402,689.63 y los generados por los Certificados de la Tesorería de la Federación es de -\$ 5,469,113.79, lo cual nos indica que es mayor el flujo de ingresos que nos generan los Cetes que los de la propuesta de remodelación, ya que es menos rentable esta opción.

VII.-Glosario

Restauración: La restauración constituye el momento metodológico del reconocimiento de la obra de arte en su consistencia física y en su doble polaridad, estético histórico con objeto de transmitirlo al futuro. (Díaz Berrio, 1985)

Es decir la restauración es la acción tomada para corregir el deterioro y la alteración.

Intervención: Obra de acción de carácter técnico, legal o administrativo, relacionado con la restauración, el aprovechamiento o la conservación de un inmueble o de un Centro Histórico.

Reciclaje: Operación consistente en someter de nuevo una materia a un ciclo de tratamiento total o parcial cuando la transformación de aquella no resulta completa. (Pelayo-Grooss, 1994)

Reconstrucción: Intervención que tiene por objeto volver a construir partes desaparecidas o pérdidas en la integración, hablamos de elementos deteriorados o mutilados en la reconstrucción de partes perdidas.

Recuperación: Serie de operaciones tendientes a recobrar el edificio aprovechándolo para un uso determinado.

Reestructuración: Intervención que devuelve las condiciones de estabilidad perdidas o deterioradas, garantizando sin límite previsible la vida de una estructura arquitectónica. (Chanfón, 1988)

Rehabilitación: Conjunto de intervenciones que permiten poner nuevamente en uso activo un edificio o una estructura urbana, mediante obras de restauración o remodelación para que pueda cumplir con las funciones que tenía asignadas en un principio. (Vocabulario SAHOP, 1980)

Remodelación: Intervención que tiene por objeto dar nuevas condiciones de habitabilidad a un edificio, es decir es el conjunto de operaciones que modifican la disposición o composición de los elementos de un edificio o de un conjunto urbano con el fin de mejorar su funcionamiento y su fisonomía (Vocabulario SAHOP,1980).

Zaguán: Pórtico, pieza cubierta, inmediatamente a la puerta de entrada y que sirve de vestíbulo a una casa. (Burden,1996)

Bibliografía

- Abud Mendoza, Dr. Eduardo, 2007, Valuación Estratégico Financiera de Empresas, ed. Tax.
- Alós Barduzal, Francisco, 2006, Plan Integral del Casco Histórico de Zaragoza, España.
- Álvarez Frías, Gonzalo A, 2007, Apuntes de Valuación de Edificios, UAQ
- América Bienes, 2004, Método de Ross- Heidecke
- Arias, Armando, 2007, Por la preservación de los Centros Históricos, Diario de Querétaro
- Arvizu García Carlos, 2008, Padrones, Planos y Ordenanza, Espacio Urbano en Santiago de Querétaro, Querétaro al final del siglo XVIII, El Padrón de 1791, Instituto de Estudios Constitucionales del Estado de Querétaro.
- Boils Morales Guillermo, 1994, Arquitectura y sociedad en Querétaro siglo XVIII, Instituto de Investigaciones Sociales,UAM, Archivo del Estado de Querétaro.
- Burden, Ernest, 1996, Diccionario Ilustrado de Arquitectura, Edición McGraw-Hill.
- Brealey, Myers y Allen, 2006 Principios de Finanzas Corporativas, Ed. Mc Graw Hill
- Carranco, Armando, 2006, El renacer de un inmueble, Obras.
- Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, 1994 Criterios Técnicos y Metodologías para Valuación.
- CENVI, 2002, La participación Social en el mejoramiento Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México, GDF.
- Cepeda de León, 2002, Ana Lilia, Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México.
- Chanfón Olmos, Carlos, 1988, Fundamentos Teóricos de la Restauración, UNAM.
- Cruz Ramírez José Antonio, Mina Ramírez Juan Ricardo, De la Vega María Concepción, Font Jaime, 1997, Indios Franciscanos en la construcción de Santiago de Querétaro en los siglos XVI y XVII. Talleres Gráficos del Estado de Querétaro.
- Díaz- Berio Fernández, 1985, Salvador, Conservación de Monumentos y Zonas, INAH.

Diario de Querétaro, 2006, Dar más recursos al Centro Histórico.

Diario Oficial de la Federación, 1986, Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

Diario Oficial de la Federación, 1993, Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

Diario Oficial de la Federación, 2004, Ley General de Bienes Nacionales.

Diario Oficial de la Federación, 2004, Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Diccionario de la Real Academia Española, 2010

Domínguez, María Cristina, Czajkowski, Jorge Daniel, Gómez, Analía, Rosenfeld, Elías, 2002, Instrumento de Valoración Patrimonial y Bioclimática de Edificios para procesos de Recuperación Urbana.

Erlj Abramson, Miriam, 2006, Protección del Patrimonio Construido, Universidad del Bío, Chile.

Flores Benítez, Estefanía de la Luz, 2007, Valuación de Predios en Zonas Agrícolas y de los Servicios Ambientales Hidrológicos en Cuencas En Función de la Disponibilidad de Recursos Hídricos, UAQ

Font Fransi, Jaime, 1995, Aspectos Teóricos en la Actual Restauración, Gobierno del Estado de Querétaro.

Font Fransi, Jaime, 2008, Arquitectura, Urbanismo y Población en el Querétaro Virreinal, Querétaro al final del Siglo XVIII, El Padrón de 1791, Instituto de Estudios Constitucionales del Estado de Querétaro.

Frías F. Valentín, 1995, Las Calles de Querétaro, Gobierno del Estado de Querétaro.

Gobierno del Estado de Querétaro, 1999, Iglesia y Sociedad en Querétaro, Los Años de Reforma, Querétaro.

Gobierno del Estado de Querétaro, 2007, Inmuebles en Estado Ruinoso.

González S. Fernando, 2000, Rescate de Querétaro, Municipio de Querétaro.

Huerta Mejía, José Antonio, 2006, Recuperación y Puesta en Valor de los Monumentos Históricos y Espacios Públicos del Centro Histórico de Trujillo, Perú

ICOMOS, 2001, Tercer Seminario: “El Valor Intangible del Patrimonio”.

ICOMOS, 1965, Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios.

ICOMOS, 1967, Normas de Quito.

IMPLAN, 2006, El Municipio de Querétaro continúa trabajando en el Plan de Manejo del Centro Histórico.

INDAABIN, 2004 Procedimiento Técnico para Elaboración de trabajos Valuadores que permitan determinar el valor de Inmuebles Históricos

Martínez Durán, Arturo, 2007, Recuperación del Espacio Público mediante la Rehabilitación de los Barrios antiguos en el casco Histórico, Gobierno del Municipio de Puebla.

Martínez Viramontes, Salvador, 2003, Capitalización de Rentas, 2da.edición

Mora Reyes, José Ángel, 2003, Proyecto de Rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Normas Internacionales de Contabilidad, 2005

Norma Mexicana Turismo,2009

Ospino Valiente Álvaro, 2005, La Puesta en Valor del Centro Histórico de la Ciudad de Santa Marta, Colombia.

Patronato de las Fiestas de Querétaro, 1997, El Herald de Navidad.

Plan para la Revitalización del Centro Urbano, 2004, Gobierno de la ciudad de Madrid.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, 2010, Gobierno del Municipio de Querétaro

Pere de, Manuel, 2006, Los valores Intangibles del Patrimonio, El Patrimonio Intangible.

Pérez Córdoba, Fernando, 2000, Rescate, Utilización, Rentabilidad de un Edificio en el Centro Histórico en la Ciudad de Morelia.

Praisa Avalúos S.A de C.V ,2003, Aumente el Valor de su Empresa.

Ruskin, John, 1849, The Seven Lamps of Architecture, Ed. Aguilar.

Sigüenza y Góngora Carlos de, 1680, Las Glorias de Querétaro, México.

Sui C., 1995, Valuación de empresas metodología y proceso. Instituto Mexicano de Contadores Públicos AC. México.

Ospino Valiente Álvaro, 2005, La Puesta en Valor del Centro Histórico de la Ciudad de Santa Marta, Colombia.

Patronato de las Fiestas de Querétaro, 1997, El Herald de Navidad.

Plan para la Revitalización del Centro Urbano, 2004, Gobierno de la ciudad de Madrid.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, 2010, Gobierno del Municipio de Querétaro

Pere de, Manuel, 2006, Los valores Intangibles del Patrimonio, El Patrimonio Intangible.

Pérez Córdoba, Fernando, 2000, Rescate, Utilización, Rentabilidad de un Edificio en el Centro Histórico en la Ciudad de Morelia.

Praisa Avalúos S.A de C.V ,2003, Aumente el Valor de su Empresa.

Ruskin, John, 1849, The Seven Lamps of Architecture, Ed. Aguilar.

Sigüenza y Góngora Carlos de, 1680, Las Glorias de Querétaro, México.

Sui C., 1995, Valuación de empresas metodología y proceso. Instituto Mexicano de Contadores Públicos AC. México.

UNESCO, 2005, Normas Internacionales sobre Patrimonio Cultural.

UNESCO, 1999, Convención de La Haya.

UNESCO, 1972, Convención sobre la protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.

UNESCO, 2007, World Heritage List.

Unidad Administrativa ,2007, Método de Capitalización de rentas.

Varela Alonso, Leopoldo, 2010, Costo por metro cuadrado de construcción, Intercost S.A. De C.V.

Vega González, Gerardo, 1995, Acciones para la conservación del Patrimonio Monumental de Querétaro, Gobierno del Estado de Querétaro.

Ventolo, W. L., Jr; y M R Williams. 2001. Técnicas del avalúo Inmobiliario. Ed PAX,

Viollet Le Duc, Eugéne Emmanuel, 1863, Entretiens sur l' architecture.

Zamudio Gallardo María del Rocío, 2003, Análisis de Casa Habitación Guerrero
23Nte. ITQ.

Zarate Miguel, Guadalupe, 2003, Catalogo Nacional de Monumentos Históricos
Inmuebles del Estado de Querétaro, INAH.

NORMAS INTERNACIONALES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL.

Lybdek V. Prott

Jurista, Jefe de la Sección de Normas Internacionales

En la División de Patrimonio Cultural de la UNESCO

2005

Normalización y preservación de la diversidad

"Respetar la diversidad". "Aplicar las normas internacionales". Nos encontramos ante una aparente contradicción, que, sin embargo, no lo es en realidad. Desde hace cincuenta años, la UNESCO se preocupa por definir cual puede ser la mejor práctica profesional para la preservación del patrimonio cultural de la humanidad, de modo que se pueda respetar y salvaguardar la diversidad. ¿Qué pueden tener en como un Shibam, ciudad del desierto del Yemen, el centro colonial de La Habana, Andra do Heroísmo en las Azores o los barrios históricos de Quebec, San Petersburgo o Kioto? En el plano cultural, todos estos lugares son enormemente diferentes. Pero la Recomendación de la UNESCO sobre la salvaguarda de los conjuntos históricos o tradicionales y su significado en la vida contemporánea (1976) resalta sus puntos comunes: como todas las ciudades antiguas, corren el riesgo de verse desfiguradas por la instalación de postes, torres, cables eléctricos y telefónicos, antenas de televisión y enormes paneles publicitarios, o por la construcción de edificios que, por su altura, color, materiales y formas, pueden destruir la armonía de su aspecto tradicional. En pocas palabras, esta Recomendación demuestra que existen infinitos elementos modernos capaces de degradar muy rápidamente un patrimonio cultural excepcional, a menudo como consecuencia de decisiones individuales. La comunidad internacional ha elaborado, pues, convenios, recomendaciones y directrices para ayudar a los estados no sólo a reforzar su cooperación internacional, sino también a dotarse de un conjunto de leyes, de prácticas administrativas y de políticas nacionales. Dichos textos son un medio para prevenir y limitar el deterioro, tanto de las grandes realizaciones culturales, conocidas y apreciadas en todo el mundo, como las de las pequeñas comunidades locales, como pueden ser las lenguas amenazadas de desaparición y las prácticas culturales que constituyen el rico patrimonio de la humanidad.

¿Qué es el "patrimonio cultural"?

El elemento más visible del patrimonio cultural es el patrimonio tangible. Se compone de los bienes inmuebles, como son los monumentos, edificios, lugares arqueológicos, conjuntos históricos, y los elementos "naturales", como los árboles, grutas, lagos, montañas y otros, que encarnan importantes tradiciones culturales, y los bienes muebles, que engloban las obras de arte de cualquier tipo de cualquier material, los objetos de interés

arqueológico, los que reflejan técnicas tal vez desaparecidas y los objetos de la vida cotidiana, como pueden ser los utensilios, los vestidos y las armas. A esta larga lista, hay que añadir el patrimonio intangible, que constituye el patrimonio intelectual: es decir, las creaciones de la mente, como la literatura, las teorías científicas y filosóficas, la religión, los ritos y la música, así como los patrones de comportamiento y culturales que se expresan en las técnicas, la historia oral, la música y la danza. Es posible conservar trazas materiales de este patrimonio en los escritos, las partituras musicales, las imágenes fotográficas o las bases de datos informáticas, pero no resulta tan fácil cuando se trata, por ejemplo, de un espectáculo o de la evolución histórica de un determinado estilo de representación o de interpretación. Por esto, los legisladores están tratando de añadir a los textos ciertos cambios importantes en lo que respecta a la protección de la integridad de las ideas creadoras y de los derechos generados por los espectáculos. Finalmente, la información es un componente esencial del patrimonio, ligado a todos los demás: saber cómo, cuándo y por quién ha sido utilizado un instrumento musical enriquece nuestra comprensión del contexto humano del que procede. La transmisión de este tipo de información es tan importante como la del propio objeto al que se refiere.

Aunque a menudo se habla de patrimonio genético, humano o biológico, no se trata, en estos casos, de "patrimonio cultural"; su preservación, utilización y desarrollo, así como su protección jurídica, plantean problemas distintos, aunque de gran importancia, y requieren otras modalidades de gestión, por lo que no los consideramos aquí.

Normas para la preservación del patrimonio cultural

Ningún estudiante de historia social de los últimos cien años puede dejar de advertir que la preservación del patrimonio cultural suscita cada vez mayores preocupaciones. La aceleración del progreso tecnológico es espectacular, ya que se ha pasado desde un periodo de desarrollo de cincuenta años para una serie de tecnologías clave en 1900., a unos 15 años en los años 1950 y a casi tres años en el mundo informático actual. Hoy en día, la revolución de la información y la globalización de la economía hacen recaer sobre el patrimonio amenazas a la vez más inmediatas y generales que en ningún otro momento del pasado, exceptuando los periodos de guerra. Existe un deseo de preservar el patrimonio –el entorno concreto, que hemos conocido y que puede darnos un sentimiento de continuidad- para apoyarse en ese universo familiar frente a la avalancha de innovaciones que nos abrumba. Como dice Steward Brand¹, a medida que los bits circulan más rápidamente, nos gustaría que los átomos lo hicieran más despacio. Necesitamos conservar algo del mundo real en medio de ese mundo virtual. Dicha pasión por la preservación es hasta tal punto endémica que un comentarista inglés ha llegado a asemejar la "industria del patrimonio" con una verdadera "obsesión"².

En cualquier parte del mundo, el patrimonio cultural puede verse amenazado por las enormes obras públicas que las modernas técnicas de la ingeniería civil han hecho posibles. En China, la presa de las Tres Gargantas sumergirá 1.045 kilómetros cuadrados, provocará la desaparición de 800 sitios culturales conocidos (lugares arqueológicos, asentamientos

primitivos o ciudades y pueblos habitados desde hace siglos) y, de aquí al año 2008, fecha en la que debe entrar en servicio, obligará a desplazar a más de un millón de personas. En el mismo sentido, se puede citar también el conocido ejemplo de la presa de Assuán. En Yugoslavia, las autoridades han modificado el emplazamiento de una presa, que debía estar situada a una veintena de kilómetros del monasterio de Studenica, inscrito en la lista del patrimonio mundial, cuando los expertos han señalado que el aumento de la tasa de humedad ambiente provocaría la destrucción de sus frágiles frescos. La construcción de carreteras y aeropuertos, la explotación minera y el desarrollo industrial, los trabajos hidráulicos y la recuperación de tierras, la urbanización y los proyectos de urbanismos, la destrucción de las chabolas y la modernización de los cascos antiguos de las ciudades, así como la evolución de las formas de ocupación de los suelos son importantes factores que pueden redundar en daños considerables en elementos importantes del patrimonio, influir en su total desaparición. Esta inquietud, particularmente acrecentada después del salvamento de los monumentos de Nubia, amenazados por la subida de las aguas de la presa de Assuan, ha llevado a la adopción, por parte de la UNESCO, en 1968 de una importante norma jurídica internacional: la Recomendación referente a la preservación de los bienes culturales puestos en peligro por trabajos públicos o privados.

El texto ilustra cómo la UNESCO reacciona, a través de instrumentos de normalización, frente a los peligros que amenazan el patrimonio cultural. Estos convenios y recomendaciones se basan en las mejores prácticas profesionales conocidas, con vistas a garantizar el mantenimiento y la preservación del patrimonio cultural; formulando las reglas para hacer frente a las amenazas contra el patrimonio cultural, pretenden sensibilizar a los gobiernos con respecto a ese importante tesoro de la humanidad y sugieren los principios sobre los cuales debe cimentarse la legislación nacional que deberá, pro supuesto, tener en cuenta la especificidad de los distintos patrimonios presentes en cada país; pretenden igualmente ayudar a los ciudadanos que luchan contra proyectos inadecuados; y favorecen la constitución de redes de profesionales de la cultura, que pueden comparar sus éxitos y sus fracasos, y mejorar así sus capacidades para salvar el patrimonio de una posible desaparición.

La UNESCO ha establecido cuatro tratados multilaterales para reforzar la protección del patrimonio cultural físico. Se trata del Convenio para la protección de los bienes culturales en caso de conflicto armado (Convenio de La Haya, 1954) y su Protocolo; el Convenio referente a las medidas a tomar para prohibir e impedir la importación, exportación o venta ilícita de bienes culturales (1970); y el Convenio sobre la protección del patrimonio mundial cultural y natural (1972). Estos cuatro instrumentos aplicables al patrimonio cultural, sea cual sea la región del mundo a la que pertenezca, constituyen un código de protección, válido tanto en caso de conflicto (Convenio de La Haya) como en tiempos de paz (bienes, muebles en 1970; bienes inmuebles en 1972). A semejanza de los instrumentos sobre derechos humanos, definen normas de gestión de aplicación universal. Las once recomendaciones relativas a la protección del patrimonio cultural, así como las recomendaciones de la UNESCO en otros campos, han sido adoptadas por la Conferencia General y sirven de base a las actividades nacionales³. La Constitución de la UNESCO obliga a los estados miembros a transmitir estas recomendaciones normativas a las autoridades nacionales competentes para que éstas las lleven a la práctica e informen sobre

su aplicación o sobre las razones por las cuales ésta no haya sido posible⁴ . Estas recomendaciones han tenido a menudo una profunda influencia, aunque no impongan a los estados ninguna obligación mutua. Un buen ejemplo es la Recomendación sobre los principios internacionales aplicables a las excavaciones arqueológicas (1956), que se ha convertido en la norma adoptada por la mayoría de las legislaciones nacionales sobre la materia.

Participación en los Convenios de la UNESCO⁵

Aunque sólo se dispone de informaciones parciales sobre la puesta en práctica de las recomendaciones de la UNESCO, es posible medir el grado de compromiso de los estados de las diferentes regiones del mundo respecto al cumplimiento de las reglas enunciadas en los convenios de la Organización. El Convenio para la protección del patrimonio mundial ha suscitado una amplia adhesión en todas las regiones del mundo y, a juzgar sólo por el elevado número de estados partes, se puede considerar como uno de los mayores éxitos en este campo. Por lo que respecta a los otros dos convenios, lo más interesante es la distribución por regiones de los estados partes. Los países de Europa oriental y occidental son los más numerosos como partes en el Convenio y en el Protocolo de La Haya, mientras que el Convenio de 1970 suscita más adhesiones entre los países de América Latina, Asia y África.

La historia de la elaboración del Convenio de La Haya y de su Protocolo muestra que los principales defensores de dichos textos fueron los estados europeos que salían en ese momento de un conflicto particularmente devastador y que intentaban renacer, en medio de las ruinas de su patrimonio material. Diez países americanos tenían ya un convenio sobre dicho tema (el Pacto de Roerich)⁶ . Sin embargo, en 1954 eran todavía numerosas las naciones de África y de Asia que no habían accedido al estatus de miembros independientes en la comunidad internacional. Todas estas razones eran válidas para aquellos momentos, pero no justificarían la no adhesión en la actualidad. Cuando el Director General de la UNESCO se expresa en nombre de los estados partes de un convenio, tiene mucho más peso si habla de un texto al cual se ha adherido el mayor número posible de estados miembros. El Convenio de La Haya cuenta en total con noventa estados partes. Aunque la iniciativa directa de dicho texto venía de Europa, comenzando con las Conferencias de Paz de 1899 y 1907, y los conflictos devastadores que siguieron, este instrumento es la expresión de las tradiciones existentes de conducta humanitaria en la guerra, comunes a varias civilizaciones; de hecho, algunas de ellas, como la tradición musulmana, han tenido reglas más estrictas sobre el comportamiento humanitario en tiempos de guerra, desde hace mucho más tiempo que los países europeos⁷ . En consecuencia, el Convenio no es sólo válido para una región geográfica dada, sino que representa los ideales de toda la humanidad civilizada. Como prueba de esto, es notable la celeridad con que algunos países, como han accedido a la condición de estados independientes y activos en el panorama internacional.

El Convenio de 1970, sobre el tráfico ilícito, surgió como resultado de las iniciativas particulares de los nuevos estados independientes, interesados en no perder su patrimonio. Una gran parte de este patrimonio había desaparecido ya en la época colonial, pero ciertos

lugares continuaban (y continúan) siendo objeto de saqueos y robos. En cuanto a los elementos más importantes del patrimonio cultural robados durante el periodo de colonización, la situación es compleja y los estados que los poseían no deseaban llegar a ningún acuerdo internacional sobre el tema, pero todos los países concluyeron por reconocer que se podría elaborar, de una forma u otra un instrumento para limitar los abusos del tráfico ilícito en el futuro. En 1964, se adoptó una Recomendación sobre las medidas a tomar para prohibir e impedir la exportación, importación y venta ilícitas de bienes culturales, fijándose las medidas que los estados miembros deben tomar, a nivel nacional, para frecuentar dicho tráfico.

¿Pueden existir razones por las cuales los países de ciertas regiones del mundo, como África y Asia, participan sistemáticamente menos en los instrumentos de protección del patrimonio cultural que los de otros continentes, como América del Norte, Europa y el Mundo Árabe? Para responder de forma exhaustiva a esta pregunta, habría que proceder a un estudio de las tasas de adhesión al conjunto de los instrumentos internacionales región por región. Es posible, por ejemplo, que los estados más activos sean los procedentes de culturas en las que el respeto a las leyes sea uno de los principios fundamentales de la vida política; en dichos países, la elaboración de reglas es el principal método para resolver los conflictos de intereses, tanto en el plano social como a escala internacional. En cualquiera caso, está demostrado que la celebración de tratados ha resultado un motor esencial para la resolución de conflictos de intereses a nivel internacional, y que los estados más reticentes a participar en ellos se privan de la posibilidad de promover y de proteger sus intereses de una forma que se considera como vinculante por muchas naciones poderosas.

Puesta en marcha de los convenios

La adhesión a estos instrumentos internacionales constituye indiscutiblemente un medio para medir la acción de un Gobierno para la protección del patrimonio; pero adhesión y puesta en práctica no son necesariamente sinónimos. Puede suceder que ciertos países ajusten sus actuaciones a los principios enunciados en un texto jurídico, sin ser partes de dicho instrumento, como es el caso de Estados Unidos y del Reino Unido, países que no habiéndose adherido al Convenio de La Haya ni a su Protocolo, si han tomado parte activa en su negociación y los principios de dicho Convenio están incorporados a sus manuales militares. Así, cuando tuvo lugar la intervención en el Golfo, los dos estados dieron a sus fuerzas armadas la orden de evitar los monumentos históricos y religiosos. Pero la negativa a adherirse a los textos es lamentable, pues los otros países, ignorando estas prácticas, pueden creer que el grado de acuerdo sobre los principios es inferior al que es en realidad.

Vienen después los países que se adhieren a los instrumentos jurídicos pero no hacen gran cosa (o nada en absoluto, en ciertos casos) para ponerlos en práctica. ¿Cómo juzgar, entonces, su esfuerzo? Existe un buen número de indicadores que dan una idea del respeto a las disposiciones. Los textos internacionales, como el Convenio de La Haya y del tráfico ilícito, prevén el envío periódico, por los estados partes, de informes de ejecución. De estos informes, difundidos por la Secretaría, se deducen algunos datos interesantes. Se han publicado siete series de informes referentes al Convenio de La Haya entre 1962 y 1995.

De los noventa estados partes en este Convenio, solamente cincuenta y dos han presentado un informe. Y no llegan a veinte los que han presentado un documento de cierta envergadura. En el caso del Convenio de 1970 sobre el tráfico ilícito, que cuenta con ochenta y siete estados partes, sólo se han publicado tres informes y solamente cuarenta y seis estados han presentado informe alguna vez. Se podrían contemplar otros indicadores para medir el grado de ejecución; por ejemplo, si el Estado en cuestión ha adoptado o no un texto nacional para la aplicación del Convenio. ¿Ha hecho traducir el texto a su lengua nacional y a las lenguas locales? ¿Ha nombrado una autoridad encargada de vigilar la ejecución del Convenio? En una resolución adoptada cuando se aprobó el Convenio de La Haya, se proponía que cada estado creara un comité de coordinación con representación de diferentes organismos gubernamentales interesados (Ministerios de Cultura, de Defensa y del Interior), pero solamente siete países lo han llevado a cabo y no hay seguridad de que dichos comités permanezcan aún activos.

En el caso del Convenio para la protección del patrimonio mundial, se ha creado un mecanismo de seguimiento, que se pretende adaptar a las necesidades del Comité del Patrimonio Mundial para evaluar el mantenimiento de los lugares de interés. Éste es un punto particularmente importante, ya que la inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial suele ser sinónimo de nuevos peligros para los sitios en cuestión: afluencia excesiva de turistas, comercialización y proyectos de acondicionamiento, que pueden llegar incluso a amenazar los valores mismos por los que dicho sitio se seleccionó.

No es necesario señalar que el grado de observancia de los textos debe estar en relación con el tamaño y los recursos del país. Para un pequeño estado insular dotado de una función pública con efectivos limitados, el simple hecho de tener que preparar un informe puede resultar una pesada carga. Ciertamente existen convenios que entran tanto en detalle que para algunos países es imposible respetar todos sus términos, pero esto no debe dispensarlos de adherirse. De los treinta y seis países que no son parte de ninguno de los convenios de la UNESCO sobre la protección del patrimonio cultural, veinte son pequeños países dotados de medios administrativos muy modestos. Otros dos han accedido muy recientemente a su independencia y otros tres están sufriendo luchas internas de forma constante o intermitente. Dieciséis estados se encuentran entre los menos desarrollados del mundo. Esta interesante estadística muestra que los otros veintidós países menos desarrollados han conseguido adherirse al menos a uno de los convenios. Se da el caso de estados más grandes y más próspero que, aun siendo partes de uno o varios convenios, no suministran informes regularmente y no parecen haber tomado las medidas necesarias para cumplir los textos. Para evaluar la eficacia de estos instrumentos, hay que tener en cuenta los recursos relativos de los estados. Merecen destacarse los esfuerzos desplegados por ciertos países pobres para aplicar los instrumentos internacionales, mientras que otras naciones más prósperas no hacen lo mismo.

Ciertamente, el grado de aplicación de un texto puede estar igualmente subordinado a factores de orden filosófico más general. Los estados que consideran los instrumentos jurídicos como preceptos fundamentales que deben guiar su conducta tienen tendencia a no adherirse a los convenios si no tienen la certeza absoluta de poderlos poner en práctica íntegramente; es el caso, por ejemplo, del Reino Unido y de Estados Unidos con respecto al Convenio de La Haya. Numerosos países con fuerte tradición legalista no se adhieren a un

instrumento jurídico internacional que pueda tener implicaciones sobre su legislación interna sin haber adoptado antes una ley que garantice su compatibilidad con las obligaciones del convenio. Otras naciones, una vez que han aceptado los principios enunciados en un instrumento determinado, se sienten obligadas a adherirse, pero, como la ley no ocupa un lugar tan fundamental en su cultura, pueden tardar en adoptar y aplicar las reglas internas necesarias para garantizar su puesta en práctica inmediata y efectiva. Entramos aquí en el campo de la filosofía política y de las actitudes socioculturales que desborda el marco del presente capítulo. Esta diversidad de actitudes concierne no solamente al Convenio de La Haya sino también a su Protocolo y al Convenio sobre el tráfico ilícito, que exigen ambos que un estado parte se incaute de un objeto si se ha demostrado que ha salido ilegalmente de un país (por exportación ilícita o como consecuencia de un robo), requiriendo así un nuevo texto de aplicación apropiado en el país en donde dicho objeto se encuentre.

Concepto mundial del patrimonio

Las normas de protección de la UNESCO han sido concebidas para su aplicación en el mundo entero (pudiendo adaptarse, por supuesto, a una situación concreta). Paralelamente a esta visión universalista de elaboración de las normas aparece una misma tendencia a la universalista en los debates sobre el patrimonio, así como en la globalización de la economía y otros problemas que amenaza al planeta.

Esta visión planetaria del patrimonio ha hecho su aparición en el discurso jurídico con expresiones como el "patrimonio cultural de la humanidad entera", el "patrimonio mundial cultural y natural" y el "patrimonio común de la humanidad". Lowenthal ha descrito cómo la noción de patrimonio personal ha cambiado hacia el concepto de patrimonio comunal. Con todo, recientemente, se ha aceptado la idea de unidad mundial del patrimonio natural: éste concierne a toda la humanidad, y cada una de nuestras acciones puede tener sobre él una determinada incidencia, como ocurre con cualquier otro ser humano sobre el planeta. De esta forma, el discurso sobre la preservación del patrimonio cultural ha tomado dimensiones planetarias.

Las repercusiones jurídicas exactas de expresiones tales como "patrimonio cultural común" o "patrimonio cultural mundial" no están claras todavía pero es preciso plantearse el tema con rigor, ya que se emplean en los instrumentos jurídicos. Un comentarista ha lanzado la idea de que la protección de los bienes culturales nacionales, como parte del "patrimonio de toda la humanidad", que aparece en el Preámbulo del Convenio de La Haya, difiere radicalmente de la obligación que tiene todo estado de "respetar su propio patrimonio cultural así como el de todas las naciones", enunciada en el Preámbulo del Convenio de la UNESCO sobre el tráfico ilícito (1970). Pero estos dos principios no son necesariamente contradictorios. Sin lugar a dudas es en primer lugar el estado en el que se encuentre situado el bien cultural el que estará en mejores condiciones, en la práctica, para protegerlo contra eventuales daños. Los convenios de 1970 y de 1972 reconocen que no todos los estados disponen de medios para garantizar la salvaguarda del conjunto de su patrimonio: ésta es la razón por la cual los dos textos invocan la cooperación internacional. Cuestiones

más delicadas se plantean cuando las poblaciones locales no se consideran a sí mismas como las herederas verdaderas y autorizadas del pasado que las rodea. En este caso, la sensibilización con el pasado y la colaboración con estas poblaciones, son recursos más eficaces y más conformes con la ética, que cualquier otro esfuerzo directo de la comunidad internacional en el que no se sentirían implicadas. Es, pues, imprescindible implicar a las comunidades locales. La importancia de esta participación, en el caso, por ejemplo, del salvamento y revalorización, después de la guerra, del patrimonio cultural del Líbano, ha sido subrayada y juzgada esencial para la supervivencia de los restos de un patrimonio tan gravemente dañado por la guerra y el pillaje. Una misión importante de la UNESCO es mostrar que el patrimonio legado por las generaciones pasadas o desaparecidas (e incluso por los enemigos), debe ser valorado en interés de la humanidad entera y transmitido, tan intacto como sea posible, a la posteridad.

En un reciente estudio sistemático de los conceptos de "patrimonio de la humanidad", de "patrimonio mundial" y de "patrimonio común", utilizados en los instrumentos de la UNESCO, un autor ha llegado a la conclusión de que dichos conceptos están lejos de ser precisos y están todavía en evolución. El estudio muestra, igualmente, la gran diversidad de interpretaciones que han hecho los especialistas. Por ejemplo, la idea de que, ya que los objetos culturales forman parte del "patrimonio cultural de toda la humanidad", es legítimo ampliar su comercio internacional, en beneficio de museos, coleccionistas y compradores, aparece como un giro sorprendente desde el punto de vista, generalmente aceptado, de que este patrimonio debe ser gestionado con vistas al interés general y a su transmisión a las generaciones futuras. A pesar de estas fluctuaciones y divergencias de interpretación, el uso creciente del concepto de "patrimonio cultural de la humanidad" se considera como una buena indicación de la aceptación general del proceso de elaboración de reglas aplicables a escala mundial, para definir el deber de protección.

La economía mundial

La globalización de la economía ha modificado manifiestamente la situación en lo que se refiere a la gestión del patrimonio. Las fuerzas del mercado están penetrando por zonas del mundo hasta ahora aisladas; los intercambios se multiplican, así como las ocasiones de tráfico ilícito. Un caso reciente ha mostrado la existencia de una relación entre el robo de una colección de pinturas en Irlanda y un cartel de la droga (el robo se organizó para construir a la financiación de una operación ligada a la droga), y dio lugar a transacciones realizadas por un ciudadano británico en Turquía, Francia, Bélgica y Alemania.

El patrimonio local puede verse trasladado más allá de las fronteras de forma impensable hace algunas generaciones. Así, la canción del folclore boliviano El cóndor pasa fue popularizada por dos cantantes de Estados Unidos, Simon y Garfunkel, y pasó a formar parte del repertorio internacional de música popular que puede oírse, gracias a las casetes y a los magnetófonos, en las ciudades y los rincones más alejados del mundo.

Por otra parte, la gestión del patrimonio implica a empresas multinacionales y extranjeras.

Las mismas multinacionales financian trabajos de restauración en Praga o en Perú, con técnicas perfeccionadas en Roma o en Londres [...] Han sido empresas suecas, japonesas o

alemanas las que han construido el pueblo "viviente" shona y la réplica del Old Bulawayo en el Centro del patrimonio de Zombabue. Bajo los auspicios del patrimonio nacional, se perfila la imagen de la empresa multinacional

La globalización de las empresas puede considerarse como uno de los factores directamente responsable de la uniformidad: uno de los elementos necesarios para atraer a los turistas son los hoteles, que suelen pertenecer a sociedad multinacionales y que apenas se distinguen de un país a otro, si no es por la elección de los colores.

En 1974, el Gobierno egipcio firmó un contrato con una empresa canadiense, la South Pacific Hotels Ltd., para el acondicionamiento de una vasta zona alrededor de las pirámides, que habría supuesto la construcción de campos de golf y de piscinas. El proyecto fue bloqueado cuando los ecologistas hicieron notar que la elevación del grado de humedad resultante amenazaría con deteriorar gravemente los monumentos, que habían sobrevivido a lo largo de siglos gracias a la sequedad de su entorno. Hoy en día, los campos de golf y las piscinas son elementos habituales en los centros turísticos del mundo entero, sea cual sea el medio ambiente en el que se enmarquen. Se instalan teleféricos en la Gran Muralla China en Si Matai y en los bosques tropicales de Cairns (inscritos en la Lista del patrimonio mundial como "Trópicos húmedos de Queensland"), y se pretende hacerlo igualmente en otro sitio del Patrimonio Mundial, Machu Pichum donde se organizan y a vuelos en helicóptero, así como sobre las cataratas del Iguazú e, incluso, sobre las iglesias pintadas de Rumania, todos ellos lugares inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial. En muchas zonas monumentales se organizan espectáculos de luz y sonido; incluso se encuentra un anuncio de una empresa de iluminación en la Revista del patrimonio Mundial.

La dimensión mundial del comercio podría tener otras graves repercusiones sobre la cultura. Steiner describe cómo la parte más importante del comercio de objetos africanos se dirige hacia Europa. A causa de la predilección por los objetos antiguos, se envejecen artificialmente los objetos nuevos, despreciándose las evoluciones recientes de la tradición artística. Así, la escultura de personajes llenos de vida, representando a europeos, ha sido durante mucho tiempo relegada, a favor de las formas tradicionales, lo que limita la gama de estilos. Los aborígenes de Australia se enfrentan con el mismo dilema: ¿deben continuar pintado sobre cortezas las imágenes tradicionales? ¿Deben recurrir los artistas más jóvenes, expuestos a un mayor número de influencias culturales, a las nuevas técnicas y materiales para representar temas antiguos, o alas técnicas y materiales antiguos para representar temas nuevos? Las fuerzas mundiales del mercado amenazan con obstaculizar la creatividad haciendo invendibles ciertas formas de arte. Pero también pueden promoverla proporcionando un mercado donde antes no lo había: la expansión de la escultura en piedra de los "Inuit" demuestra que una nueva forma de expresión artística puede ver la luz esencialmente como respuesta a la demanda de mercados exóticos. El arte de los aborígenes australianos originarios del desierto occidental, hoy altamente apreciado, representa el florecimiento de una antigua tradición artística con la ayuda de los nuevos medios: los modelos efímeros realizados originariamente en arena, han sido perpetuados primeramente sobre materiales duros y hoy en día inmortalizados en todo tipo de soportes modernos.

La eficacia de las industrias de la edición y del ocio es tan marcada que la música y el cine llegan a los cuatro confines del mundo, siendo el mercado anglosajón tan enorme que sus productos, por ello más baratos, pueden venderse a bajo precio en los mercados

De otros países. Las pequeñas comunidades lingüísticas, que, sin duda, no pueden tener una producción cinematográfica propia sin ayuda gubernamental, sienten sus culturas amenazadas. Quienes no tienen necesidad de ayuda pública, porque las posibilidades de distribución nacional en un mercado lingüístico muy amplio les ha permitido ya alcanzar beneficios, desean poder exportar sin trabas sus productos, mientras que los que necesitan tal ayuda luchan por conservar una parte del mercado para sus producciones, relativamente más caras. Podemos ver un ejemplo reciente de esta batalla en la inclusión (defendida por Francia, pero a la que se opone Estados Unidos) de una cláusula de excepción para los bienes culturales en el nuevo acuerdo sobre el comercio internacional. El gran dilema de los próximos decenios va a consistir en la elección entre el movimiento que empuja a la creación de mercados cada vez más amplios para los medios de comunicación y el deseo de conservar su especificidad cultural.

Se plantea, pues, la cuestión de determinar cómo las normas internacionales debe tener en cuenta estas evoluciones.

Defensa de la diversidad

La toma de conciencia del impacto que la globalización de la economía puede tener sobre el patrimonio tiene igualmente un efecto de potenciación de la defensa de la diversidad. En la industria de la música, por ejemplo, existen sociedades que perciben los derechos de autor cuando se celebran conciertos, y los revierten a los compositores. Dichas sociedades están organizadas a escala nacional, pero, en virtud de un acuerdo internacional, aseguran la recaudación y el reparto de los derechos derivados de los conciertos celebrados en sus países, para revertirlos a los compositores extranjeros. Así, la música que escuchamos en cualquier sitio, aeropuertos, centros comerciales, ascensores, salas de espera y lugares públicos de cualquier índole, consta, cada día más, de secuencias programadas de trozos pasajes, tomados de ciertos repertorios básicos (escogidos por los gestores de dichos lugares como los más afines, según ellos, a los gustos de quienes los frecuentan). Las sociedades de autores-compositores, están sufriendo numerosos cambios: Las actitudes han evolucionado poco a poco, y las sociedades europeas de autores-compositores son particularmente conscientes de sus responsabilidades frente a las comunidades culturales a las que pertenecen. El creciente dominio del repertorio internacional puede tener repercusiones peligrosas para la cultura, tanto regional como local, llegando incluso a amenazar su propia existencia. Estos organismos han tomado, pues, conciencia de la necesidad de renunciar a su simple papel de gestores y comprometerse en la protección de su patrimonio cultural.

Sin embargo, insistir demasiado en promocionar la música nacional (o exigir que se fije un porcentaje demasiado elevado de la misma) puede tener como efecto una limitación del patrimonio nacional. Si las fuerzas del mercado empujan en una determinada dirección, una reacción desproporcionada puede provocar ciertos problemas. Evidentemente, se impone la necesidad de encontrar un justo equilibrio.

Paralelamente, la globalización de las comunicaciones puede facilitar también los mecanismos de protección. Desde cualquier lugar del mundo, existe la posibilidad de inscribirse en las bases de datos comerciales de objetos culturales robados, como el *Art Loss Register*, y consultarlas para efectuar búsquedas. Recientemente, los responsables de algunas bases de datos –mantenidas por empresas privadas y por la policía– se ha reunido para discutir el intercambio de información entre ellas, y un consorcio de organismos internacionales y de grupos de interés está tratando de adoptar un formulario tipo con datos básicos, bautizado como "Objeto ID", para identificar inequívocamente cada objeto y facilitar su recuperación, así como para normalizar los intercambios de datos a medida que un número creciente de gestores del patrimonio se integren en la red internacional.

Un notable ejemplo de cómo pueden utilizarse las tendencias a la globalización para defender la diversidad cultural fue la presencia en la sede de la UNESCO, en París, en junio de 1997, de ancianos ngarinyins, llegados desde la apartada región de Kimberley, en Australia, para revelar a la comunidad internacional el significado espiritual de ciertas obras de arte rupestre de sus lugares sagrados. Expulsadas de sus lugares tradicionales hacer una treintena de años, estas poblaciones han visto reconocidos sus derechos sobre dichos lugares en 1992, por decisión del Tribunal Supremo australiano. Pero, a causa de un cambio de Gobierno, una nueva legislación podría anular dicha decisión. Los ngarinyins decidieron someter su caso a la comunidad mundial para que pudiera apreciarse la importancia de estos lugares tradicionales en su cultura y su valor mitológico y artístico, y así conseguir ayuda para poder continuar teniendo acceso a dichos lugares y asegurar su conservación. Para los especialistas en arte rupestre, originarios de otros continentes, este caso ha proporcionado una visión sin precedentes de una cultura viva, todavía relacionada con el arte antiguo; y, para los aborígenes, ha supuesto una posibilidad de beneficiarse de la ayuda profesional de la comunidad internacional para preservar su acceso a dichos lugares.

El lugar de las normas internacionales

La elaboración de las normas internacionales de protección del patrimonio cultural puede frenar algunos de los efectos más desastrosos que la globalización de la economía ejerce sobre el patrimonio cultural. Pero no sin un buen número de complicaciones.

Esta tendencia a la globalización es reciente, ya que no hace mucho que se ha comenzado a considerar que todos los pueblos del mundo tienen el mismo derecho a un patrimonio mundial y la misma responsabilidad conjunta al respecto. Y los programas de acción a escala de todo el planeta suscitan todavía muchos recelos, en la medida en que siguen visiblemente anclados en un egoísmo patriótico e imperialista. Estas ideas proceden sobre todo de europeos que consideran su propio patrimonio cultural tan superior al de los demás pueblos que debe ser considerado como mundial.

Los primeros programas de conservación de las ruinas monumentales del Gran Zimbabue "se emprendieron en un contexto colonial en el que las comunidades locales no se consideraban relevantes, ya que no se pensaba que este particular aspecto de su patrimonio les perteneciera".

El patrimonio occidental es el que ha servido de referencia, al menos al principio, para la elaboración de normas. La Carta de Venecia, o Carta internacional sobre la conservación y restauración de monumentos y lugares (1966), basada en un documento anterior conocido como Carta de Atenas y adoptado en una Conferencia de 1931, constituye un buen ejemplo. Sus principios han sido incorporados a los criterios de autenticidad que se han de respetar para la inscripción de los lugares en la Lista del Patrimonio Mundial. Estrictamente aplicadas, estas condiciones prohíben toda reconstrucción: la restauración debe limitarse a la anastilosis. Encajan perfectamente para los edificios de piedra y de ladrillo, en los que pensaban los autores occidentales cuando redactaron su contenido. Pero es necesario considerar las tradiciones, muy diferentes, de Asia. En China, por ejemplo, los edificios más importantes, como los palacios imperiales, son construcciones en madera; si se les aplicara las condiciones al pie de la letra, muy pocas de ellas pasarían el test. En Japón, se ha reconstruido el santuario de Isa cada veinte años para garantizar su mantenimiento en buen estado: gracias a una tradición rigurosa de respeto de las proporciones y de preservación de la forma, el templo conserva probablemente hoy día el mismo aspecto que tenía hace cinco siglos. ¿Ha perdido por ello su autenticidad? Hay que destacar también que esta práctica tiene además el efecto de asegurar la supervivencia de las técnicas obsoletas de muchos oficios artesanos tradicionales.

El Caso del patrimonio cultural mobiliario resalta de forma particularmente manifiesta las dudas que pueden darse en cuanto a la realidad de la universalidad proclamada:

Durante la explotación colonial, las potencias europeas se apoderaron de un patrimonio mundial, para después considerarse no como conquistadoras de un botín, sino como buenas administradoras del mundo. El concepto de patrimonio mundial deriva así de una era de conquista, que dejó una buena parte del mismo en unas pocas manos privilegiadas. El legado de la humanidad terminó en el Louvre y en el British Museum, pero está ausente de Samoa y de Somalia. La universalidad beneficia a los poderosos a expensas de los demás. Son pocos los expertos británicos, consternados en 1986 por la venta a Japón de la colección de arte tribal del Pacífico de la Universidad de Newcastle, que dedicaran ni siquiera un breve pensamiento a los micronesios que no poseían los medios para recuperar ni uno solo de los objetos realizados por sus propios antepasados.

[Ver artículo Normas Internacionales: perspectiva africana](#)

Una verdadera universalidad sería sinónimo de igualdad de acceso al patrimonio cultural para todas las regiones del mundo. Pero es manifiestamente más fácil, en la actualidad, para cualquier ciudadano de América del Norte o de Europa, visitar Nueva Guinera, que para un aldeano de Sepik poder estudiar el arte de su región en uno de los grandes museos "universales" de Occidente. Un africano ha destacado que la cultura africana no es la única ausente en África: en todo el África negra no existe ni un solo museo de arte oriental, ni una buena galería de arte impresionista y otro, y áreas como la escultura griega, la alfarería azteca o la orfebrería eslava son absolutamente desconocidas para los pueblos africanos. Se ha propuesto una solución:

¿Qué objetos originarios de Fidji, por ejemplo, y que dicho país no pretenda recuperar, podrán ser "devueltos" de Londres a Río de Janeiro o qué piezas brasileñas actualmente

conservadas en Río podrán ser enviadas a Londres o a Fidji? De cierta forma [...] abordar la cuestión del retorno de los bienes culturales significa también suscitar la de su no-retorno y su restitución al conjunto de la comunidad cultural, después de un periodo de aislamiento en los museos del mundo occidental.

No es necesario resaltar que todas las poblaciones no tienen la misma capacidad ni la misma voluntad para percibir otras culturas, pero la exposición a dichas culturas debida a los medios de comunicación cada día más omnipresentes, influye inevitablemente en las culturas locales, sin dar necesariamente (o de hecho, muy raramente) una idea general de lo mejor que las culturas exóticas pueden ofrecer.

La formulación de las normas internacionales

Por razones históricas, el derecho internacional actual se ha elaborado en el transcurso de los tres últimos siglos, a partir de tradiciones jurídicas europeas, sin tener en cuenta otras tradiciones regionales, anteriores o contemporáneas. Aun así, una mejor comprensión de otros sistemas normativos puede suscitar algunas cuestiones interesantes. En efecto, algunos de esos sistemas parecen poseer mecanismos útiles que aseguran una mejor protección de los bienes culturales que la de los sistemas existentes. Expondremos dos ejemplos.

Hace tiempo que se discute sobre la mejor forma para asegurar la protección de los saberes tradicionales –botánicos, médicos, folclóricos y otros de los pueblos tribales-. Se ha propuesto incluirlos en el sistema de protección de los acuerdos internacionales sobre el derecho de autor. Pero éste, que se desarrolló en la Inglaterra del siglo XVIII, para dar una gratificación al impresor, ¿es el mejor modelo a seguir en unas cuestiones tan fundamentalmente diferentes? ¿Por qué no retomar la terminología de alguno de los conceptos de los numerosos sistemas tribales que necesitan que se reconozcan tales derechos y convertirla en un concepto internacional con sus propias especificidades?. Además, el término "derechos" ¿es el más conveniente? Ciertas comunidades tradicionales hablan más bien de obligaciones de la especie humana hacia la Tierra y las otras especies que la habitan. Quizá se podría partir de esta idea para concebir un nuevo marco normativo para la preservación del patrimonio.

El segundo ejemplo se refiere a los mecanismos de defensa del patrimonio. Los convenios y recomendaciones de la UNESCO se basan en que los servicios gubernamentales son los primeros responsables de la protección del patrimonio. Pero ¿qué sucede cuando éstos no hacen nada? Para ciertos sistemas judiciales. En el sistema jurídico hindú, por ejemplo, un ídolo puede pleitear: esta personalidad jurídica está reconocida por los tribunales ingleses y ha sido utilizada por la India con ocasión de un proceso en Londres; otro proceso se entabló en Estados Unidos en nombre del ídolo mismo, con motivo de que sufría un "encarcelamiento injusto". En algunas regiones de África occidental (Ghana, Nigeria), un "taburete" o una "piel" son personas jurídicas reconocidas por el derecho consuetudinario como representantes de un grupo tribal determinado y, como tales, pueden pleitear. La aplicación de tales reglas podría ser muy útil a los grupos que tratan de conseguir la restitución de bienes culturales importantes para su colectividad, en particular cuando los

tribunales de los países en los que se encuentran conocen mal el tipo de reglas comunales aplicables a los bienes en cuestión.

Estos ejemplos muestran, quizá, que no sólo la esencia, sino también los métodos de elaboración, a escala internacional, de las normas de protección del patrimonio cultural, deben inspirarse en la sabiduría de los sistemas normativos del mundo entero.

Patrimonio y enriquecimiento de la vida humana

Si la globalización de la economía y de la comunicación permite un acceso sin precedentes a las culturas de otras sociedades, también puede ensanchar el campo de posibilidades, dando nuevas opciones a los colectivos y a los individuos. El problema que se plantea aquí consiste en saber cómo conseguir que estas opciones contribuyan efectivamente a enriquecer la vida del hombre. El acceso a otras culturas puede favorecer la aparición de una cultura más rica: la exposición a nuevas formas de arte y de presentación, así como la adopción o la adaptación de técnicas nuevas, pueden estimular la creatividad y realzar las normas. Pero también pueden llevar a un empobrecimiento, debido al abandono de las formas tradicionales de creatividad, a la adopción de técnicas menos sofisticadas y a la relajación de las normas.

La elección entre lo mejor y lo peor no debe estar ligada inevitablemente de tener confianza en sí mismo, de enorgullecerse de las realizaciones de su propia cultura, así como de mantener la curiosidad y el respeto hacia otras culturas: así, el artista o el artesano pueden sentirse estimulados por ellas sin perder el respeto hacia su propia cultura. Ésta es la razón por la que la globalización debe ir acompañada de un respeto por la diversidad. Cuando los seres humanos pierden la confianza en su propia cultura, cuando los jóvenes renuncian a las tradiciones de su comunidad, se están privando del abanico de posibilidades que podrían tener si, legítimamente orgullosos de las realizaciones de su propia cultura, eligieran libremente los elementos de otras culturas que les conviniesen.

La elaboración de normas jurídicas mundiales puede jugar un papel para que dichas elecciones no se prejuzguen. El convenio sobre el Patrimonio Mundial ha reunido dos tradiciones diferentes del mundo occidental: El mantenimiento de los edificios y monumentos, por una parte, y el mantenimiento de los parques nacionales, por otra. De hecho, el mismo Convenio se elaboró a partir de dos instrumentos preliminares separados, propuestos por dos instituciones distintas y concebidos por dos grupos de especialistas diferentes. Aunque estos dos proyectos se hayan fusionado después, bajo los auspicios de la UNESCO, en un solo instrumento internacional, han seguido siendo objeto de mecanismos de aplicación distintos, con criterios diferentes para los lugares culturales y los lugares naturales, y con dos organismos consultivos diferentes (respectivamente, el Consejo Internacional de Monumentos y Lugares –ICOMOS- y la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza y los Recursos Naturales –UICN-) encargados de evaluar los sitios a la luz de los citados criterios. En la mayoría de las comunidades tradicionales, no se aprecia la distinción entre el lado cultural y el lado natural: cada parte de la naturaleza está dotada de una fuerza espiritual (buena o mala) y cada mito está ligado a la naturaleza. El paraje de Uluru, en el centro de Australia, y el de Tongariro, en Nueva Zelanda, han sido

ambos presentados e inscritos como parajes naturales. Se trataba, para los aborígenes de Australia y para el pueblo maorí respectivamente, de lugares sagrados: para ellos, era incluso una ofensa que se considerasen estos sitios como un patrimonio de valor universal por el solo hecho de su interés científico ligado a la integridad de sus sistemas ecológicos. Gradualmente, estas ideas han sido adoptadas por el Comité del Patrimonio Mundial, que ha respondido primeramente aceptando los sitios "mixtos" y, más recientemente, desarrollando el concepto de "paisajes culturales".

El concepto mismo de "patrimonio" se ha ensanchado. Éste es uno de los efectos beneficiosos de la atención prestada por la comunidad internacional a las tradiciones culturales. En Occidente, la noción de patrimonio ha estado largo tiempo asociada a los monumentos y a los bienes muebles –al patrimonio cultural tangible-. De hecho, los primeros debates giraban todos en torno a la cuestión de los *bienes culturales*, concepto específicamente occidental. En los primeros tiempos de la colonización y de la expansión occidental, se pensaba que ciertas poblaciones no tenían cultura, ya que los colonos no encontraban, en dichas regiones recién dominadas, ninguna de las formas primarias de representación cultural que ellos conocían en sus países de origen (allí donde ellos las encontraban, como en Benin, en China o en Etiopía, se apresuraban a saquearlas). En las regiones donde predominaba la cultura intangible, como las artes escénicas, los rituales o la música, los colonos no la tenían en absoluto en cuenta. Estamos ante una realidad que comienza por fin a ser reconocida por organismos como la UNESCO, que ha elaborado normas jurídicas aplicables a los artistas, dispone de una Recomendación sobre el folclore, y ha publicado directrices sobre los "tesoros culturales vivientes".

La publicación de la UNESCO titulada *Nuestra Diversidad Creativa* está enteramente dedicada a los medios para multiplicar las opciones para enriquecer las posibilidades humanas. El respeto por la diversidad construirá a hacer que las opciones sean verdaderas y no el resultado de un alejamiento de las tradiciones culturales de valor o de su rechazo, de una desconfianza frente a otras culturas o de una falta de acceso a éstas. Las normas mundiales de protección del patrimonio cultural, asegurando la preservación de lo mejor que ha existido en tiempo pasados y favoreciendo la creatividad de la generación actual, ayudan a las poblaciones del mundo entero a disfrutar de la riqueza cultural de la humanidad y a inspirarse en ella. Los estados interesados en salvaguardar ese patrimonio en interés de las generaciones venideras participarán activamente en la formulación y en la aplicación de las mejores normas de mantenimiento posibles para garantizar su supervivencia.



LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

TEXTO VIGENTE

Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004

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

VICENTE FOX QUESADA, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

"EL CONGRESO GENERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, D E C R E T A:

SE EXPIDE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

ARTÍCULO ÚNICO.- Se expide la Ley General de Bienes Nacionales, para quedar como sigue:

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 1.- La presente Ley es de orden público e interés general y tiene por objeto establecer:

- I.- Los bienes que constituyen el patrimonio de la Nación;
- II.- El régimen de dominio público de los bienes de la Federación y de los inmuebles de los organismos descentralizados de carácter federal;
- III.- La distribución de competencias entre las dependencias administradoras de inmuebles;
- IV.- Las bases para la integración y operación del Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal y del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, incluyendo la operación del Registro Público de la Propiedad Federal;
- V.- Las normas para la adquisición, titulación, administración, control, vigilancia y enajenación de los inmuebles federales y los de propiedad de las entidades, con excepción de aquéllos regulados por leyes especiales;

VI.- Las bases para la regulación de los bienes muebles propiedad de las entidades, y

VII.- La normatividad para regular la realización de avalúos sobre bienes nacionales.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:



I.- Dependencias: aquéllas que la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal determina como tales incluyendo, en su caso, a sus órganos desconcentrados;

II.- Dependencias administradoras de inmuebles: la Secretaría y las Secretarías de Gobernación; Medio Ambiente y Recursos Naturales; Comunicaciones y Transportes; Educación Pública, y Reforma Agraria, mismas que, en relación a los inmuebles federales de su competencia, ejercerán las facultades que esta Ley y las demás leyes les confieran. Las dependencias que tengan destinados a su servicio inmuebles federales no se considerarán como dependencias administradoras de inmuebles;

III.- Entidades: las entidades paraestatales que con tal carácter determina la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal;

IV.- Federación: el orden de gobierno que en los términos de esta Ley ejerce sus facultades en materia de bienes nacionales, a través de los poderes Legislativo, Ejecutivo o Judicial;

V.- Instituciones públicas: los órganos de los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación, del Distrito Federal y de los Estados; las dependencias y entidades de las administraciones públicas Federal, del Gobierno del Distrito Federal, estatales y municipales; la Procuraduría General de la República; las unidades administrativas de la Presidencia de la República, y las instituciones de carácter federal o local con autonomía otorgada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o por las Constituciones de los Estados;

VI.- Instituciones destinatarias: las instituciones públicas que tienen destinados a su servicio inmuebles federales;

VII.- Inmueble federal: el terreno con o sin construcciones de la Federación, así como aquéllos en que ejerza la posesión, control o administración a título de dueño. No se considerarán inmuebles federales aquellos terrenos o construcciones propiedad de terceros que por virtud de algún acto jurídico posea, controle o administre la Federación;

VIII.- Patrimonio inmobiliario federal y paraestatal: el conjunto de inmuebles federales y aquellos propiedad de las entidades, y

IX.- Secretaría: a la Secretaría de la Función Pública.

ARTÍCULO 3.- Son bienes nacionales:

I.- Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II.- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de esta Ley;

III.- Los bienes muebles e inmuebles de la Federación;

IV.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las entidades;

V.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, y

VI.- Los demás bienes considerados por otras leyes como nacionales.



ARTÍCULO 4.- Los bienes nacionales estarán sujetos al régimen de dominio público o a la regulación específica que señalen las leyes respectivas.

Esta Ley se aplicará a todos los bienes nacionales, excepto a los bienes regulados por leyes específicas. Respecto a estos últimos, se aplicará la presente Ley en lo no previsto por dichos ordenamientos y sólo en aquello que no se oponga a éstos.

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

Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, son inembargables e imprescriptibles. Estas instituciones establecerán, de conformidad con sus leyes específicas, las disposiciones que regularán los actos de adquisición, administración, control y enajenación de los bienes mencionados. En todo caso, dichas instituciones deberán tramitar la inscripción de los títulos a que se refiere la fracción I del artículo 42 de esta Ley, en el Registro Público de la Propiedad Federal.

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

ARTÍCULO 5.- A falta de disposición expresa en esta Ley o en las demás disposiciones que de ella deriven, se aplicarán, en lo conducente, el Código Civil Federal, la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y el Código Federal de Procedimientos Civiles.

ARTÍCULO 6.- Están sujetos al régimen de dominio público de la Federación:

I.- Los bienes señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II.- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de esta Ley;

III.- Las plataformas insulares en los términos de la Ley Federal del Mar y, en su caso, de los tratados y acuerdos internacionales de los que México sea parte;

IV.- El lecho y el subsuelo del mar territorial y de las aguas marinas interiores;

V.- Los inmuebles nacionalizados a que se refiere el Artículo Decimoséptimo Transitorio de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

VI.- Los inmuebles federales que estén destinados de hecho o mediante un ordenamiento jurídico a un servicio público y los inmuebles equiparados a éstos conforme a esta Ley;

VII.- Los terrenos baldíos, nacionales y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables e imprescriptibles;



VIII.- Los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos, históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;

IX.- Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional;

X.- Los inmuebles federales que constituyan reservas territoriales, independientemente de la forma de su adquisición;

XI.- Los inmuebles que formen parte del patrimonio de los organismos descentralizados de carácter federal;

XII.- Los bienes que hayan formado parte del patrimonio de las entidades que se extingan, disuelvan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación;

XIII.- Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;

XIV.- Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación;

XV.- Los bienes muebles de la Federación considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;

XVI.- Los bienes muebles determinados por ley o decreto como monumentos arqueológicos;

XVII.- Los bienes muebles de la Federación al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, así como de los órganos de los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación;

XVIII.- Los muebles de la Federación que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas, los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados importantes o raros, así como las colecciones de estos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas o técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas; los archivos, las fonogramas, películas, archivos fotográficos, magnéticos o informáticos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonido, y las piezas artísticas o históricas de los museos;

XIX.- Los meteoritos o aerolitos y todos los objetos minerales, metálicos pétreos o de naturaleza mixta procedentes del espacio exterior caídos y recuperados en el territorio mexicano en términos del reglamento respectivo;

XX.- Cualesquiera otros bienes muebles e inmuebles que por cualquier vía pasen a formar parte del patrimonio de la Federación, con excepción de los que estén sujetos a la regulación específica de las leyes aplicables, y

XXI.- Los demás bienes considerados del dominio público o como inalienables e imprescriptibles por otras leyes especiales que regulen bienes nacionales.

ARTÍCULO 7.- Son bienes de uso común:



I.- El espacio aéreo situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el derecho internacional;

II.- Las aguas marinas interiores, conforme a la Ley Federal del Mar;

III.- El mar territorial en la anchura que fije la Ley Federal del Mar;

IV.- Las playas marítimas, entendiéndose por tales las partes de tierra que por virtud de la marea cubre y descubre el agua, desde los límites de mayor refluo hasta los límites de mayor flujo anuales;

V.- La zona federal marítimo terrestre;

VI.- Los puertos, bahías, radas y ensenadas;

VII.- Los diques, muelles, escolleras, malecones y demás obras de los puertos, cuando sean de uso público;

VIII.- Los cauces de las corrientes y los vasos de los lagos, lagunas y esteros de propiedad nacional;

IX.- Las riberas y zonas federales de las corrientes;

X.- Las presas, diques y sus vasos, canales, bordos y zanjas, construidos para la irrigación, navegación y otros usos de utilidad pública, con sus zonas de protección y derechos de vía, o riberas en la extensión que, en cada caso, fije la dependencia competente en la materia, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables;

XI.- Los caminos, carreteras, puentes y vías férreas que constituyen vías generales de comunicación, con sus servicios auxiliares y demás partes integrantes establecidas en la ley federal de la materia;

XII.- Los inmuebles considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia;

XIII.- Las plazas, paseos y parques públicos cuya construcción o conservación esté a cargo del Gobierno Federal y las construcciones levantadas por el Gobierno Federal en lugares públicos para ornato o comodidad de quienes los visiten, y

XIV.- Los demás bienes considerados de uso común por otras leyes que regulen bienes nacionales.

ARTÍCULO 8.- Todos los habitantes de la República pueden usar los bienes de uso común, sin más restricciones que las establecidas por las leyes y reglamentos administrativos.

Para aprovechamientos especiales sobre los bienes de uso común, se requiere concesión, autorización o permiso otorgados con las condiciones y requisitos que establezcan las leyes.

ARTÍCULO 9.- Los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales, en los términos prescritos por esta Ley, excepto aquellos inmuebles que la Federación haya adquirido con posterioridad al 1o. de mayo de 1917 y que se ubiquen en el territorio de algún Estado, en cuyo caso se requerirá el consentimiento de la legislatura local respectiva.

El decreto o acuerdo mediante el cual la Federación adquiera, afecte o destine un inmueble para un servicio público o para el uso común, deberá comunicarse a la legislatura local correspondiente. Surtirá



efectos de notificación a la propia legislatura del Estado, la publicación en el **Diario Oficial de la Federación** del decreto o acuerdo correspondiente, a partir de la fecha de la misma publicación.

Se presumirá que la legislatura local de que se trate ha dado su consentimiento, cuando no dicte resolución alguna dentro de los cuarenta y cinco días naturales posteriores al de la publicación en el **Diario Oficial de la Federación**, excepto cuando esté en receso, caso en el cual el término se computará a partir del día en que inaugure su periodo inmediato de sesiones. La negativa expresa de la legislatura correspondiente, dejará al inmueble sujeto a la jurisdicción local.

Una vez obtenido el consentimiento, en cualquiera de los supuestos señalados en los párrafos primero y tercero de este artículo, será irrevocable.

ARTÍCULO 10.- Sólo los tribunales federales serán competentes para conocer de los juicios civiles, mercantiles, penales o administrativos, así como de los procedimientos judiciales no contenciosos que se relacionen con los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación, incluso cuando las controversias versen sobre derechos de uso sobre los mismos.

ARTÍCULO 11.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos:

I.- Los actos de adquisición, administración, control, uso, vigilancia, protección jurídica, valuación y enajenación de inmuebles federales, así como de bienes muebles propiedad federal al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, sin perjuicio de la aplicación en lo que corresponda, en el caso de los bienes muebles, de las disposiciones de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, y

II.- La asignación de responsabilidades institucionales en cuanto a la realización de las obras de construcción, reconstrucción, modificación, adaptación, conservación, mantenimiento, reparación y demolición en inmuebles federales, sin perjuicio de las disposiciones establecidas en la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas.

ARTÍCULO 12.- Las Secretarías de Seguridad Pública, de la Defensa Nacional y de Marina, así como la Procuraduría General de la República, prestarán el auxilio necesario cuando formalmente se les requiera, con el fin de salvaguardar los intereses patrimoniales de la Nación.

ARTÍCULO 13.- Los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación son inalienables, imprescriptibles e inembargables y no estarán sujetos a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional, o alguna otra por parte de terceros.

ARTÍCULO 14.- Las entidades o los particulares que, bajo cualquier título, utilicen inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación en fines administrativos o con propósitos distintos a los de su objeto público, estarán obligados a pagar las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

ARTÍCULO 15.- Los particulares y las instituciones públicas sólo podrán adquirir sobre el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación, los derechos regulados en esta Ley y en las demás que dicte el Congreso de la Unión.

Se registrarán, sin embargo, por el Código Civil Federal, los aprovechamientos accidentales o accesorios compatibles o complementarios con la naturaleza de estos bienes, como la venta de frutos, materiales o desperdicios.



Los derechos de tránsito, de vista, de luz, de derrames y otros semejantes sobre dichos bienes, se rigen exclusivamente por las leyes, reglamentos y demás disposiciones administrativas de carácter federal.

ARTÍCULO 16.- Las concesiones, permisos y autorizaciones sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación no crean derechos reales; otorgan simplemente frente a la administración y sin perjuicio de terceros, el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes y el título de la concesión, el permiso o la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 17.- Las concesiones sobre bienes de dominio directo de la Nación cuyo otorgamiento autoriza el párrafo sexto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se regirán por lo dispuesto en las leyes reglamentarias respectivas.

El Ejecutivo Federal podrá negar la concesión en los siguientes casos:

- I.- Si el solicitante no cumple con los requisitos establecidos en dichas leyes;
- II.- Si se crea con la concesión un acaparamiento contrario al interés social;
- III.- Si se decide emprender, a través de la Federación o de las entidades, una explotación directa de los recursos de que se trate;
- IV.- Si los bienes de que se trate están programados para la creación de reservas nacionales;
- V.- Cuando se afecte la seguridad nacional, o
- VI.- Si existe algún motivo fundado de interés público.

ARTÍCULO 18.- La revocación y la caducidad de las concesiones sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación, cuando proceda conforme a la ley, se dictarán por las dependencias u organismos descentralizados que las hubieren otorgado, previa audiencia que se conceda a los interesados para que rindan pruebas y aleguen lo que a su derecho convenga.

En el caso de que la declaratoria quede firme, los bienes materia de la concesión, sus mejoras y accesiones pasarán de pleno derecho al control y administración del concesionario, sin pago de indemnización alguna al concesionario.

ARTÍCULO 19.- Las dependencias administradoras de inmuebles y los organismos descentralizados podrán rescatar las concesiones que otorguen sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación, mediante indemnización, por causas de utilidad, de interés público o de seguridad nacional.

La declaratoria de rescate hará que los bienes materia de la concesión vuelvan, de pleno derecho, desde la fecha de la declaratoria, a la posesión, control y administración del concesionario y que ingresen a su patrimonio los bienes, equipos e instalaciones destinados directamente a los fines de la concesión. Podrá autorizarse al concesionario a retirar y a disponer de los bienes, equipo e instalaciones de su propiedad afectos a la concesión, cuando los mismos no fueren útiles al concesionario y puedan ser aprovechados por el concesionario; pero, en este caso, su valor no se incluirá en el monto de la indemnización.

En la declaratoria de rescate se establecerán las bases generales que servirán para fijar el monto de la indemnización que haya de cubrirse al concesionario, tomando en cuenta la inversión efectuada y



debidamente comprobada, así como la depreciación de los bienes, equipos e instalaciones destinados directamente a los fines de la concesión, pero en ningún caso podrá tomarse como base para fijarlo, el valor de los bienes concesionados.

Si el afectado estuviese conforme con el monto de la indemnización, la cantidad que se señale por este concepto tendrá carácter definitivo. Si no estuviere conforme, el importe de la indemnización se determinará por la autoridad judicial, a petición del interesado, quien deberá formularla dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que se le notifique la resolución que determine el monto de la indemnización.

ARTÍCULO 20.- Los actos jurídicos mediante los cuales se enajenen los inmuebles federales o los pertenecientes a las entidades, en contravención a lo dispuesto en esta Ley, serán nulos.

ARTÍCULO 21.- Las dependencias competentes del Ejecutivo Federal, con la participación que, en su caso, corresponda al Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, determinarán las normas y procedimientos para la elaboración y actualización de los catálogos e inventarios de los recursos naturales propiedad de la Nación.

Las dependencias y entidades que por cualquier concepto usen, administren o tengan a su cuidado dichos recursos naturales, tendrán a su cargo la elaboración y actualización de los catálogos e inventarios respectivos.

ARTÍCULO 22.- En caso de duda sobre la interpretación de las disposiciones de esta Ley, se estará a lo que resuelva, para efectos administrativos, la Secretaría.

TÍTULO SEGUNDO DE LOS BIENES DE LOS PODERES LEGISLATIVO Y JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 23.- Las atribuciones que en este Título se otorgan al Poder Legislativo, serán ejercidas de forma independiente por conducto de la Cámara de Diputados y de la Cámara de Senadores.

El Poder Legislativo y el Poder Judicial de la Federación, a nombre de la propia Federación, podrán:

I.- Adquirir inmuebles con cargo al presupuesto de egresos que tuvieren autorizado o recibirlos en donación, asignarlos al servicio de sus órganos y administrarlos;

II.- Enajenar los inmuebles a que se refiere la fracción anterior conforme a lo previsto en el artículo 84 de esta Ley, previa su desincorporación del régimen de dominio público de la Federación, mediante el acuerdo que para tal efecto emitan;

III.- Emitir su respectiva normatividad para la realización de las operaciones a que se refieren las fracciones I y II este artículo;

IV.- Implementar un sistema de administración inmobiliaria que permita la administración eficaz y el óptimo aprovechamiento de los inmuebles que conforme al presente artículo adquieran, así como designar a los responsables inmobiliarios correspondientes, quienes tendrán las funciones previstas en la normatividad que emitan en materia de administración de inmuebles, y



V.- Emitir los lineamientos correspondientes para la construcción, reconstrucción, adaptación, conservación, mantenimiento y aprovechamiento de dichos inmuebles.

Tratándose de inmuebles considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, darán la intervención que corresponda conforme a la legislación aplicable, a la Secretaría de Educación Pública.

ARTÍCULO 24.- El Poder Legislativo y el Poder Judicial de la Federación deberán conformar su respectivo inventario, catastro y centro de documentación e información relativos a los inmuebles federales a que se refiere el artículo anterior, y deberán tramitar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad Federal de los títulos previstos en la fracción I del artículo 42 de la presente Ley.

Para tal efecto, emitirán las normas y procedimientos para que sus responsables inmobiliarios realicen el acopio y actualización de la información y documentación necesaria.

Además, proporcionarán a la Secretaría la información relativa a dichos inmuebles, a efecto de que sea incorporada al Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal.

ARTÍCULO 25.- Los bienes muebles al servicio de los órganos de los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación, se registrarán por las leyes correspondientes y por las normas que los mismos emitan. En todo caso, podrán desincorporar del régimen de dominio público de la Federación los bienes muebles que estén a su servicio y que por su uso, aprovechamiento o estado de conservación no sean ya adecuados o resulte inconveniente su utilización en el mismo, a fin de proceder a su enajenación.

TÍTULO TERCERO DE LOS INMUEBLES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES

Sección Primera Del Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal

ARTÍCULO 26.- El Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal constituye un conjunto de políticas, criterios y mecanismos de coordinación de acciones tendientes a:

I.- Lograr la administración eficaz y el óptimo aprovechamiento del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, en beneficio de los servicios públicos y funciones a cargo de la Administración Pública Federal;

II.- Promover la seguridad jurídica del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, y

III.- Coadyuvar a que los recursos presupuestarios destinados a la adquisición, administración, conservación y mantenimiento de los inmuebles necesarios para el funcionamiento de la Administración Pública Federal, sean aplicados con eficiencia y eficacia.

ARTÍCULO 27.- Para la operación del Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal, se establece un Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, que se integrará con las dependencias administradoras de inmuebles, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y las cinco entidades que cuenten con mayor número de inmuebles dentro de su patrimonio, cuyos titulares



designarán al representante correspondiente. El Comité será presidido por la Secretaría y operará de acuerdo con las normas que para su organización y funcionamiento emita.

El Comité será un foro para el análisis, discusión y adopción de criterios comunes y de medidas eficaces y oportunas para lograr los fines del Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal, que tendrá por objeto:

I.- Coadyuvar a la integración y actualización permanente del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal;

II.- Identificar, analizar y evaluar la problemática que afecta al patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como proponer las medidas tendientes a solucionarla;

III.- Analizar el marco jurídico aplicable al patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como cuando sea conveniente para alcanzar los objetivos del Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal, promover la adopción de un programa de control y aprovechamiento inmobiliario federal, así como la expedición de las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas conducentes, y

IV.- Promover la adopción de criterios uniformes para la adquisición, uso, aprovechamiento, administración, conservación, mantenimiento, aseguramiento, control, vigilancia, valuación y, en su caso, recuperación y enajenación de los bienes integrantes del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal.

El Comité podrá invitar a sus sesiones a instituciones destinatarias, cuando con ello se coadyuve a resolver problemáticas específicas en materia inmobiliaria.

ARTÍCULO 28.- La Secretaría y las demás dependencias administradoras de inmuebles tendrán en el ámbito de sus respectivas competencias, las facultades siguientes:

I.- Poseer, vigilar, conservar, administrar y controlar por sí mismas o con el apoyo de las instituciones destinatarias que correspondan, los inmuebles federales;

II.- Dictar las reglas a que deberá sujetarse la vigilancia y aprovechamiento de los inmuebles federales;

III.- Controlar y verificar el uso y aprovechamiento de los inmuebles federales;

IV.- Expedir la declaratoria por la que se determine que un inmueble forma parte del patrimonio de la Federación;

V.- Otorgar concesiones y, en su caso, permisos o autorizaciones para el uso y aprovechamiento de inmuebles federales;

VI.- Instaurar los procedimientos administrativos encaminados a obtener, retener o recuperar la posesión de los inmuebles federales, así como procurar la remoción de cualquier obstáculo creado natural o artificialmente para su uso y destino. Con esta finalidad, también podrán declarar la revocación y caducidad de las concesiones, permisos o autorizaciones, previa audiencia que se conceda a los interesados para que rindan pruebas y aleguen lo que a su derecho convenga, en los casos y términos previstos por la Sección Octava del Capítulo II del Título Tercero de esta Ley;

VII.- Promover el óptimo aprovechamiento y preservación del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal;



VIII.- Solicitar a la Procuraduría General de la República que intervenga en las diligencias judiciales que deban seguirse respecto de los inmuebles federales;

IX.- Presentar y ratificar denuncias y querellas en el orden penal relativas a los inmuebles federales, así como respecto de estas últimas otorgar el perdón del ofendido en los casos en que sea procedente;

X.- Prestar asesoría a las dependencias y entidades que lo soliciten, en la materia inmobiliaria propia de su competencia;

XI.- Suscribir bases de colaboración y convenios con las demás dependencias y con las entidades; convenios de colaboración con los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación y con los órganos de carácter federal con autonomía otorgada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; acuerdos de coordinación con los gobiernos del Distrito Federal, de los estados y de los municipios, y convenios de concertación con personas físicas o morales de los sectores privado y social, a fin de conjuntar recursos y esfuerzos para la eficaz realización de las acciones que en materia inmobiliaria están a su cargo;

XII.- Dictar las disposiciones necesarias para el cumplimiento de esta Ley, y

XIII.- Las demás que les confieran esta Ley u otras disposiciones aplicables.

Cuando a juicio de la Secretaría o de la dependencia administradora de inmuebles competente exista motivo fundado que lo amerite, podrán abstenerse de seguir los procedimientos o de dictar las resoluciones a que se refiere la fracción VI de este artículo, y solicitarán al Ministerio Público de la Federación que someta el asunto al conocimiento de los tribunales federales. Dentro del procedimiento podrá solicitarse la ocupación administrativa de los bienes, de conformidad con lo establecido por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por orden de los tribunales las autoridades administrativas procederán a la ocupación.

ARTÍCULO 29.- Corresponden a la Secretaría, además de las atribuciones que le confiere el artículo anterior, las siguientes:

I.- Determinar y conducir la política inmobiliaria de la Administración Pública Federal;

II.- Ejercer en el ámbito del Poder Ejecutivo Federal los actos de adquisición, enajenación o afectación de los inmuebles federales, incluida la opción a compra a que se refiere el último párrafo del artículo 50 de esta Ley, siempre que tales actos no estén expresamente atribuidos a otra dependencia por la propia Ley, así como suscribir los acuerdos de coordinación a que se refiere el párrafo segundo del artículo 48 de la misma;

III.- Realizar las acciones necesarias a efecto de obtener la resolución judicial o la declaratoria administrativa correspondiente, respecto de los inmuebles nacionalizados;

IV.- Declarar, cuando ello sea preciso, que un bien determinado está sujeto al régimen de dominio público de la Federación, por estar comprendido en algunas de las disposiciones de esta Ley;

V.- Emitir el acuerdo administrativo de destino de inmuebles federales, con excepción de las playas marítimas, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar;

VI.- Emitir el acuerdo administrativo por el que se desincorporen del régimen de dominio público de la Federación y se autorice la enajenación de inmuebles federales, con excepción de los terrenos nacionales y demasías, así como los terrenos ganados al mar;



VII.- Emitir el acuerdo administrativo por el que se desincorporen del régimen de dominio público de la Federación los inmuebles propiedad de los organismos descentralizados, para su enajenación;

VIII.- Nombrar a los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal que tendrán a su cargo la formalización de los actos jurídicos cuando así se requiera y, en su caso, revocar dicho nombramiento;

IX.- Autorizar los protocolos especiales en los que se consignarán los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario federal;

X.- Llevar el Registro Público de la Propiedad Federal;

XI.- Expedir las normas y procedimientos para la integración y actualización del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal;

XII.- Registrar a los peritos que en materia de bienes nacionales se requieran, en el Padrón Nacional de Peritos; designar de entre ellos a los que deberán realizar los trabajos técnicos específicos y, en su caso, suspender y revocar su registro;

XIII.- Emitir la declaratoria por la que la Federación adquiera el dominio de los bienes afectos a las concesiones, permisos o autorizaciones que así lo establezcan;

XIV.- Llevar el registro de los responsables inmobiliarios de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, así como de los servidores públicos equivalentes en las demás instituciones destinatarias;

XV.- Vigilar el uso y aprovechamiento de los inmuebles donados por la Federación y, en caso procedente, ejercer el derecho de reversión sobre los bienes donados;

XVI.- Examinar en las auditorías y revisiones que practique, la información y documentación jurídica y contable relacionada con las operaciones inmobiliarias que realicen las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, a fin de verificar el cumplimiento de esta Ley y de las disposiciones que de ella emanen;

XVII.- Emitir los criterios para determinar los valores aplicables a cada tipo de operación a que se refieren los artículos 143 y 144 de esta Ley, entre los que las dependencias y entidades podrán elegir el que consideren conveniente;

XVIII.- Emitir las normas técnicas relativas a la imagen institucional, señalización, distribución de espacios e instalaciones, tipo de acabados y en general para el óptimo aprovechamiento, funcionalidad y racionalidad de los inmuebles federales utilizados como oficinas administrativas, atendiendo a los distintos tipos de edificios y su ubicación geográfica;

XIX.- Planear y ejecutar las obras de construcción, reconstrucción, rehabilitación, conservación y demolición de los inmuebles federales compartidos por varias instituciones públicas y utilizados como oficinas administrativas, y las demás que realice en dichos bienes el Gobierno Federal por sí o en cooperación con otros países, con los gobiernos de los estados, los municipios y del Distrito Federal, así como con entidades o con los particulares;

XX.- Aprobar los proyectos de obras de construcción, reconstrucción, reparación, adaptación, ampliación o demolición de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos, con excepción de los determinados por ley o decreto como monumentos históricos o artísticos;



XXI.- Fijar la política de la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento de inmuebles, cuando la Federación o las entidades tengan el carácter de arrendatarias, y

XXII.- Las demás que le confieran esta Ley u otras disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 30.- La Secretaría de Educación Pública será competente para poseer, vigilar, conservar, administrar y controlar los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia, así como las zonas de monumentos arqueológicos.

Los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia, no podrán ser objeto de concesión, permiso o autorización.

En las zonas de monumentos arqueológicos, la Secretaría de Educación Pública a través del Instituto Nacional de Antropología e Historia podrá otorgar permisos o autorizaciones únicamente para la realización de actividades cívicas y culturales, conforme a lo que disponga el reglamento que para tal efecto se expida, siempre y cuando no se afecte la integridad, estructura y dignidad cultural de dichas zonas y monumentos, ni se contravenga su uso común.

Cuando los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos, históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, se encuentren dentro de la zona federal marítimo terrestre, de los terrenos ganados al mar, de las áreas naturales protegidas o de cualquiera otra sobre la cual, conforme a las disposiciones legales aplicables, corresponda a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales ejercer sus atribuciones, ambas dependencias deberán establecer conjuntamente los mecanismos de coordinación que correspondan.

ARTÍCULO 31.- Los inmuebles adquiridos por la Federación en el extranjero, no estarán sujetos al régimen de dominio público y se registrarán por los tratados internacionales correspondientes o, en su defecto, por la legislación del lugar en que se ubiquen.

La Secretaría de Relaciones Exteriores, en el ámbito del Poder Ejecutivo Federal, será competente para llevar a cabo los actos de adquisición, posesión, vigilancia, conservación, administración, control y enajenación de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior, debiendo únicamente informar a la Secretaría sobre las operaciones de adquisición y enajenación que realice. Para llevar a cabo las adquisiciones de derechos de uso o de dominio de inmuebles ubicados en el extranjero, esa Dependencia se sujetará a la disponibilidad presupuestaria con la que cuente.

Cuando los inmuebles adquiridos en el extranjero sean utilizados por dependencias distintas a la Secretaría de Relaciones Exteriores o por entidades, la vigilancia y conservación de dichos bienes estará a cargo de las mismas.

Los ingresos que se obtengan por la venta de los inmuebles a que se refiere este artículo, deberán concentrarse en la Tesorería de la Federación.

ARTÍCULO 32.- Las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades que tengan destinados inmuebles federales o que, en el caso de estas últimas, cuenten con inmuebles dentro de su patrimonio, tendrán un responsable inmobiliario. Dicho responsable inmobiliario será el servidor público encargado de la administración de los recursos materiales de las mismas, quien deberá contar, por lo menos, con nivel de Director General o su equivalente, y tendrá las funciones siguientes:



I.- Investigar y determinar la situación física, jurídica y administrativa de los inmuebles, así como efectuar los levantamientos topográficos y elaborar los respectivos planos, para efectos del inventario, catastro y registro de dichos inmuebles;

II.- Tomar las medidas necesarias para compilar, organizar, vincular y operar los acervos documentales e informativos de los inmuebles, así como recibir e integrar en sus respectivos acervos la información y documentación que le proporcione la Secretaría;

III.- Programar, ejecutar, evaluar y controlar la realización de acciones y gestiones con el fin de coadyuvar a la regularización jurídica y administrativa de los inmuebles, a la formalización de operaciones, al óptimo aprovechamiento de dichos bienes y a la recuperación de los ocupados ilegalmente;

IV.- Adoptar las medidas conducentes para la adecuada conservación, mantenimiento, vigilancia y, en su caso, aseguramiento contra daños de los inmuebles;

V.- Constituirse como coordinador de las unidades administrativas de las dependencias, la Procuraduría General de la República, la Presidencia de la República o las entidades de que se trate, así como enlace institucional con la Secretaría, para los efectos de la administración de los inmuebles;

VI.- Coadyuvar con la Secretaría en la inspección y vigilancia de los inmuebles destinados, así como realizar estas acciones en el caso de los que son propiedad de las entidades;

VII.- Dar aviso en forma inmediata a la Secretaría de cualquier hecho o acto jurídico que se realice con violación a esta Ley, respecto de los inmuebles destinados;

VIII.- Comunicar a la Secretaría los casos en que se utilicen inmuebles federales sin que medie acuerdo de destino;

IX.- Presentar denuncias de carácter penal por ocupaciones ilegales de los inmuebles federales, debiendo avisar a la Secretaría de las gestiones realizadas;

X.- Entregar, en su caso, a la Secretaría los inmuebles federales o áreas no utilizadas dentro de los cuatro meses siguientes a su desocupación. En caso de omisión, será responsable en los términos de las disposiciones legales aplicables;

XI.- Obtener y conservar el aviso del contratista y el acta de terminación de las obras públicas que se lleven a cabo en los inmuebles, y los planos respectivos, así como remitir a la Secretaría original o copia certificada de estos documentos tratándose de inmuebles destinados, y

XII.- Gestionar los recursos necesarios para el cabal cumplimiento de las responsabilidades a su cargo.

Los órganos internos de control de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, vigilarán que el responsable inmobiliario cumpla con las funciones a que se refiere este artículo.

ARTÍCULO 33.- Se constituirá un Fondo que tendrá por objeto coadyuvar a sufragar los gastos que genere la administración, valuación y enajenación de inmuebles federales a cargo de la Secretaría.

Para la integración del Fondo, se aportarán los siguientes recursos:



I.- El importe del uno al millar a que se refiere el artículo 53 de esta Ley, y

II.- El importe de los derechos y aprovechamientos por los servicios prestados por la Secretaría en materia inmobiliaria y valuatoria.

La Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, establecerá las bases para la operación del Fondo.

Sección Segunda **Del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal**

ARTÍCULO 34.- El Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal es la integración sistematizada de documentación e información que contiene el registro de la situación física, jurídica y administrativa de los inmuebles del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como de su evolución.

ARTÍCULO 35.- El Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal tiene por objeto constituir un instrumento de apoyo para alcanzar los fines del Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal.

ARTÍCULO 36.- La Secretaría, en coordinación con las demás dependencias administradoras de inmuebles y con la participación que, en su caso, corresponda al Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, emitirá las normas y procedimientos para que los responsables inmobiliarios de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades realicen el acopio y actualización de la información y documentación necesaria para conformar el inventario, el catastro y el centro de documentación e información del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal.

ARTÍCULO 37.- La Secretaría solicitará, recibirá, compilará y concentrará la información y documentación relativas al patrimonio inmobiliario federal y paraestatal. Para ello, integrará lo siguiente:

I.- Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, que estará constituido por una base de datos relativos a los inmuebles, especificando aquéllos utilizados para fines religiosos;

II.- Catastro del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, que estará constituido por los medios gráficos para la plena identificación física de los inmuebles, incluyendo planos, fotografías, videograbaciones y cualquier otro que permita su identificación;

III.- Registro Público de la Propiedad Federal, que estará constituido por el conjunto de libros, folios reales u otros medios de captura, almacenamiento y procesamiento de los datos relativos a los documentos que acrediten derechos reales y personales sobre los inmuebles, así como por el primer testimonio u original de los mencionados documentos, y

IV.- Centro de Documentación e Información del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, que estará constituido por el conjunto de expedientes que contienen los documentos e información relativos a inmuebles.

ARTÍCULO 38.- Las dependencias administradoras de inmuebles, deberán conformar un inventario, un catastro y un centro de documentación e información relativos a los inmuebles federales de su respectiva competencia.



Las entidades deberán conformar un inventario, un catastro y un centro de documentación e información, respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio.

ARTÍCULO 39.- No formará parte del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, aquella información relativa a los inmuebles del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal que se clasifique como reservada o confidencial en términos de lo dispuesto por la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.

ARTÍCULO 40.- La Secretaría estará facultada para fusionar o subdividir los inmuebles federales, mediante acuerdo administrativo, con la autorización que corresponda a las autoridades locales competentes, las que procederán a efectuar las anotaciones respectivas en sus registros.

Los inmuebles federales considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, no podrán ser objeto de fusión o subdivisión.

Las memorias técnicas, los planos, las descripciones analítico topográficas y demás medios gráficos aprobados por la Secretaría, en los que se determine la ubicación, superficie y medidas de los linderos de los inmuebles federales, así como, en su caso, las construcciones existentes, producirán los mismos efectos que las leyes otorgan a los documentos públicos y, en consecuencia, tendrán el mismo valor probatorio.

La Secretaría podrá intervenir en los deslindes sobre inmuebles federales, en los procedimientos judiciales y administrativos, como tercero interesado con la facultad para ofrecer pruebas.

ARTÍCULO 41.- Está a cargo de la Secretaría el Registro Público de la Propiedad Federal, en el que se inscribirán los actos jurídicos y administrativos que acrediten la situación jurídica y administrativa de cada inmueble de la Federación, las entidades y las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía.

ARTÍCULO 42.- Se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad Federal:

I.- Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio, la posesión y los demás derechos reales pertenecientes a la Federación, a las entidades y a las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, incluyendo los contratos de arrendamiento financiero, así como los actos por los que se autoricen dichas operaciones;

II.- Los decretos presidenciales expropiatorios de inmuebles de propiedad privada y de bienes ejidales y comunales;

III.- Las declaratorias por las que se determine que un inmueble forma parte del patrimonio de la Federación;

IV.- Las declaratorias y resoluciones judiciales relativas a los inmuebles nacionalizados;

V.- Las declaratorias por las que se determine que un bien está sujeto al régimen de dominio público de la Federación;

VI.- Las concesiones sobre inmuebles federales;

VII.- Las resoluciones judiciales o administrativas relativas a deslindes de inmuebles federales;



VIII.- Las concesiones, permisos o autorizaciones que establezcan que los bienes afectos a las mismas, ingresarán al patrimonio de la Federación;

IX.- Las declaratorias por las que la Federación adquiere el dominio de los bienes afectos a las concesiones, permisos o autorizaciones que así lo establezcan;

X.- Las declaratorias de reversión sobre inmuebles donados;

XI.- Las resoluciones de reversión sobre inmuebles expropiados a favor de la Federación y de las entidades;

XII.- Las declaratorias de supresión de zonas federales y los acuerdos administrativos que desincorporen inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación y autoricen la enajenación de las zonas federales suprimidas y de los terrenos ganados al mar, a los ríos, lagos, lagunas, esteros y demás corrientes de aguas nacionales;

XIII.- Los acuerdos que destinen al servicio público o al uso común los terrenos ganados al mar, a los ríos, lagos, lagunas, esteros y demás corrientes de aguas nacionales;

XIV.- Los acuerdos administrativos que destinen inmuebles federales;

XV.- Los acuerdos administrativos por los que los inmuebles federales se fusionen o subdividan;

XVI.- La constitución del régimen de propiedad en condominio en los inmuebles federales;

XVII.- Los acuerdos administrativos que desincorporen inmuebles del régimen de dominio público de la Federación y autoricen su enajenación;

XVIII.- Las resoluciones de ocupación y sentencias que pronuncie la autoridad judicial relacionadas con inmuebles federales o de las entidades;

XIX.- Las informaciones ad-perpetuum promovidas por el Ministerio Público de la Federación, para acreditar la posesión y el dominio del Gobierno Federal o de las entidades sobre bienes inmuebles;

XX.- Las resoluciones judiciales que produzcan alguno de los efectos mencionados en la fracción I de este artículo;

XXI.- Los contratos de arrendamiento y de comodato sobre inmuebles federales;

XXII.- Los actos jurídicos que no requieren intervención de notario previstos en el artículo 99 de esta Ley;

XXIII.- Las actas de entrega recepción de inmuebles federales;

XXIV.- Las actas de entrega recepción de obras públicas relativas a la construcción y demolición en inmuebles federales;

XXV.- Las actas levantadas por la Secretaría en las que se identifique y describa la situación física que guarden los inmuebles federales, y



XXVI.- Los demás actos jurídicos relativos a los inmuebles federales y a los que sean propiedad de las entidades que, conforme a las disposiciones legales aplicables, deban ser registrados.

Los planos, memorias técnicas, descripciones analítico topográficas y demás documentos, formarán parte del anexo del acto jurídico o administrativo objeto de la inscripción, debiéndose hacer referencia en la misma a dichos documentos.

Las entidades que tengan por objeto la adquisición, desarrollo, fraccionamiento o comercialización de inmuebles, así como la regularización de la tenencia de tierra y el desarrollo urbano y habitacional, únicamente deberán solicitar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad Federal de los títulos por los que se adquiera o, en su caso, se fraccionen dichos bienes.

Las inscripciones de actos jurídicos y administrativos ante el Registro Público de la Propiedad Federal surtirán efectos contra terceros, aun cuando no estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad de la ubicación de los inmuebles, quedando a salvo los derechos de aquéllos para hacerlos valer en la vía legal procedente.

En caso de oposición entre los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad Federal y los del Registro Público de la Propiedad de la localidad en que se ubiquen los bienes, se dará preferencia a los del primero en las relaciones con terceros, quedando a salvo los derechos de éstos para hacerlos valer en la vía legal procedente.

ARTÍCULO 43.- Para la inscripción de los títulos y documentos a que se refiere el artículo anterior, relativos a cada inmueble, se dedicará un solo folio real, en el cual se consignarán la procedencia de los bienes, su naturaleza, sus características de identificación, su ubicación, su superficie, sus linderos y, cuando proceda, su valor, así como los datos relativos a los mencionados títulos y documentos. Los anteriores datos se capturarán, almacenarán, procesarán e imprimirán mediante un sistema de cómputo.

ARTÍCULO 44.- La cancelación de las inscripciones del Registro Público de la Propiedad Federal sólo operará:

I.- Como consecuencia del mutuo consentimiento de las partes formalizado conforme a la ley, o por decisión judicial o administrativa que ordene su cancelación;

II.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción, y

III.- Cuando se destruya o desaparezca por completo el inmueble objeto de la inscripción.

ARTÍCULO 45.- En la cancelación de las inscripciones se asentarán los datos necesarios a fin de que se conozca con toda exactitud cuál es la inscripción que se cancela y las causas por las que se hace la cancelación.

ARTÍCULO 46.- Las constancias del Registro Público de la Propiedad Federal probarán la existencia de la inscripción de los actos a que se refieran, las cuales podrán consistir en:

I.- La impresión del folio real respectivo, o

II.- La utilización de un medio de comunicación electrónica, en los términos que establezca el Reglamento de dicho Registro.

En el caso de que la constancia expedida en los términos de la fracción II de este artículo fuere objetada por alguna de las partes en juicio, o que el juzgador, el Ministerio Público o cualquier autoridad



que conozca del procedimiento no tuviera certeza de su autenticidad, deberán solicitar al Registro Público de la Propiedad Federal que expida la constancia en los términos previstos por la fracción I del presente precepto.

ARTÍCULO 47.- El Registro Público de la Propiedad Federal permitirá a las personas que lo soliciten, la consulta de las inscripciones de los bienes respectivos y los documentos que con ellas se relacionan, y expedirá, cuando sean solicitadas de acuerdo con las leyes, copias certificadas de las inscripciones y de los documentos relativos.

ARTÍCULO 48.- En el Registro Público de la Propiedad correspondiente al lugar de ubicación de los inmuebles de que se trate, a solicitud de la Secretaría, deberán inscribirse los documentos a que se refiere el artículo 42, fracciones I a V, VII a XII, XV a XX, XXII y XXVI de esta Ley, así como los documentos en que consten los actos por los que se cancelen las inscripciones correspondientes, en términos de lo previsto por el artículo 44 de la presente Ley.

La Secretaría en los acuerdos de coordinación que celebre de manera general o especial con los gobiernos de los estados y del Distrito Federal, instrumentará los mecanismos de comunicación entre el Registro Público de la Propiedad Federal a su cargo y los registros públicos de la propiedad de las entidades federativas para que agilicen la inscripción y la expedición de constancias respecto de los actos jurídicos a que se refiere el párrafo anterior.

CAPÍTULO II DE LOS INMUEBLES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL CENTRALIZADA

Sección Primera De la Adquisición

ARTÍCULO 49.- Para satisfacer las solicitudes de inmuebles federales de dependencias, de la Procuraduría General de la República, de las unidades administrativas de la Presidencia de la República y de las entidades, la Secretaría deberá:

I.- Revisar el Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, para determinar la existencia de inmuebles federales disponibles parcial o totalmente;

II.- Difundir a las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, la información relativa a los inmuebles federales que se encuentren disponibles;

III.- Establecer el plazo para que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades manifiesten por escrito, su interés a fin de que se les destine alguno de dichos bienes;

IV.- Fijar el plazo para que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades solicitantes de un inmueble federal disponible, justifiquen su necesidad y acrediten la viabilidad de su proyecto;

V.- Cuantificar y calificar las solicitudes, atendiendo a las características de los inmuebles solicitados y a la localización pretendida;

VI.- Verificar respecto de los inmuebles federales disponibles el cumplimiento de los aspectos que señala el artículo 62 de esta Ley, y



VII.- Destinar a la dependencia, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o la entidad interesada los inmuebles federales disponibles para el uso requerido.

De no ser posible o conveniente destinar un inmueble federal a la entidad interesada, se podrá transmitir el dominio del inmueble en su favor mediante alguno de los actos jurídicos de disposición previstos por el artículo 84 de esta Ley.

ARTÍCULO 50.- La adquisición de derechos de dominio o de uso a título oneroso sobre inmuebles ubicados en territorio nacional para el servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República o las unidades administrativas de la Presidencia de la República, sólo procederá cuando no existan inmuebles federales disponibles o existiendo, éstos no fueran adecuados o convenientes para el fin que se requieran.

Para adquirir derechos de dominio sobre inmuebles, las dependencias, la Procuraduría General de la República o las unidades administrativas de la Presidencia de la República, deberán realizar las siguientes acciones:

- I.-** Localizar el inmueble más adecuado a sus necesidades, considerando las características del bien;
- II.-** Obtener de la autoridad competente la respectiva constancia de uso del suelo;
- III.-** Contar con la disponibilidad presupuestaria y la autorización de inversión que, en su caso, emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previamente a la celebración del contrato correspondiente;
- IV.-** Obtener el plano topográfico del inmueble o, en su defecto, efectuar el levantamiento topográfico y el correspondiente plano;
- V.-** Tratándose de construcciones, obtener el respectivo dictamen de seguridad estructural, y
- VI.-** Obtener la documentación legal necesaria para la adquisición del inmueble.

Las dependencias, la Procuraduría General de la República o las unidades administrativas de la Presidencia de la República, sólo podrán arrendar bienes inmuebles para su servicio, cuando no sea posible o conveniente su adquisición. En el caso de inmuebles considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, éstos se sujetarán a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

La Secretaría, con la participación que en el ámbito de su competencia corresponda a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emitirá los lineamientos sobre el arrendamiento de inmuebles, para establecer, entre otros aspectos, el procedimiento de contratación, la justipreciación de rentas, la forma y términos en que deberá efectuarse el pago de las mismas y las obras, mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que podrán realizarse en los inmuebles, así como los procedimientos para desocuparlos o continuar su ocupación.

Las dependencias, la Procuraduría General de la República o las unidades administrativas de la Presidencia de la República podrán celebrar, como arrendatarias, contratos de arrendamiento financiero con opción a compra. El ejercicio de esta opción será obligatorio, salvo que a juicio de la Secretaría no sea favorable a los intereses de la Federación. Para la celebración de estos contratos, se deberán atender las disposiciones presupuestarias aplicables y obtener la autorización previa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.



ARTÍCULO 51.- Cuando se pretenda adquirir el dominio de un inmueble, incluyendo los casos a que se refiere el último párrafo del artículo 50 de esta Ley, una vez seleccionado el más apropiado y siempre que exista previsión y suficiencia presupuestaria en la partida correspondiente de la dependencia, la Procuraduría General de la República o la unidad administrativa de la Presidencia de la República interesada, ésta solicitará a la Secretaría que proceda, en nombre y representación de la Federación, a realizar la operación de adquisición del inmueble para el servicio de la institución pública de que se trate, así como a realizar las gestiones necesarias para la firma, registro y custodia de la escritura pública de propiedad correspondiente, quedando a cargo de dicha institución pública realizar el pago del precio y demás gastos que origine la adquisición. En este caso se considerará que el inmueble ha quedado destinado a la institución solicitante, sin que se requiera acuerdo de destino.

ARTÍCULO 52.- Cuando la Secretaría, a nombre de la Federación, adquiera en los términos del derecho privado un inmueble para cumplir con finalidades de orden público, la institución destinataria podrá convenir con los poseedores derivados, la forma y términos conforme a los cuales se darán por terminados los contratos de arrendamiento, comodato o cualquier otro tipo de relación jurídica que les otorgue la posesión derivada del bien, pudiendo cubrirse en cada caso una compensación, tomando en cuenta la naturaleza y vigencia de los derechos derivados de los actos jurídicos correspondientes a favor de los poseedores, así como los gastos de mudanza que tengan que erogar. El término para la desocupación y entrega del inmueble no deberá exceder de un año.

ARTÍCULO 53.- Las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, aportarán el uno al millar sobre el monto de los precios por las adquisiciones onerosas de inmuebles que se realicen a favor de la Federación para el servicio de dichas instituciones públicas. Tal aportación se realizará al Fondo a que se refiere el artículo 33 de esta Ley.

ARTÍCULO 54.- Cuando se trate de adquisiciones por expropiación de inmuebles, corresponderá a la autoridad del ramo respectivo determinar la utilidad pública y a la Secretaría determinar el procedimiento encaminado a la ocupación administrativa del bien y fijar el monto de la indemnización, salvo lo dispuesto por la Ley Agraria.

El decreto expropiatorio será refrendado por los titulares de las secretarías que hayan determinado la causa de utilidad pública, de la Secretaría y, en caso de que la indemnización se cubra con cargo al Presupuesto de Egresos de la Federación, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. En este caso, no será necesaria la expedición de una escritura pública.

Los propietarios o quien tenga derecho a demandar la reversión de los bienes expropiados, tendrán un plazo de dos años para ejercer sus derechos contados a partir de la fecha en que aquella sea exigible.

ARTÍCULO 55.- Cuando alguna dependencia, la Procuraduría General de la República o una de las unidades administrativas de la Presidencia de la República ejerza la posesión, control o administración a título de dueño, sobre un inmueble del que no exista inscripción en el Registro Público de la Propiedad que corresponda al lugar de su ubicación, el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría o la dependencia administradora de inmuebles de que se trate, podrá substanciar el siguiente procedimiento para expedir la declaratoria de que dicho bien forma parte del patrimonio de la Federación:

I.- Se publicará en uno de los periódicos locales de mayor circulación del lugar donde se ubique el bien un aviso sobre el inicio del procedimiento, a fin de que los propietarios o poseedores de los predios colindantes del inmueble y, en general, las personas que tengan interés jurídico manifiesten lo que a su derecho convenga y aporten las pruebas pertinentes dentro de un plazo de quince días hábiles, contados a partir de la fecha de su publicación;



II.- Se notificará por escrito el inicio del procedimiento a los propietarios o poseedores de los predios colindantes del inmueble objeto del mismo, para que expresen lo que a su derecho convenga dentro de un plazo de quince días hábiles, contados a partir del día de su notificación.

En el caso de que dichas personas se nieguen a recibir la notificación o de que el inmueble se encuentre abandonado, la razón respectiva se integrará al expediente y se hará una segunda publicación del aviso a que se refiere la fracción anterior, la cual surtirá efectos de notificación personal;

III.- Tanto el aviso como la notificación a que aluden las fracciones anteriores, además deberán contener los siguientes datos del inmueble: ubicación, denominación si la tuviere, uso actual, superficie, medidas y colindancias. De igual manera, deberán expresar que el expediente queda a disposición de los interesados en la oficina que determine la Secretaría o la dependencia administradora de inmuebles correspondiente. Dicho expediente contendrá los datos y pruebas que acrediten la posesión, control o administración del inmueble por parte de alguna dependencia, la Procuraduría General de la República o una de las unidades administrativas de la Presidencia de la República, así como el plano o carta catastral respectiva, y

IV.- Transcurridos los plazos a que se refieren las fracciones I y II de este artículo, sin que se hubiere presentado oposición de parte interesada, la Secretaría o la dependencia administradora de inmuebles que corresponda, procederá a expedir la declaratoria de que el inmueble de que se trate forma parte del patrimonio de la Federación. Dicha declaratoria deberá contener:

- a) Los datos de identificación y localización del inmueble;
- b) Antecedentes jurídicos y administrativos del inmueble;
- c) Mención de haberse obtenido certificado o constancia de no inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad que corresponda a su ubicación;
- d) Expresión de haberse publicado el aviso a que se refiere la fracción I de este artículo;
- e) Expresión de haberse hecho las notificaciones a que alude la fracción II de este artículo;
- f) Expresión de haber transcurrido los plazos señalados en las fracciones I y II de este artículo, sin haberse presentado oposiciones de parte legítimamente interesada;
- g) Expresión de los datos y pruebas que acreditan la posesión, control o administración del inmueble por parte de alguna dependencia, la Procuraduría General de la República o una de las unidades administrativas de la Presidencia de la República;
- h) Declaratoria de que el inmueble forma parte del patrimonio de la Federación y de que la declaratoria constituye el título de propiedad, e
- i) La previsión de que la declaratoria se publique en el **Diario Oficial de la Federación**, de que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad Federal y en el Registro Público de la Propiedad que corresponda al lugar de ubicación del bien.

ARTÍCULO 56.- En caso de que dentro del plazo señalado en las fracciones I y II del artículo anterior, alguna persona presentare oposición al procedimiento administrativo que regula el mismo precepto, la Secretaría o la dependencia administradora de inmuebles de que se trate, dentro de los quince días hábiles siguientes, valorará las pruebas aportadas y determinará si el opositor acredita su interés jurídico.



En caso afirmativo, la Secretaría o la dependencia administradora de inmuebles que corresponda, se abstendrá de continuar con dicho procedimiento y tomará razón de tal situación, dando por terminado el mismo. Con el expediente respectivo le dará la intervención que corresponda a la Procuraduría General de la República, a efecto de que ejercite las acciones necesarias ante los tribunales federales competentes para obtener el título de propiedad del inmueble a favor de la Federación, de conformidad con las disposiciones del Código Federal de Procedimientos Civiles.

En caso de que el opositor no haya acreditado su interés jurídico, la Secretaría o la dependencia administradora de inmuebles de que se trate, lo hará de su conocimiento y continuará con el procedimiento de expedición de la declaratoria correspondiente.

ARTÍCULO 57.- Tratándose de los inmuebles que con motivo del desempeño de sus atribuciones se adjudiquen a la Federación, por conducto de las dependencias, el responsable inmobiliario respectivo deberá poner cada inmueble a disposición de la Secretaría tan pronto como lo reciba, con excepción de los bienes sujetos a una regulación específica establecida por las leyes aplicables.

Tales inmuebles se entenderán incorporados al régimen de dominio público de la Federación a partir de la fecha en que se pongan a disposición de la Secretaría.

La administración de los inmuebles a que se refieren los párrafos anteriores continuará a cargo de las dependencias, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega física del inmueble a la Secretaría.

La dependencia de que se trate, proporcionará a la Secretaría la información y documentación necesaria para acreditar los derechos de la Federación sobre el bien y, en general, para determinar su situación física, jurídica y administrativa. La Secretaría escuchará las propuestas que formule la dependencia que ponga a su disposición el bien, acerca del uso o aprovechamiento del mismo, pero esta última no podrá conferir o comprometer derechos de uso o de dominio sobre el inmueble respectivo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable a los bienes que ingresan al patrimonio inmobiliario federal al término de la vigencia de las concesiones, permisos o autorizaciones otorgadas para la prestación de servicios públicos.

ARTÍCULO 58.- En los casos de las concesiones, permisos o autorizaciones que compete otorgar a las dependencias, en las que se establezca que a su término pasarán al dominio de la Federación los inmuebles afectos a dichos actos, corresponderá a la Secretaría lo siguiente:

I.- Inscribir en el Registro Público de la Propiedad Federal la concesión, permiso o autorización, así como gestionar ante el Registro Público de la Propiedad que corresponda a la ubicación del inmueble, la inscripción de los mismos y las anotaciones marginales necesarias;

II.- Autorizar al titular de la concesión, permiso o autorización, previa opinión favorable de la dependencia otorgante, la enajenación parcial de los inmuebles, cuando ello sea procedente. En este caso, el plazo de vigencia de las concesiones, permisos o autorizaciones respectivas, se deberá reducir en proporción al valor de los inmuebles cuya enajenación parcial se autorice;

III.- Autorizar en coordinación con la dependencia competente, la imposición de gravámenes sobre los inmuebles afectos a los fines de la concesión, permiso o autorización. En este caso los interesados deberán otorgar fianza a favor de la Tesorería de la Federación por una cantidad igual a la del gravamen, y



IV.- Declarar que la Federación adquiere el dominio de los bienes afectos a las concesiones, permisos o autorizaciones.

En los casos de nulidad, modificación, revocación o caducidad de las concesiones, permisos o autorizaciones a que se refiere el primer párrafo de este artículo, el derecho de adquirir los inmuebles afectos se ejercerá en la parte proporcional al tiempo transcurrido de la propia concesión, permiso o autorización, excepto cuando la ley de la materia disponga la adquisición de todos los bienes afectos a la misma.

Sección Segunda Del Destino de los Inmuebles

ARTÍCULO 59.- Están destinados a un servicio público, los siguientes inmuebles federales:

I.- Los recintos permanentes de los Poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial de la Federación;

II.- Los destinados al servicio de los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación;

III.- Los destinados al servicio de las dependencias y entidades;

IV.- Los destinados al servicio de los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios o de sus respectivas entidades paraestatales;

V.- Los destinados al servicio de la Procuraduría General de la República, de las unidades administrativas de la Presidencia de la República, y de las instituciones de carácter federal o local con autonomía derivada de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o de las Constituciones de los Estados;

VI.- Los que se adquieran mediante actos jurídicos en cuya formalización intervenga la Secretaría, en los términos de esta Ley, siempre y cuando en los mismos se determine la dependencia o entidad a la que se destinará el inmueble y el uso al que estará dedicado, y

VII.- Los que se adquieran por expropiación en los que se determine como destinataria a una dependencia, con excepción de aquéllos que se adquieran con fines de regularización de la tenencia de la tierra o en materia de vivienda y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 60.- Quedarán sujetos al régimen jurídico de los bienes destinados a un servicio público los siguientes inmuebles:

I.- Los inmuebles federales que de hecho se utilicen en la prestación de servicios públicos por las instituciones públicas, y

II.- Los inmuebles federales que mediante convenio se utilicen en actividades de organizaciones internacionales de las que México sea miembro.

ARTÍCULO 61.- Los inmuebles federales prioritariamente se destinarán al servicio de las instituciones públicas, mediante acuerdo administrativo, en el que se especificará la institución destinataria y el uso autorizado. Se podrá destinar un mismo inmueble federal para el servicio de distintas instituciones públicas, siempre que con ello se cumplan los requerimientos de dichas instituciones y se permita un uso adecuado del bien por parte de las mismas.



Corresponde a la Secretaría emitir el acuerdo administrativo de destino de inmuebles federales con excepción de las áreas de la zona federal marítimo terrestre y de los terrenos ganados al mar, en cuyo caso la emisión del acuerdo respectivo corresponderá a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Los usos que se den a los inmuebles federales y de las entidades, deberán ser compatibles con los previstos en las disposiciones en materia de desarrollo urbano de la localidad en que se ubiquen, así como con el valor artístico o histórico que en su caso posean.

ARTÍCULO 62.- Para resolver sobre el destino de un inmueble federal, la Secretaría y la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán tomar en cuenta por lo menos:

I.- Las características del bien;

II.- El plano topográfico correspondiente;

III.- La constancia de uso de suelo;

IV.- El uso para el que se requiere, y

V.- El dictamen de la Secretaría de Educación Pública que emita a través del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, según corresponda, tratándose de inmuebles federales considerados monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente.

La Secretaría y la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, emitirán los lineamientos correspondientes que establecerán los requisitos, plazos, catálogo de usos, densidad de ocupación y demás especificaciones para el destino de los inmuebles federales que sean de su competencia.

ARTÍCULO 63.- Las instituciones destinatarias podrán asignar y reasignar entre sus unidades administrativas y órganos desconcentrados, los espacios de los inmuebles que le hubiesen sido destinados, siempre y cuando no se les dé un uso distinto al autorizado en el acuerdo de destino.

Las instituciones destinatarias deberán utilizar los inmuebles en forma óptima y comunicar oportunamente a la Secretaría o a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según sea el caso, las asignaciones y reasignaciones de espacios que realicen.

Las instituciones destinatarias deberán iniciar la utilización de cada inmueble que se destine a su servicio, dentro de un plazo de seis meses contados a partir del momento en que se ponga a su disposición.

Las instituciones destinatarias podrán asignar y reasignar a título gratuito espacios de los inmuebles que tengan destinados, a favor de particulares con los que hayan celebrado contratos de obras públicas o de prestación de servicios, incluyendo aquéllos que impliquen servicios que sus servidores públicos requieran para el cumplimiento de sus funciones, siempre que dichos espacios sean necesarios para la prestación de los servicios o la realización de las obras correspondientes y así se establezca en los contratos respectivos. Igual tratamiento se podrá otorgar a las arrendadoras financieras cuando se convenga la realización de obras en una parte o en la totalidad de los inmuebles federales.

ARTÍCULO 64.- La Secretaría o la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según corresponda, podrán autorizar a las instituciones destinatarias, a solicitud de éstas, a concesionar o



arrendar a particulares el uso de espacios en los inmuebles destinados a su servicio, debiendo tomar en cuenta lo dispuesto por el artículo 62 de esta Ley.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales respecto de los inmuebles federales de su competencia, podrá autorizar a las instituciones destinatarias a asignar el uso de espacios a otras instituciones públicas, así como autorizar a las dependencias destinatarias que celebren acuerdos de coordinación con los gobiernos estatales para que, en el marco de la descentralización de funciones a favor de los gobiernos de los estados, transfieran a éstos el uso de inmuebles federales con fines de promoción del desarrollo estatal o regional. En estos casos, los beneficiarios del uso de los inmuebles federales asumirán los costos inherentes al uso y conservación del bien de que se trate.

La Secretaría de Educación Pública, con la intervención que corresponda al Instituto Nacional de Antropología e Historia y al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, podrá asignar o reasignar a título gratuito a favor de particulares, espacios de inmuebles federales considerados monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, que tenga destinados a su servicio, únicamente cuando se trate de cumplir convenios de colaboración institucional relacionados con actividades académicas y de investigación.

ARTÍCULO 65.- Las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República que tengan destinados a su servicio inmuebles federales de la competencia de la Secretaría, bajo su estricta responsabilidad y sin que se les dé un uso distinto al autorizado en el acuerdo de destino correspondiente, podrán realizar los siguientes actos respecto de dichos inmuebles, debiendo tomar en cuenta lo dispuesto por el artículo 62 de esta Ley:

I.- Asignar el uso de espacios a otras instituciones públicas o para el cumplimiento de los fines de fideicomisos públicos no considerados como entidades o de fideicomisos privados constituidos para coadyuvar con las instituciones destinatarias en el cumplimiento de los programas a su cargo, siempre que éstas registren previamente dichos fideicomisos privados ante la Secretaría como susceptibles de recibir en uso inmuebles federales, en el entendido de que dichas asignaciones no constituirán aportación al patrimonio fideicomitado;

II.- Celebrar acuerdos de coordinación con los gobiernos estatales para que, en el marco de la descentralización de funciones a favor de los gobiernos de los estados, transfieran a éstos el uso de los inmuebles federales con fines de promoción del desarrollo estatal o regional;

III.- Celebrar convenios de colaboración con las asociaciones de productores para que usen los inmuebles federales;

IV.- Asignar el uso de espacios a favor de los sindicatos constituidos legalmente para representar a los servidores públicos de la institución destinataria de que se trate, siempre que se acredite que dichas organizaciones requieren de tales espacios para el debido cumplimiento de sus funciones y no cuenten con inmuebles para tal efecto, en la inteligencia de que dichas asignaciones no implican la transmisión de la propiedad, y

V.- Asignar en forma total o parcial el uso de inmuebles federales, a favor de los trabajadores, asociaciones de trabajadores o sindicatos constituidos legalmente de la institución destinataria de que se trate, con el objeto de otorgar prestaciones laborales derivadas de las condiciones generales de trabajo que correspondan. Estas asignaciones no implican la transmisión de la propiedad.

En los casos a que se refiere este artículo, los beneficiarios del uso de inmuebles federales deberán asumir los costos inherentes al uso y conservación del bien de que se trate, así como cumplir las demás obligaciones a cargo de la institución destinataria correspondiente, para lo cual deberán otorgar garantía



conforme a los lineamientos que emita la Secretaría. Si los beneficiarios incumplen estas obligaciones, deberán poner el inmueble o espacio de que se trate a disposición de la institución destinataria correspondiente.

Los beneficiarios del uso de inmuebles federales que no requieran utilizar la totalidad del inmueble o espacio asignado, lo dejen de utilizar o de necesitar o le den un uso distinto al autorizado, lo pondrán de inmediato a disposición de la institución destinataria de que se trate.

De los actos señalados en el presente artículo, las destinatarias deberán dar aviso a la Secretaría, dentro de los treinta días siguientes a la realización de cada acto.

ARTÍCULO 66.- La conservación, mantenimiento y vigilancia de los inmuebles federales destinados, quedará a cargo de las instituciones destinatarias, las cuales deberán atender las disposiciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

La Secretaría o la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según sea el caso, fomentarán el aseguramiento por parte de las destinatarias de los inmuebles federales destinados contra los daños a los que puedan estar sujetos dichos bienes. Para tal efecto, ambas dependencias emitirán los lineamientos correspondientes respecto de los inmuebles federales que sean de su competencia.

ARTÍCULO 67.- Para cambiar el uso de los inmuebles destinados, las instituciones destinatarias deberán solicitarlo a la Secretaría o a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según corresponda, las que podrán en el ámbito de sus respectivas competencias, autorizar el cambio de uso, considerando las razones que para ello se le expongan, así como los aspectos señalados en el artículo 62 de esta Ley.

Para el caso de los inmuebles destinados a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que formen parte de las áreas naturales protegidas federales, esa dependencia podrá cambiar el uso de los inmuebles destinados sin que se necesite autorización de la Secretaría. En este supuesto, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales deberá informar a la Secretaría de los cambios de uso que realice.

ARTÍCULO 68.- En caso de que las instituciones destinatarias no requieran usar la totalidad del inmueble, lo dejen de utilizar o de necesitar o le den un uso distinto al autorizado, el responsable inmobiliario respectivo deberá poner el mismo a disposición de la Secretaría o de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según corresponda, con todas sus mejoras y accesiones sin que tengan derecho a compensación alguna, dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha en que ya no sean útiles para su servicio.

En este supuesto, la institución destinataria respectiva proporcionará a la Secretaría o a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según corresponda, la información de que se disponga respecto del inmueble, conforme a los lineamientos que esas dependencias emitan. En todo caso, dicha información será la necesaria para determinar la situación física, jurídica y administrativa del bien.

La Secretaría o, en su caso, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se ponga a disposición el inmueble de que se trate, podrá solicitar a la institución destinataria correspondiente cualquier otra información que razonablemente pudiera obtener.

Si no hubiere requerimiento de información adicional, vencido el plazo señalado en el párrafo anterior, se entenderá que la Secretaría o la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según sea el caso, han recibido de conformidad el inmueble puesto a su disposición.



ARTÍCULO 69.- Si la Secretaría o la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según sea el caso, con base en los estudios y evaluaciones que efectúen, detectan que los inmuebles federales destinados no están siendo usados o aprovechados de forma óptima, requerirán a las instituciones destinatarias los informes o aclaraciones que éstas estimen procedentes.

En caso de que las instituciones destinatarias no justifiquen de manera suficiente lo detectado en dichos estudios y evaluaciones, la Secretaría o la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según corresponda, podrán:

I.- Determinar la redistribución o reasignación de espacios entre las unidades administrativas y órganos desconcentrados de las instituciones destinatarias, o

II.- Proceder a requerir la entrega total o parcial del bien dentro de los treinta días siguientes a la fecha de notificación del requerimiento y, en su defecto, a tomar posesión del mismo para destinar el inmueble o las áreas excedentes a otras instituciones públicas o para otros fines que resulten más convenientes al Gobierno Federal.

ARTÍCULO 70.- El destino únicamente confiere a la institución destinataria el derecho de usar el inmueble destinado en el uso autorizado, pero no transmite la propiedad del mismo, ni otorga derecho real alguno sobre él.

Las instituciones destinatarias no podrán realizar ningún acto de enajenación sobre los inmuebles destinados. La inobservancia de esta disposición producirá la nulidad del acto relativo y la Secretaría o la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según corresponda, procederán a la ocupación administrativa del inmueble.

ARTÍCULO 71.- No se permitirá a servidores públicos, ni a particulares, que habiten los inmuebles destinados al servicio de instituciones públicas, excepto en los siguientes casos:

I.- Cuando quienes habiten los inmuebles federales sean beneficiarios de instituciones que presten un servicio social;

II.- Cuando se trate de servidores públicos que, por razón de la función del inmueble federal, deban habitarlo;

III.- Cuando se trate de servidores públicos que con motivo de su empleo, cargo o comisión en el servicio público, sea necesario que habiten en los inmuebles federales respectivos, y

IV.- En los demás casos previstos por leyes que regulen materias específicas.

Estará a cargo de los responsables inmobiliarios de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o de las entidades que tengan destinados a su servicio los inmuebles federales, la observancia y aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior. En caso de incumplimiento, serán responsables solidarios con las personas que habiten indebidamente dichos bienes por los daños y perjuicios causados, independientemente de las responsabilidades en que incurran en los términos de las disposiciones legales aplicables.

Sección Tercera De las Concesiones



ARTÍCULO 72.- Las dependencias administradoras de inmuebles podrán otorgar a los particulares derechos de uso o aprovechamiento sobre los inmuebles federales, mediante concesión, para la realización de actividades económicas, sociales o culturales, sin perjuicio de leyes específicas que regulen el otorgamiento de concesiones, permisos o autorizaciones sobre inmuebles federales.

Para el otorgamiento de concesiones, las dependencias administradoras de inmuebles deberán atender lo siguiente:

I.- Que el solicitante cumpla con los requisitos establecidos en las leyes específicas que regulen inmuebles federales;

II.- Evitar el acaparamiento o concentración de concesiones en una sola persona;

III.- Que no sea posible o conveniente que la Federación emprenda la explotación directa de los inmuebles de que se trate;

IV.- No podrán otorgarlas a favor de los servidores públicos que en cualquier forma intervengan en el trámite de las concesiones, ni de sus cónyuges o parientes consanguíneos y por afinidad hasta el cuarto grado o civiles, o de terceros con los que dichos servidores tengan vínculos privados o de negocios. Las concesiones que se otorguen en contravención a lo dispuesto en esta fracción serán causa de responsabilidades y de nulidad;

V.- Que no se afecte el interés público;

VI.- La información relativa a los inmuebles que serán objeto de concesión, será publicada con dos meses de anticipación al inicio de la vigencia de la concesión respectiva, en un diario de circulación nacional y en internet, y

VII.- En el caso de concesiones de espacios sobre inmuebles federales que ocupen las dependencias administradoras de inmuebles, que la actividad a desarrollar por el concesionario sea compatible y no interfiera con las actividades propias de dichas dependencias, sujetándose a las disposiciones que las mismas expidan para tal efecto.

Las dependencias administradoras de inmuebles, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, conforme a las condiciones a que se refiere el artículo siguiente, emitirán los lineamientos para el otorgamiento o prórroga de las concesiones sobre los inmuebles federales de su competencia, sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables. Asimismo, presentarán un informe anual a la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión sobre las concesiones otorgadas en el periodo correspondiente.

ARTÍCULO 73.- Las concesiones sobre inmuebles federales, salvo excepciones previstas en otras leyes, podrán otorgarse por un plazo de hasta cincuenta años, el cual podrá ser prorrogado una o varias veces sin exceder el citado plazo, a juicio de la dependencia concesionante, atendiendo tanto para su otorgamiento como para sus prórrogas, a lo siguiente:

I.- El monto de la inversión que el concesionario pretenda aplicar;

II.- El plazo de amortización de la inversión realizada;

III.- El beneficio social y económico que signifique para la región o localidad;

IV.- La necesidad de la actividad o del servicio que se preste;



V.- El cumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones a su cargo y de lo dispuesto por las leyes específicas mediante las cuales se otorgó la concesión;

VI.- El valor que al término del plazo de la concesión, tengan las obras e instalaciones realizadas al inmueble por el concesionario, y

VII.- El monto de la reinversión que se haga para el mejoramiento de las instalaciones o del servicio prestado.

El titular de una concesión gozará de un término equivalente al diez por ciento del plazo de la concesión, previo al vencimiento del mismo, para solicitar la prórroga correspondiente, respecto de la cual tendrá preferencia sobre cualquier solicitante. Al término del plazo de la concesión, o de la última prórroga en su caso, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente al inmueble concesionado pasarán al dominio de la Federación.

ARTÍCULO 74.- Las concesiones sobre inmuebles federales se extinguen por cualquiera de las causas siguientes:

I.- Vencimiento del plazo por el que se haya otorgado;

II.- Renuncia del concesionario ratificada ante la autoridad;

III.- Desaparición de su finalidad o del bien objeto de la concesión;

IV.- Nulidad, revocación y caducidad;

V.- Declaratoria de rescate;

VI.- Cuando se afecte la seguridad nacional, o

VII.- Cualquiera otra prevista en las leyes, reglamentos, disposiciones administrativas o en la concesión misma, que a juicio de la dependencia concesionante haga imposible o inconveniente su continuación.

ARTÍCULO 75.- Es causa de caducidad de las concesiones, no iniciar el uso o aprovechamiento del inmueble concesionado dentro del plazo señalado en las mismas.

ARTÍCULO 76.- Las concesiones sobre inmuebles federales, podrán ser revocadas por cualquiera de estas causas:

I.- Dejar de cumplir con el fin para el que fue otorgada la concesión, dar al bien objeto de la misma un uso distinto al autorizado o no usar el bien de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley, sus reglamentos y el título de concesión;

II.- Dejar de cumplir con las condiciones a que se sujete el otorgamiento de la concesión o infringir lo dispuesto en esta Ley y sus reglamentos, salvo que otra disposición jurídica establezca una sanción diferente;

III.- Dejar de pagar en forma oportuna los derechos fijados en el título de concesión o las demás contribuciones fiscales aplicables;



IV.- Ceder los derechos u obligaciones derivadas del título de concesión o dar en arrendamiento o comodato fracciones del inmueble concesionado, sin contar con la autorización respectiva;

V.- Realizar obras no autorizadas;

VI.- Dañar ecosistemas como consecuencia del uso, aprovechamiento o explotación, y

VII.- Las demás previstas en esta Ley, en sus reglamentos o en el título de concesión.

Declarada la revocación, el concesionario perderá en favor de la Federación los bienes afectos a la concesión, sin tener derecho a indemnización alguna.

En los títulos de concesión se podrán establecer las sanciones económicas a las que se harán acreedores los concesionarios, para cuya aplicación se tomará en cuenta el lucro obtenido, los daños causados o el monto de los derechos omitidos. En el caso de la fracción IV de este precepto, se atenderá a lo dispuesto por el siguiente artículo.

ARTÍCULO 77.- Las dependencias que otorguen concesiones, podrán autorizar a los concesionarios para:

I.- Dar en arrendamiento o comodato fracciones de los inmuebles federales concesionados, siempre que tales fracciones se vayan a utilizar en las actividades relacionadas directamente con las que son materia de las propias concesiones, en cuyo caso el arrendatario o comodatario será responsable solidario. En este caso, el concesionario mantendrá todas las obligaciones derivadas de la concesión, y

II.- Ceder los derechos y obligaciones derivados de las concesiones, siempre que el cesionario reúna los mismos requisitos y condiciones que se hubieren tomado en cuenta para su otorgamiento.

La autorización a que se refiere este artículo deberá obtenerse por el concesionario, previamente a la realización de los actos jurídicos a que se refieren las fracciones anteriores.

Cualquier operación que se realice en contravención de este artículo será nula y la dependencia que hubiere otorgado la concesión podrá hacer efectivas las sanciones económicas previstas en la concesión respectiva o, en su caso, revocar la misma, conforme a los lineamientos que para tal efecto emita la Secretaría.

Para aplicar las sanciones económicas a que se hagan acreedores los concesionarios por permitir, sin la autorización respectiva, que un tercero use, aproveche o explote inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación, se deberán tomar en consideración las cantidades que aquellos hayan obtenido como contraprestación.

Sección Cuarta De los Inmuebles Utilizados para Fines Religiosos

ARTÍCULO 78.- Los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, así como los muebles ubicados en los mismos que se consideren inmovilizados o guarden conexión con el uso o destino religioso, se regirán en cuanto a su uso, administración, conservación y vigilancia, por lo que disponen los artículos 130 y Decimoséptimo Transitorio de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su ley reglamentaria; así como, en su caso, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su reglamento; la presente Ley, y las demás disposiciones aplicables.



Los muebles e inmuebles federales y sus anexidades utilizados para fines religiosos, son aquéllos nacionalizados a que se refiere el Artículo Decimoséptimo Transitorio de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Estos bienes no podrán ser objeto de desincorporación del régimen de dominio público de la Federación, de concesión, permiso o autorización, ni de arrendamiento, comodato o usufructo.

Los inmuebles federales utilizados para actos religiosos de culto público, se consideran destinados a un objeto público.

ARTÍCULO 79.- Respecto de los muebles e inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, a la Secretaría le corresponderá:

I.- Resolver administrativamente todas las cuestiones que se susciten sobre la extensión y deslinde de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, así como sobre los derechos y obligaciones de las asociaciones religiosas y los responsables de los templos respecto de la administración, cuidado y vigilancia de dichos bienes;

II.- Integrar la información y documentación para obtener la resolución judicial o la declaración administrativa correspondiente respecto de los inmuebles nacionalizados;

III.- Revisar y, en su caso, aprobar los proyectos de obras que le presente la asociación religiosa usuaria de cada inmueble, para su mantenimiento, conservación y óptimo aprovechamiento, con excepción de aquéllos considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;

IV.- Vigilar la construcción, reconstrucción, ampliación y mantenimiento de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos, con excepción de aquéllos considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;

V.- Requerir a los representantes de las asociaciones religiosas o a los responsables de los templos, la realización de obras de mantenimiento y conservación, así como tomar las medidas necesarias para tal efecto;

VI.- Suspender las obras u ordenar su modificación o demolición, cuando se ejecuten sin su aprobación o sin ajustarse a los términos de ésta;

VII.- Determinar los derechos y obligaciones de las asociaciones religiosas y de los responsables de los templos, en cuanto a la conservación y cuidado de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y de los muebles ubicados en los mismos que se consideren inmovilizados o guarden conexión con el uso o destino religioso, y

VIII.- Comunicar a la Secretaría de Gobernación las personas nombradas y registradas por las asociaciones religiosas como responsables de los templos y de los bienes que estén considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, así como a la Secretaría de Educación Pública respecto de los responsables de estos últimos.

ARTÍCULO 80.- Respecto de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, a la Secretaría de Gobernación, sin perjuicio de las atribuciones que le confieran otras leyes, le corresponderá:



I.- Resolver administrativamente y en definitiva todas las cuestiones que se susciten sobre el destino, uso o cualquier tipo de afectación de inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades;

II.- Conocer y resolver en definitiva, cualquier diferencia que se suscite entre las dependencias de los tres órdenes de gobierno y las asociaciones religiosas y ministros de cultos, en relación a los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades;

III.- Determinar la asociación religiosa a la que corresponda el derecho de usar y custodiar un inmueble federal, en caso de duda o conflicto;

IV.- Iniciar en forma coordinada con la Secretaría o directamente, las denuncias y procedimientos judiciales tendientes a preservar los derechos patrimoniales de la Nación respecto de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y de los muebles ubicados en los mismos que se consideren inmovilizados o guarden conexión con el uso o destino religioso;

V.- Ordenar la suspensión temporal del uso del inmueble o la clausura, en el caso de que se realicen en el interior del mismo actos contrarios a las leyes, y

VI.- Coordinarse con la Secretaría para el otorgamiento, cuando proceda en términos de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público, de la constancia en la que se reconozca el uso a favor de las asociaciones religiosas, respecto de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades.

ARTÍCULO 81.- Si los muebles e inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades están considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, a la Secretaría de Educación Pública le corresponderá respecto de estos bienes:

I.- Resolver administrativamente todas las cuestiones que se susciten sobre la conservación, restauración y mantenimiento de los muebles e inmuebles, por conducto del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, según corresponda;

II.- Colaborar con la Secretaría y, en su caso, ejercer las acciones legales y administrativas para la preservación y defensa de dichos bienes;

III.- Presentar en forma coordinada con la Secretaría o directamente, las denuncias en el orden penal a que haya lugar para salvaguardar los inmuebles federales a que se refiere este artículo;

IV.- Revisar y, en su caso, aprobar los proyectos de obras que le presente la asociación religiosa usuaria de cada inmueble, para su mantenimiento, conservación y óptimo aprovechamiento, así como vigilar y supervisar la ejecución de dichas obras;

V.- Requerir a los representantes de las asociaciones religiosas o a los responsables de los templos, la realización de obras de mantenimiento y conservación, así como tomar las medidas necesarias para tal efecto;

VI.- Suspender las obras u ordenar su modificación o demolición, cuando se ejecuten sin su aprobación o sin ajustarse a los términos de ésta;



VII.- Determinar la zona de protección que le corresponda a cada inmueble, a efecto de que, sin afectar los derechos patrimoniales de terceros colindantes, se proteja la estabilidad del bien y se preserve su valor histórico o artístico;

VIII.- Dictaminar si una modificación en el uso o aprovechamiento que se le pretenda dar a los inmuebles nacionalizados, es compatible con su vocación y características;

IX.- Definir los criterios y normas técnicas a que deberán sujetarse los usuarios de los inmuebles, para la elaboración del inventario y catálogo de los muebles propiedad federal ubicados en los mismos, y para su custodia, mantenimiento y restauración, así como coordinar el levantamiento del citado inventario y catálogo, y

X.- Autorizar el traslado temporal de los bienes muebles considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, para fines de difusión de la cultura, conforme al convenio que para tal efecto se celebre, así como verificar que se tomen las medidas de seguridad necesarias para salvaguardar estos bienes.

ARTÍCULO 82.- Los gobiernos de los estados y del Distrito Federal, en auxilio de la Secretaría de Gobernación y de la Secretaría, podrán en los términos de los convenios de colaboración o coordinación que celebren, ejercer las siguientes facultades en relación con los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, con excepción de aquellos considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente:

I.- Vigilar su conservación y preservación, así como la de los muebles ubicados en dichos inmuebles que se consideren inmovilizados o guarden conexión con el uso o destino religioso;

II.- Vigilar y supervisar que en los inmuebles federales utilizados para fines religiosos no se realicen actos contrarios a las leyes;

III.- Requerir a las asociaciones religiosas o a los responsables de los templos, la realización de obras de mantenimiento y conservación;

IV.- Revisar y, en su caso, aprobar los proyectos de obras que le presente la asociación religiosa usuaria de cada inmueble, para su mantenimiento, conservación y óptimo aprovechamiento;

V.- Vigilar la construcción, reconstrucción, ampliación, conservación, mantenimiento y óptimo aprovechamiento de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos;

VI.- Revisar que las obras que se realicen en dichos inmuebles, cumplan con las normas y especificaciones técnicas de seguridad que establezcan las leyes locales;

VII.- Suspender las obras u ordenar su modificación o demolición, cuando se ejecuten sin aprobación o sin ajustarse a los términos de ésta;

VIII.- Suspender el uso de los inmuebles cuando presenten daños estructurales que pongan en riesgo su estabilidad o la integridad física de las personas;

IX.- Coadyuvar con la Secretaría en la integración de la información y documentación que permita la obtención de la resolución judicial o la declaratoria administrativa correspondiente, respecto de los inmuebles nacionalizados;



X.- Inventariar y catalogar los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, que se ubiquen en su respectiva entidad federativa, y

XI.- Dar a conocer a las autoridades locales correspondientes, el régimen jurídico a que están sujetos los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades.

ARTÍCULO 83.- Las asociaciones religiosas tendrán sobre los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, los siguientes derechos y obligaciones:

I.- Distribuir los espacios de los inmuebles de la manera más conveniente para la realización de sus actividades religiosas;

II.- Evitar e impedir actos que atenten contra la salvaguarda y preservación de los inmuebles, así como de los muebles que deban considerarse inmovilizados o que guarden conexión con el uso o destino religioso;

III.- Presentar las denuncias que correspondan e informar de ello inmediatamente a la Secretaría y, tratándose de inmuebles federales considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, a la Secretaría de Educación Pública;

IV.- Coadyuvar con la Secretaría en la integración de la información y documentación necesarias para obtener la resolución judicial o la declaración administrativa correspondiente respecto de los inmuebles nacionalizados, así como presentarlos a la propia Secretaría, la que determinará la vía procedente para tal efecto;

V.- Entregar a la Secretaría los inmuebles cuando dejen de utilizarse para fines religiosos, se disuelva o liquide la asociación religiosa usuaria, o sean clausurados en los términos de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público, debiendo dar aviso a la Secretaría de Gobernación de dicha entrega;

VI.- Realizar a su costa las obras de construcción, reparación, restauración, ampliación, remodelación, conservación, mantenimiento y demolición de dichos bienes, debiendo obtener las licencias y permisos correspondientes.

En el caso de inmuebles federales considerados monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, las asociaciones religiosas deberán obtener las autorizaciones procedentes de la Secretaría de Educación Pública, por conducto del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, según corresponda, así como sujetarse a los requisitos que éstos señalen para la conservación y protección del valor artístico o histórico del inmueble de que se trate;

VII.- Construir con sus propios recursos, cuando las características del inmueble lo permitan, columbarios para el depósito de restos humanos áridos y cenizas, debiendo obtener previamente la autorización de la Secretaría y, en su caso, de la Secretaría de Educación Pública, así como cubrir los derechos que por este concepto establece la Ley Federal de Derechos;

VIII.- Permitir el depósito de restos humanos áridos y cenizas en los templos y sus anexidades que tengan autorizados columbarios, con sujeción a las disposiciones sanitarias y municipales correspondientes, previo acreditamiento del pago de los derechos respectivos por parte de los interesados. No podrán otorgarse concesiones para que particulares comercialicen u operen los columbarios;



IX.- Solicitar ante la Secretaría, para efectos de inventario, el registro de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos, y

X.- Nombrar y registrar ante la Secretaría a los representantes de las asociaciones religiosas que funjan como responsables de los templos y de los bienes que estén considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente.

Sección Quinta De los Actos de Administración y Disposición

ARTÍCULO 84.- Los inmuebles federales que no sean útiles para destinarlos al servicio público o que no sean de uso común, podrán ser objeto de los siguientes actos de administración y disposición:

I.- Enajenación a título oneroso;

II.- Permuta con las entidades; los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios o con sus respectivas entidades paraestatales, o con los particulares, respecto de inmuebles que por su ubicación, características y aptitudes satisfagan necesidades de las partes;

III.- Enajenación a título oneroso o gratuito, de conformidad con los criterios que determine la Secretaría, atendiendo la opinión de la Secretaría de Desarrollo Social, a favor de instituciones públicas que tengan a su cargo resolver problemas de habitación popular para atender necesidades colectivas;

IV.- Venta a los propietarios de los predios colindantes, de los terrenos que habiendo constituido vías públicas hubiesen sido retirados de dicho servicio, o los bordos, zanjas, setos, vallados u otros elementos divisorios que les hayan servido de límite. Si fueren varios los colindantes y desearan ejercer este derecho, la venta se hará a prorrata;

V.- Donación a favor de organismos descentralizados de carácter federal cuyo objeto sea educativo o de salud;

VI.- Enajenación onerosa o aportación al patrimonio de entidades;

VII.- Afectación a fondos de fideicomisos públicos en los que el Gobierno Federal sea fideicomitente o fideicomisario;

VIII.- Indemnización como pago en especie por las expropiaciones y afectaciones previstas en el artículo 90 de esta Ley;

IX.- Enajenación al último propietario del inmueble que se hubiere adquirido por vías de derecho público, cuando vaya a ser vendido;

X.- Donación a favor de los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, o de sus respectivas entidades paraestatales, a fin de que utilicen los inmuebles en servicios públicos locales, fines educativos o de asistencia social; para obtener fondos a efecto de aplicarlos en el financiamiento, amortización o construcción de obras públicas, o para promover acciones de interés general o de beneficio colectivo;

XI.- Enajenación a título oneroso a favor de personas de derecho privado que requieran disponer de dichos inmuebles para la creación, fomento o conservación de una empresa que beneficie a la colectividad, o para la realización de programas de vivienda y desarrollo urbano;



XII.- Arrendamiento, comodato o usufructo a favor de instituciones que realicen actividades de asistencia social o labores de investigación científica, siempre que no persigan fines de lucro;

XIII.- Enajenación a título oneroso o gratuito, arrendamiento o comodato a favor de organizaciones sindicales constituidas y reconocidas por la legislación laboral, para el cumplimiento de sus fines;

XIV.- Arrendamiento en forma total o parcial, y

XV.- Los demás actos de carácter oneroso que se justifiquen en términos de esta Ley o de las leyes aplicables.

Los inmuebles federales considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, no podrán ser objeto de desincorporación del régimen de dominio público de la Federación.

Los inmuebles federales señalados en el párrafo anterior, con excepción de aquéllos nacionalizados a que se refiere el artículo Decimoséptimo Transitorio de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, antes o después de su promulgación, podrán ser otorgados en comodato a favor de personas de derecho privado que no tengan fines de lucro, siempre y cuando garanticen su uso social, y se comprometan a absorber los costos de restauración, conservación y mantenimiento necesarios y a dar a los inmuebles un uso compatible con su naturaleza.

En los casos en que la Federación ejerza la posesión, control o administración de un inmueble a título de dueño, sin contar con el instrumento de propiedad correspondiente, podrá ceder los derechos posesorios a título oneroso o gratuito en los supuestos establecidos en este artículo relativos a la enajenación de inmuebles en que sea procedente la desincorporación del régimen de dominio público de la Federación.

Para llevar a cabo los actos de disposición que tengan el carácter de gratuitos a que se refiere este artículo, deberá contarse con el respectivo dictamen que justifique la operación.

Los ingresos que se obtengan por la venta de inmuebles federales deberán concentrarse en la Tesorería de la Federación. Las contribuciones y demás gastos que cubra la Secretaría para efectuar la venta de los inmuebles federales, serán con cargo al producto de la venta. Para recuperar dichos gastos, la Secretaría efectuará los trámites presupuestarios procedentes ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, conforme a lo que dispongan los ordenamientos en materia presupuestaria y fiscal que resulten aplicables.

Cuando las dependencias pongan a disposición de la Secretaría para su venta los inmuebles federales que estén a su servicio, o la propia Secretaría proceda a su enajenación, se les podrá otorgar un porcentaje de los ingresos que se obtengan por su venta para que el monto correspondiente lo apliquen al mejoramiento de las áreas en las que se presten servicios a la ciudadanía en términos de lo que disponga el Presupuesto de Egresos de la Federación.

ARTÍCULO 85.- La venta de inmuebles federales que no sean útiles para destinarlos al servicio público o que no sean de uso común, se realizará mediante licitación pública, con excepción de los casos previstos en las fracciones III, IV, VI, VII, IX y XIII del artículo 84 de esta Ley, en los cuales la venta se realizará a través de adjudicación directa, previa acreditación de los supuestos a que se refieren dichas fracciones.

El valor base de venta será el que determine el avalúo que practique la Secretaría.



Si realizada una licitación pública, el inmueble federal de que se trate no se vende, la Secretaría podrá optar, en función de asegurar al Gobierno Federal las mejores condiciones en cuanto a precio, oportunidad y demás circunstancias pertinentes, por alguna de las siguientes alternativas para venderlo:

I.- Celebrar una segunda licitación pública, señalando como postura legal el ochenta por ciento del valor base. De no venderse el inmueble, se procederá a celebrar una tercera licitación pública, estableciéndose como postura legal el sesenta por ciento del valor base;

II.- Adjudicar el inmueble a la persona que llegare a cubrir el valor base, o

III.- Adjudicar el inmueble, en caso de haberse efectuado la segunda o tercera licitaciones públicas sin venderse el bien y no existir propuesta para cubrir el valor base, a la persona que cubra la postura legal de la última licitación que se hubiere realizado.

En los casos enunciados en las fracciones precedentes, sólo se mantendrá el valor base utilizado para la licitación anterior, si el respectivo dictamen valuatorio continúa vigente. Si fenece la vigencia del dictamen, deberá practicarse un nuevo avalúo.

ARTÍCULO 86.- La Secretaría emitirá las normas para la venta de inmuebles federales.

La Secretaría podrá encomendar la promoción de la venta de inmuebles federales a personas especializadas en la materia, cuando cuente con elementos de juicio suficientes para considerar que con ello se pueden aumentar las alternativas de compradores potenciales y la posibilidad de lograr precios más altos. Para tal efecto, la Secretaría podrá encomendar dicha promoción a distintos corredores públicos u otros agentes inmobiliarios en función de la distribución geográfica de los inmuebles federales de que se trate, debiendo atender lo dispuesto por la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

La Secretaría integrará un padrón de promotores inmobiliarios, en el cual deberán inscribirse los corredores públicos y agentes inmobiliarios que deseen contratar con la Secretaría, para lo cual deberán cubrir los requisitos que se señalen en las disposiciones que emita la propia Secretaría.

ARTÍCULO 87.- Los inmuebles federales que por su superficie y ubicación sean adecuados para su aplicación a programas de vivienda, salvo aquellos que sean útiles para destinarlos al servicio público, de uso común, los utilizados para fines religiosos y los considerados monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, podrán afectarse al desarrollo de dichas acciones, a través de las instituciones públicas o privadas que lleven a cabo actividades de tal naturaleza, en los términos y condiciones establecidos en esta Ley, en la Ley General de Asentamientos Humanos y en las demás correlativas.

ARTÍCULO 88.- Toda enajenación onerosa de inmuebles federales deberá ser de contado, a excepción de las enajenaciones que tengan como finalidad resolver necesidades de vivienda de interés social y se efectúen directamente a favor de grupos o personas que, conforme a los criterios establecidos por la Secretaría de Desarrollo Social, puedan considerarse de escasos recursos. Los adquirentes disfrutarán de un plazo hasta de veinte años, para pagar el precio del inmueble y los intereses correspondientes, siempre y cuando entreguen en efectivo, como primera exhibición, cuando menos el diez por ciento de dicho precio. De estos beneficios no gozarán las personas que adquieran inmuebles cuya extensión exceda la superficie máxima que se establezca como lote tipo en cada zona, atendiendo a las disposiciones vigentes en materia de desarrollo urbano.

La Secretaría podrá extender los beneficios a que alude el párrafo anterior, sin que el plazo para pagar el precio del inmueble exceda de dos años, a las personas físicas o morales que pretendan llevar a



cabo proyectos habitacionales de interés social, resolver las necesidades de vivienda a las personas de escasos recursos económicos en una zona o área determinada o regularizar la tenencia de la tierra. Dicha dependencia en todo caso se deberá asegurar del cumplimiento de los objetivos señalados.

ARTÍCULO 89.- En las enajenaciones a plazo, la Federación se reservará el dominio de los inmuebles federales hasta el pago total del precio, de los intereses pactados y de los moratorios, en su caso, y los compradores no tendrán facultad para derribar o modificar las construcciones sin permiso expreso de la Secretaría.

En el caso a que se refiere el párrafo segundo del artículo 88 de esta Ley, la reserva de dominio se podrá liberar parcialmente en forma proporcional a los pagos realizados, cuando el adquirente hubiere fraccionado o subdividido el inmueble de que se trate, quedando plenamente identificadas las fracciones con sus medidas y colindancias y siendo posible determinar el valor de cada una. La Secretaría cuidará que las fracciones de terreno cuyo dominio quede en reserva garanticen, a su juicio, el pago del precio, de los intereses pactados y los moratorios que, en su caso, se hubieren convenido.

En los contratos respectivos deberá estipularse que la falta de pago de tres mensualidades a cuenta del precio y de sus intereses en los términos convenidos, así como la violación de las prohibiciones que contiene este artículo, darán origen a la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 90.- En el caso de adquisiciones por vía de derecho público, el Ejecutivo Federal podrá convenir con los afectados la indemnización correspondiente mediante la entrega de bienes similares a los expropiados, y donar al afectado la diferencia que pudiera resultar en los valores. Esta donación sólo procederá a favor de personas que perciban ingresos no mayores a cuatro veces el salario mínimo general del área geográfica en la que se localice el inmueble expropiado, y que éste se estuviera utilizando como habitación o para alojar un pequeño comercio, un taller o una industria familiar propiedad del afectado.

Cuando a campesinos de escasos recursos económicos se entreguen terrenos de riego en sustitución de los que les hayan sido afectados como consecuencia de la ejecución de obras hidráulicas o de reacomodo o relocalización de tierras en zonas de riego, la autoridad competente podrá dejar de reclamar las diferencias de valor que resulten a su favor.

En los casos a que se refiere este artículo, la dependencia que corresponda dará la intervención previa que compete a la Secretaría, conforme a esta Ley.

ARTÍCULO 91.- En los casos en que el Gobierno Federal descentralice funciones o servicios a favor de los gobiernos de los estados, del Distrito Federal o de los municipios, y determine la transmisión del dominio de los inmuebles federales utilizados en la prestación de dichas funciones o servicios, la Secretaría procederá a celebrar los contratos de donación o, en su caso, de cesión gratuita de derechos posesorios.

ARTÍCULO 92.- La enajenación a título gratuito de inmuebles federales a que se refiere el artículo 84 de esta Ley, sólo procederá mediante la presentación de proyectos que señalen el uso principal del inmueble y, en su caso, el tiempo previsto para la iniciación y conclusión de las obras, y los planes de financiamiento. En el caso de incumplimiento de los proyectos dentro de los plazos previstos, tanto el bien donado como sus mejoras revertirán a favor de la Federación.

ARTÍCULO 93.- El acuerdo administrativo que autorice la enajenación a título gratuito de inmuebles federales en los casos previstos por esta Ley, podrá fijar el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien en el objeto solicitado; en caso de omisión, se entenderá que el plazo será de un año, contado a partir de la fecha en que se celebre el contrato respectivo.



Si el donatario no iniciare la utilización del inmueble en el fin señalado dentro del plazo previsto, o si habiéndolo hecho le diere un uso distinto, sin contar con la previa autorización de la Secretaría, tanto éste como sus mejoras revertirán a favor de la Federación. Cuando la donataria sea una asociación o institución privada, también procederá la reversión del inmueble y sus mejoras a favor de la Federación, si la donataria desvirtúa la naturaleza o el carácter no lucrativo de sus fines, si deja de cumplir con su objeto o si se extingue. Las condiciones a que se refiere este artículo se insertarán en la escritura de enajenación respectiva.

ARTÍCULO 94.- Cuando se den los supuestos para la reversión de los inmuebles enajenados a título gratuito, a que se refieren los artículos 92 y 93 de esta Ley, la Secretaría substanciará el procedimiento administrativo tendiente a recuperar la propiedad y posesión del inmueble de que se trate, en los términos señalados en los artículos 108 a 112 de la presente Ley.

En el caso de que la reversión sea procedente, la Secretaría procederá a expedir la declaratoria de que el inmueble revierte al patrimonio de la Federación y de que ésta constituye el título de propiedad sobre el bien, la cual deberá ser publicada en el **Diario Oficial de la Federación** e inscrita en el Registro Público de la Propiedad Federal y en el Registro Público de la Propiedad que corresponda al lugar de ubicación del bien.

Sección Sexta

De la Formalización de los Actos Adquisitivos y Traslativos de Dominio

ARTÍCULO 95.- Cuando se determine realizar los actos de enajenación a que se refiere el artículo 84 de esta Ley, se requerirá de la emisión del acuerdo administrativo que desincorpore del régimen de dominio público de la Federación a los inmuebles de que se trate, y autorice la operación respectiva.

Los inmuebles federales que conforme al párrafo anterior se desincorporen del régimen de dominio público de la Federación, perderán únicamente su carácter de inalienables. Asimismo, para los efectos del segundo párrafo de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dichos inmuebles no se considerarán bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación.

ARTÍCULO 96.- Los actos jurídicos relacionados con inmuebles en los que sean parte la Federación y que en los términos de esta Ley requieran la intervención de notario, se celebrarán ante los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal que nombrará la Secretaría, entre los autorizados legalmente para ejercer el notariado, cuya lista hará pública.

Los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal llevarán protocolo especial para los actos jurídicos de este ramo, y sus respectivos apéndices e índices de instrumentos y con los demás requisitos que la ley exija para la validez de los actos notariales. Estos protocolos especiales serán autorizados por las autoridades competentes de las entidades federativas, cuando así lo exijan las leyes locales aplicables, y por la Secretaría. Los notarios deberán dar aviso del cierre y apertura de cada protocolo especial a la Secretaría y remitirle un ejemplar del índice de instrumentos cada vez que se cierre un protocolo especial. Esta dependencia podrá realizar revisiones o requerir información periódica sobre los protocolos especiales, para verificar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

En el caso de ausencia de los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal, quienes los suplan en términos de la legislación local respectiva, sean o no Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal, podrán autorizar, tanto preventiva como definitivamente, un instrumento que se encuentre asentado en el protocolo respectivo, así como expedir testimonios de los que estén asentados dentro del protocolo, pero no podrán asentar nuevos instrumentos. Si el suplente ejerciere las facultades de autorización que este



párrafo le concede, de manera previa deberá informar a la Secretaría que se encuentra a cargo de la suplencia, fundando y motivando la misma en los términos de su respectiva legislación.

La Secretaría emitirá los lineamientos que regulen aspectos específicos respecto del otorgamiento de actos relacionados con inmuebles federales, que deberán atender los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal.

ARTÍCULO 97.- Las entidades podrán elegir libremente al notario público con residencia en la entidad federativa en que se ubique el inmueble de que se trate, para formalizar cada uno de los actos adquisitivos o traslativos de dominio de inmuebles que celebren.

Las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, podrán elegir libremente al Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal con residencia en la entidad federativa en que se ubique el inmueble de que se trate, para formalizar los actos adquisitivos de dominio de inmuebles a favor de la Federación.

A solicitud de la dependencia, la Procuraduría General de la República, una de las unidades administrativas de la Presidencia de la República o la entidad interesada, la Secretaría excepcionalmente y si lo considera procedente, podrá habilitar a un Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal o, en el caso de entidades, a cualquier otro notario público de diferente circunscripción territorial, sin perjuicio de las leyes locales en materia del notariado.

ARTÍCULO 98.- Los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal formalizarán los actos adquisitivos o traslativos de dominio de inmuebles que otorguen la Federación o las entidades, y tanto ellos como los notarios públicos que formalicen actos otorgados por las entidades, serán responsables de que los actos que se celebren ante su fe cumplan con lo dispuesto en esta Ley y las demás disposiciones jurídicas aplicables. Salvo en los casos de los actos jurídicos que celebren las entidades, se deberá obtener la aprobación previa de la Secretaría respecto del proyecto de escritura pública correspondiente.

Los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal y los notarios públicos estarán obligados a hacer las gestiones correspondientes para obtener la inscripción de las escrituras relativas en el Registro Público de la Propiedad Federal y en el Registro Público de la Propiedad que corresponda a la ubicación del bien, y a remitir a la Secretaría el testimonio respectivo debidamente inscrito, en un plazo no mayor de seis meses contados a partir de la fecha en la que hayan autorizado cada escritura, salvo en casos debidamente justificados. En caso de incumplimiento, incurrirán en responsabilidad y serán sancionados en los términos de esta Ley.

En los casos en que intervengan Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal, los honorarios que les correspondan conforme al arancel que establezca los honorarios de los notarios, se reducirán el cincuenta por ciento. Cuando se otorguen instrumentos dentro de programas de regularización de la propiedad inmueble o promoción de la vivienda, las dependencias administradoras de inmuebles podrán convenir con los Colegios de Notarios respectivos, tarifas y cuotas especiales para el otorgamiento de dichos instrumentos.

ARTÍCULO 99.- No se requerirá intervención de notario en los casos siguientes:

I.- Donaciones a favor de la Federación;

II.- Donaciones de la Federación a favor de los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, y de sus respectivas entidades;



III.- Adquisiciones y enajenaciones a título gratuito u oneroso que realice la Federación con las entidades;

IV.- Declaratorias por las que se determine que un inmueble forma parte del patrimonio de la Federación, a las que se refiere el artículo 55 de esta Ley;

V.- Transmisiones de propiedad a favor de la Federación de los inmuebles que hubiesen formado parte del patrimonio de las entidades, en los casos en que se extingan, disuelvan o liquiden;

VI.- Adjudicaciones a favor de la Federación en los casos previstos por el artículo 57 de esta Ley;

VII.- Donaciones que realicen los gobiernos de los estados, del Distrito Federal o de los municipios, o sus respectivas entidades paraestatales, a favor de entidades, para la realización de las actividades propias de su objeto;

VIII.- Enajenaciones de inmuebles federales a favor de personas de escasos recursos, para satisfacer necesidades habitacionales, cuando el valor de cada inmueble no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año que corresponda al Distrito Federal;

IX.- Enajenaciones que realicen las entidades a personas de escasos recursos para resolver necesidades de vivienda de interés social, y

X.- Las resoluciones judiciales en los casos a que se refieren las fracciones IV, XVIII, XIX y XX del artículo 42 de esta Ley.

En los casos a que se refieren las fracciones I, II, III, IV, V, VI y VIII de este artículo, el documento que consigne el acto o contrato respectivo tendrá el carácter de instrumento público. En las hipótesis previstas por las fracciones VII y IX, se requerirá que la Secretaría autorice los contratos respectivos, para que éstos adquieran el carácter de instrumento público.

ARTÍCULO 100.- En caso de que los actos de adquisición de inmuebles a favor de la Federación estén afectados de nulidad, éstos podrán ser convalidados en términos de lo dispuesto por el Código Civil Federal, sin perjuicio de las responsabilidades en que incurra el servidor público de que se trate, en los términos de las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 101.- Se deberán publicar en el **Diario Oficial de la Federación**:

I.- Los ordenamientos cuya expedición prevé la presente Ley;

II.- Los decretos presidenciales expropiatorios;

III.- Las declaratorias que determinen que un bien está sujeto al régimen de dominio público de la Federación;

IV.- Las declaratorias por las que se determine que un bien forma parte del patrimonio de la Federación;

V.- Los acuerdos administrativos que destinen inmuebles federales salvo aquéllos que contengan información reservada en los términos de la ley de la materia;

VI.- Los acuerdos administrativos que desincorporen inmuebles del régimen de dominio público de la Federación y autoricen su enajenación;



VII.- Los convenios por los que se afecten inmuebles federales a actividades de organizaciones internacionales de las que México sea miembro;

VIII.- Las convocatorias para la celebración de licitaciones públicas para la venta de inmuebles federales;

IX.- Las declaratorias administrativas sobre inmuebles nacionalizados, y

X.- Los demás actos jurídicos que ordene esta Ley u otras disposiciones legales aplicables.

Sección Séptima **De la Realización de Obras y de la Conservación y Mantenimiento**

ARTÍCULO 102.- La Secretaría determinará las normas y criterios técnicos para la construcción, reconstrucción, adaptación, conservación, mantenimiento y aprovechamiento de los inmuebles federales que haya destinado para ser utilizados como oficinas administrativas, puertos fronterizos, bodegas y almacenes. Estas normas y criterios no serán aplicables a las obras de ingeniería militar y a las que se realicen para la seguridad nacional.

ARTÍCULO 103.- La Secretaría de Educación Pública, a través del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, según corresponda, determinará las normas y criterios técnicos para la restauración, reconstrucción, adaptación, conservación, preservación, mantenimiento y aprovechamiento de los inmuebles federales considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, que estén destinados al servicio de las instituciones públicas.

ARTÍCULO 104.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Secretaría intervendrán en los términos de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas y de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal, de acuerdo a su competencia en la materia, cuando se requieran ejecutar obras de construcción, reconstrucción, modificación, adaptación, conservación y mantenimiento de inmuebles federales, así como para el óptimo aprovechamiento de espacios.

Para la realización de obras en inmuebles federales considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, que estén destinados al servicio de las instituciones públicas, se requerirá de la autorización previa de la Secretaría de Educación Pública.

ARTÍCULO 105.- Las instituciones destinatarias realizarán las obras de construcción, reconstrucción, restauración, modificación, adaptación y de aprovechamiento de espacios de los inmuebles destinados, de acuerdo con los proyectos que formulen y, en su caso, las normas y criterios técnicos que emita la Secretaría o la Secretaría de Educación Pública, según corresponda. La institución destinataria interesada, podrá tramitar la adecuación presupuestaria respectiva para que, en su caso, la Secretaría realice tales obras, conforme al convenio que al efecto suscriban con sujeción a las disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 106.- Si estuvieran alojadas en un mismo inmueble federal oficinas administrativas de diferentes instituciones públicas y se hubiere programado la realización de obras, así como previsto los recursos presupuestarios necesarios, dichas instituciones públicas se sujetarán a las normas siguientes:



I.- La Secretaría realizará las obras de construcción, reconstrucción o modificación o, en su caso, restauración de dichos bienes, de acuerdo con los proyectos que para tal efecto formule en términos del convenio respectivo;

II.- Tratándose de obras de adaptación y de aprovechamiento de los espacios asignados a las instituciones públicas ocupantes de un inmueble federal, los proyectos correspondientes deberán ser aprobados por la Secretaría, y su ejecución supervisada por la misma;

III.- La conservación y mantenimiento de las áreas de uso común de los inmuebles a que se refiere este artículo, se ejecutarán de acuerdo con un programa que para cada caso concreto formule la Secretaría con la participación de las instituciones públicas ocupantes, y

IV.- La conservación y mantenimiento de los locales interiores del inmueble que sirvan para el uso exclusivo de alguna institución pública, quedarán a cargo de la misma.

Para los efectos previstos en las fracciones I y III de este artículo, tratándose de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, éstas podrán tramitar las adecuaciones presupuestarias respectivas para que, en su caso, la Secretaría realice tales acciones, conforme al convenio que al efecto suscriban con sujeción a las disposiciones aplicables.

En el caso de que sean ocupantes los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación, las dependencias y entidades de las administraciones públicas del Distrito Federal, estatales y municipales o las instituciones de carácter federal o local con autonomía otorgada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o por las Constituciones de los Estados, para los efectos previstos en las fracciones I y III del presente artículo, dichas instituciones participarán con los recursos necesarios en relación directa con el espacio que ocupen de manera exclusiva en el inmueble de que se trate.

Sección Octava

De la Recuperación de Inmuebles por la Vía Administrativa

ARTÍCULO 107.- Independientemente de las acciones en la vía judicial, la dependencia administradora de inmuebles de que se trate podrá llevar a cabo el procedimiento administrativo tendiente a recuperar la posesión de un inmueble federal de su competencia, en los siguientes casos:

I.- Cuando un particular explote, use o aproveche un inmueble federal, sin haber obtenido previamente concesión, permiso o autorización, o celebrado contrato con la autoridad competente;

II.- Cuando el particular haya tenido concesión, permiso, autorización o contrato y no devolviera el bien a la dependencia administradora de inmuebles al concluir el plazo establecido o le dé un uso distinto al autorizado o convenido, sin contar con la autorización previa de la dependencia administradora de inmuebles competente, o

III.- Cuando el particular no cumpla cualquier otra obligación consignada en la concesión, permiso o autorización respectivo.

ARTÍCULO 108.- En cualquiera de los supuestos señalados en el artículo anterior, la dependencia administradora de inmuebles dictará un acuerdo de inicio del procedimiento, el que deberá estar fundado y motivado, indicando el nombre de las personas en contra de quienes se inicia.

Al acuerdo a que se refiere el párrafo anterior se agregarán los documentos en que la dependencia administradora de inmuebles sustente el inicio del procedimiento administrativo correspondiente.



ARTÍCULO 109.- La dependencia administradora de inmuebles al día hábil siguiente a aquél en que se acuerde el inicio del procedimiento administrativo, les notificará a las personas en contra de quienes se inicia, mediante un servidor público acreditado para ello. En la notificación se indicará que dispone de quince días hábiles, para ocurrir ante la propia dependencia, a fin de hacer valer los derechos que, en su caso, tuviere y acompañar los documentos en que funde sus excepciones y defensas.

ARTÍCULO 110.- El procedimiento se sujetará a las siguientes reglas:

I.- En la notificación se expresará:

- a) El nombre de la persona a la que se dirige;
- b) El motivo de la diligencia;
- c) Las disposiciones legales en que se sustente;
- d) El lugar, fecha y hora en la que tendrá verificativo la audiencia;
- e) El derecho del interesado a aportar pruebas y alegar en la audiencia por sí o por medio de su representante legal;
- f) El apercibimiento de que en caso de no presentarse a la audiencia, se le tendrá por contestado en sentido afirmativo, así como por precluido su derecho para hacerlo posteriormente;
- g) El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público de la dependencia administradora de inmuebles competente que la emite, y
- h) El señalamiento de que el respectivo expediente queda a su disposición para su consulta en el lugar en el que tendrá verificativo la audiencia.

II.- La audiencia se desahogará en la siguiente forma:

- a) Se recibirán las pruebas que se ofrezcan, y se admitirán y desahogarán las procedentes en la fecha que se señale;
- b) El compareciente formulará los alegatos que considere pertinentes, y
- c) Se levantará acta administrativa en la que consten las circunstancias anteriores.

ARTÍCULO 111.- Las notificaciones se harán conforme a lo dispuesto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ARTÍCULO 112.- La dependencia administradora de inmuebles competente recibirá y, en su caso, admitirá y desahogará las pruebas a que se refiere la fracción II, inciso a) del artículo 110 de esta Ley en un plazo no mayor de treinta días hábiles.

Desahogadas las pruebas admitidas y, en su caso, habiéndose formulado los alegatos, la autoridad emitirá la resolución correspondiente.

ARTÍCULO 113.- La resolución deberá contener lo siguiente:



- I.- Nombre de las personas sujetas al procedimiento;
- II.- El análisis de las cuestiones planteadas por los interesados, en su caso;
- III.- La valoración de las pruebas aportadas;
- IV.- Los fundamentos y motivos que sustenten la resolución;
- V.- La declaración sobre la procedencia de la terminación, revocación o caducidad de las concesiones, permisos o autorizaciones;
- VI.- Los términos, en su caso, para llevar a cabo la recuperación del inmueble de que se trate, y
- VII.- El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público de la dependencia administradora de inmuebles competente que la emite.

Dicha resolución será notificada al interesado dentro de los cinco días hábiles siguientes a su emisión, haciéndole saber el derecho que tiene para interponer el recurso de revisión previsto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ARTÍCULO 114.- Una vez que quede firme la resolución pronunciada, la dependencia administradora de inmuebles que dictó la misma, procederá a ejecutarla, estando facultada para que, en caso de ser necesario, aplique las medidas de apremio previstas en el Código Federal de Procedimientos Civiles.

ARTÍCULO 115.- La dependencia administradora de inmuebles podrá celebrar con los particulares acuerdos o convenios de carácter conciliatorio en cualquier momento, siempre que no sean contrarios a las disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO III

DE LOS INMUEBLES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL PARAESTATAL

ARTÍCULO 116.- Los inmuebles propiedad de las entidades no se encuentran sujetos al régimen de dominio público de la Federación que establece esta Ley, salvo aquellos inmuebles propiedad de los organismos descentralizados.

Las entidades podrán adquirir por sí mismas el dominio o el uso de los inmuebles necesarios para la realización de su objeto o fines, así como realizar cualquier acto jurídico sobre inmuebles de su propiedad, sujetándose a las normas y bases que establezcan sus órganos de gobierno, en los términos de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, sin requerir autorización de la Secretaría. Tratándose de la enajenación de inmuebles propiedad de organismos descentralizados, se estará a lo dispuesto en el artículo 117 de la presente Ley.

Los inmuebles propiedad de las entidades, pueden ser objeto de todos los contratos que regula el derecho común.

ARTÍCULO 117.- Los inmuebles propiedad de los organismos descentralizados, con excepción de los casos previstos en los párrafos siguientes de este artículo, sólo podrán ser desincorporados del régimen de dominio público de la Federación para su enajenación, mediante acuerdo administrativo de la Secretaría que así lo determine.

Para la enajenación de aquellos inmuebles propiedad de los organismos descentralizados que no vengán utilizando directamente en el cumplimiento de su objeto, no se requerirá acuerdo administrativo



de la Secretaría, siempre que previamente el organismo de que se trate, dictamine la no utilidad del bien para el cumplimiento de su objeto y cuente con la autorización de su órgano de gobierno para llevar a cabo la enajenación.

Los organismos descentralizados que tengan por objeto la adquisición, desarrollo, fraccionamiento o comercialización de inmuebles, así como la regularización de la tenencia de la tierra y el desarrollo urbano y habitacional, podrán enajenar los que sean de su propiedad sin requerir previamente del acuerdo administrativo a que se refiere el primer párrafo de este artículo.

ARTÍCULO 118.- Los inmuebles propiedad de los organismos descentralizados, excepto los que por disposición constitucional sean inalienables, sólo podrán gravarse con autorización expresa del Ejecutivo Federal, que se dictará por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público cuando a juicio de ésta, así convenga para el mejor financiamiento de las obras o servicios a cargo del organismo descentralizado de que se trate.

TÍTULO CUARTO

DE LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y TERRENOS GANADOS AL MAR

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 119.- Tanto en el macizo continental como en las islas que integran el territorio nacional, la zona federal marítimo terrestre se determinará:

I.- Cuando la costa presente playas, la zona federal marítimo terrestre estará constituida por la faja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a dichas playas o, en su caso, a las riberas de los ríos, desde la desembocadura de éstos en el mar, hasta cien metros río arriba;

II.- La totalidad de la superficie de los cayos y arrecifes ubicados en el mar territorial, constituirá zona federal marítimo terrestre;

III.- En el caso de lagos, lagunas, esteros o depósitos naturales de agua marina que se comuniquen directa o indirectamente con el mar, la faja de veinte metros de zona federal marítimo terrestre se contará a partir del punto a donde llegue el mayor embalse anual o límite de la pleamar, en los términos que determine el reglamento, y

IV.- En el caso de marinas artificiales o esteros dedicados a la acuicultura, no se delimitará zona federal marítimo terrestre, cuando entre dichas marinas o esteros y el mar medie una zona federal marítimo terrestre. La zona federal marítimo terrestre correspondiente a las marinas que no se encuentren en este supuesto, no excederá de tres metros de ancho y se delimitará procurando que no interfiera con el uso o destino de sus instalaciones.

Cuando un particular cuente con una concesión para la construcción y operación de una marina o de una granja acuícola y solicite a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales la enajenación de los terrenos ganados al mar, antes o durante la construcción u operación de la marina o granja de que se trate, dicha Dependencia podrá desincorporar del régimen de dominio público de la Federación los terrenos respectivos y autorizar la enajenación a título oneroso a favor del solicitante, en los términos que se establezcan en el acuerdo administrativo correspondiente, mismo que deberá publicarse en el **Diario Oficial de la Federación**.

A la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales corresponderá el deslinde y delimitación de la zona federal marítimo terrestre.



ARTÍCULO 120.- El Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, promoverá el uso y aprovechamiento sustentables de la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar. Con este objetivo, dicha dependencia, previamente, en coordinación con las demás que conforme a la materia deban intervenir, establecerá las normas y políticas aplicables, considerando los planes y programas de desarrollo urbano, el ordenamiento ecológico, la satisfacción de los requerimientos de la navegación y el comercio marítimo, la defensa del país, el impulso a las actividades de pesca y acuacultura, así como el fomento de las actividades turísticas y recreativas.

El Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá celebrar convenios o acuerdos de coordinación con el objeto de que los gobiernos de los estados y los municipios, en su caso, administren, conserven y vigilen dichos bienes.

Dichas facultades serán ejercidas conforme a lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones federales y locales aplicables, así como en aquéllas que de las mismas deriven.

En contra de los actos que emitan los gobiernos de los estados y, en su caso, de sus municipios, en ejercicio de las facultades que asuman de conformidad con este precepto respecto de los particulares, procederán los recursos y medios de defensa establecidos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ARTÍCULO 121.- Para los efectos del artículo anterior, los convenios o acuerdos de coordinación que celebre la Federación, por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con los gobiernos de los estados, con la participación, en su caso, de sus municipios, deberán sujetarse a las siguientes bases:

I.- Se celebrarán a propuesta del Ejecutivo Federal o a petición de una entidad federativa, cuando ésta considere que cuenta con los medios necesarios, el personal capacitado, los recursos materiales y financieros, así como la estructura institucional específica para el desarrollo de las facultades que asumirá;

II.- Establecerán con precisión su objeto, así como las materias y facultades que se asumirán, debiendo ser congruente con los objetivos de los instrumentos de planeación nacional de desarrollo y con la política ambiental nacional;

III.- Determinarán la participación y responsabilidad que corresponda a cada una de las partes, así como los bienes y recursos aportados por las mismas, especificando su destino y forma de administración;

IV.- Establecerán el órgano u órganos que llevarán a cabo las acciones que resulten de los convenios o acuerdos de coordinación, incluyendo las de evaluación, así como el cronograma de las actividades a realizar;

V.- Definirán los mecanismos de información que se requieran, a fin de que las partes suscriptoras puedan asegurar el cumplimiento de su objeto;

VI.- Precisarán la vigencia del instrumento, sus formas de modificación y terminación y, en su caso, el número y duración de sus prórrogas;

VII.- Contendrán, en su caso, los anexos técnicos necesarios para detallar los compromisos adquiridos, y



VIII.- Las demás estipulaciones que las partes consideren necesarias para el correcto cumplimiento del convenio o acuerdo de coordinación.

Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales evaluar el cumplimiento de los compromisos que se asuman en los convenios o acuerdos de coordinación a que se refiere este artículo. Dicha evaluación se realizará trimestralmente, debiendo publicarse el resultado en la Gaceta de esa Dependencia. En caso de incumplimiento, esa Dependencia podrá dar por terminados anticipadamente dichos convenios.

Los convenios o acuerdos de coordinación a que se refiere el presente artículo, sus modificaciones, así como su acuerdo de terminación, deberán publicarse en el **Diario Oficial de la Federación** y en la gaceta o periódico oficial de la respectiva entidad federativa.

ARTÍCULO 122.- En el caso de que la zona federal marítimo terrestre sea invadida total o parcialmente por las aguas, o de que éstas lleguen inclusive a invadir terrenos de propiedad particular colindantes con la zona federal marítimo terrestre, ésta se delimitará nuevamente en los términos de esta Ley y sus reglamentos. Las áreas de los terrenos que pasen a formar parte de la nueva zona federal marítimo terrestre perderán su carácter de propiedad privada, pero sus legítimos propietarios tendrán derecho de preferencia para que se les concesione, conforme a lo establecido por esta Ley.

ARTÍCULO 123.- Cuando el aprovechamiento o explotación de materiales existentes en la zona federal marítimo terrestre se rija por leyes especiales, para que la autoridad competente otorgue la concesión, permiso o autorización respectiva, se requerirá previamente de la opinión favorable de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Cuando se cuente con concesión, permiso o autorización de autoridad competente para el aprovechamiento, explotación o realización de actividades reguladas por otras leyes, incluidas las relacionadas con marinas, instalaciones marítimo-portuarias, pesqueras o acuícolas y se requiera del aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales otorgará de inmediato la concesión respectiva, excepto cuando se afecten derechos de preferencia de los colindantes o de otros concesionarios, sin perjuicio de que se cumpla la normatividad general que para cada aprovechamiento, explotación o actividad expida previamente dicha Dependencia en lo tocante a la zona federal marítimo terrestre.

ARTÍCULO 124.- Sólo podrán realizarse obras para ganar artificialmente terrenos al mar, con la previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y con la intervención de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, las cuales determinarán la forma y términos para ejecutar dichas obras.

A la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales corresponderá la posesión, delimitación, control y administración de los terrenos ganados al mar, debiendo destinarlos preferentemente para servicios públicos, atendiendo a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos. Sin embargo, cuando sea previsible que no se requieran para la prestación de servicios públicos, podrán desincorporarse del régimen de dominio público de la Federación para disponer de ellos, conforme a lo señalado en los artículos 84 y 95 de esta Ley.

En las autorizaciones que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales otorgue a particulares para realizar obras tendientes a ganar terrenos al mar se establecerán los requisitos, condiciones técnicas y plazo para su realización, el monto de la inversión que se efectuará, el uso o aprovechamiento que se les dará, así como las condiciones de venta de la superficie total o parcial susceptible de enajenarse, en las que se considerarán, en su caso, las inversiones realizadas por el particular en las obras.



Las Secretarías de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de Comunicaciones y Transportes y de Turismo, en el ámbito de sus atribuciones legales, se coordinarán para fomentar la construcción y operación de infraestructura especializada en los litorales.

ARTÍCULO 125.- Cuando por causas naturales o artificiales, se ganen terrenos al mar, los límites de la zona federal marítimo terrestre se establecerán de acuerdo con la nueva configuración física del terreno, de tal manera que se entenderá ganada al mar la superficie de tierra que quede entre el límite de la nueva zona federal marítimo terrestre y el límite de la zona federal marítimo terrestre original.

Cuando por causas naturales o artificiales, una porción de terreno deje de formar parte de la zona federal marítimo terrestre, los particulares que la tuviesen concesionada tendrán derecho de preferencia para adquirir los terrenos ganados al mar, previa su desincorporación del régimen de dominio público de la Federación, o para que se les conceden, siempre que se cumplan las condiciones y requisitos que establezca la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

ARTÍCULO 126.- La zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar no podrán ser objeto de afectaciones agrarias y, en consecuencia, no podrán estar comprendidos en las resoluciones presidenciales o jurisdiccionales de dotación, ampliación y restitución de tierras. Los ejidos o comunidades colindantes tendrán preferencia para que se les otorgue concesión para el aprovechamiento de dichos bienes.

ARTÍCULO 127.- Los concesionarios y permisionarios que aprovechen y exploten la zona federal marítimo terrestre, pagarán los derechos correspondientes, conforme a lo dispuesto en la legislación fiscal aplicable.

TÍTULO QUINTO DE LOS BIENES MUEBLES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 128.- Las disposiciones de este Título serán aplicables a los bienes muebles de propiedad federal que estén al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República.

Las atribuciones que en el presente Capítulo se confieren a los Oficiales Mayores o equivalentes de las dependencias, se entenderán conferidas a los titulares de los órganos desconcentrados.

ARTÍCULO 129.- La Secretaría expedirá las normas generales a que se sujetará el registro, afectación, disposición final y baja de los bienes muebles al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República.

La Secretaría podrá practicar visitas de inspección a dichas instituciones y a las entidades, para verificar el control y existencia en almacenes e inventarios de bienes muebles, así como la afectación de los mismos.

Corresponderá a los Oficiales Mayores o equivalentes de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, emitir los lineamientos y procedimientos específicos, manuales, formatos e instructivos necesarios para la adecuada administración de los bienes muebles y el manejo de los almacenes.



ARTÍCULO 130.- A los Oficiales Mayores o equivalentes de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República les corresponderá, bajo su estricta responsabilidad, lo siguiente:

I.- Autorizar el programa anual de disposición final de los bienes muebles;

II.- Desincorporar del régimen de dominio público de la Federación los bienes muebles, mediante acuerdo administrativo, y

III.- Autorizar la celebración de operaciones de permuta, dación en pago, transferencia, comodato o destrucción de bienes muebles.

El acuerdo administrativo de desincorporación a que se refiere la fracción II de este artículo, tendrá únicamente el efecto de que los bienes pierdan su carácter de inalienables. Dicho acuerdo podrá referirse a uno o más bienes debidamente identificados de manera individual.

ARTÍCULO 131.- Será responsabilidad de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, la enajenación, transferencia o destrucción de los bienes muebles de propiedad federal que estén a su servicio y que por su uso, aprovechamiento o estado de conservación no sean ya adecuados o resulte inconveniente su utilización en el mismo, así como la enajenación o destrucción de los desechos respectivos.

La enajenación de los bienes podrá llevarse a cabo mediante cualquier acto previsto al efecto por las leyes y el procedimiento se ajustará a lo dispuesto en éstas, en todo aquello que no se oponga a la presente Ley.

Los ingresos que se obtengan por las enajenaciones a que se refiere este artículo, deberán concentrarse en la Tesorería de la Federación.

Cuando se trate de armamento, municiones, explosivos, agresivos químicos y artificios, así como de materiales contaminantes o radioactivos u otros objetos cuya posesión o uso puedan ser peligrosos o causar riesgos graves, su enajenación, manejo o destrucción se hará de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.

Las enajenaciones a que se refiere este artículo no podrán realizarse a favor de los servidores públicos que en cualquier forma intervengan en los actos relativos a dichas enajenaciones, ni de sus cónyuges o parientes consanguíneos y por afinidad hasta el cuarto grado o civiles, o de terceros con los que dichos servidores tengan vínculos privados o de negocios. Las enajenaciones que se realicen en contravención a lo dispuesto en este párrafo serán nulas y causa de responsabilidad.

Los servidores públicos que no se encuentren en los supuestos señalados en el párrafo anterior, podrán participar en las licitaciones públicas de los bienes muebles al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República o las unidades administrativas de la Presidencia de la República, que éstas determinen enajenar.

ARTÍCULO 132.- Salvo los casos comprendidos en los párrafos tercero y cuarto de este artículo, la venta se hará mediante licitación pública. De no lograrse la venta de los bienes a través del procedimiento de licitación pública, se procederá a su subasta en el mismo evento, en los términos que señalen las normas generales que emita la Secretaría.

Para efectos de la subasta se considerará postura legal la que cubra las dos terceras partes del valor base fijado para la licitación. Si en la primera almoneda no hubiere postura legal, se realizará una



segunda, deduciendo en ésta un diez por ciento del importe que en la anterior hubiere constituido la postura legal. Si no se lograra la venta en la segunda almoneda, se podrán emplear los procedimientos a que se refiere el párrafo siguiente, considerando para tal efecto como valor base la postura legal de esta última almoneda.

Las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, podrán vender bienes muebles sin sujetarse a licitación pública, mediante invitación a cuando menos tres personas o adjudicación directa, previa autorización de la Secretaría, cuando se presenten condiciones o circunstancias extraordinarias o imprevisibles o situaciones de emergencia, o no existan por lo menos tres posibles interesados capacitados legalmente para presentar ofertas. En estos casos, la selección del procedimiento de enajenación se hará en función de obtener las mejores condiciones para el Gobierno Federal, en cuanto a precio, oportunidad y demás circunstancias pertinentes.

También podrán las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, vender bienes sin sujetarse a licitación pública, cuando el valor de éstos en su conjunto no exceda del equivalente a mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

El monto de la enajenación no podrá ser inferior a los valores mínimos de los bienes que, en su caso, determine la Secretaría con base en el avalúo que para tal efecto practique o mediante el procedimiento que con ese objeto establezca. La Secretaría emitirá, conforme a las disposiciones aplicables, los instrumentos administrativos que contengan los referidos valores.

La enajenación de bienes muebles cuyo valor mínimo no hubiere fijado la Secretaría, en los términos a que se refiere el párrafo anterior, no podrá pactarse por debajo del que se determine mediante avalúo sobre los bienes específicos que practicarán la propia Secretaría, las instituciones de crédito, los corredores públicos o los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores respecto al valor mínimo de venta no será aplicable a los casos de subasta a que se refiere el párrafo segundo de este artículo.

ARTÍCULO 133.- Las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, con aprobación expresa de su Oficial Mayor o equivalente, o del Comité de Bienes Muebles, en su caso, podrán donar bienes muebles de propiedad federal que estén a su servicio, cuando ya no les sean útiles, a los Estados, Distrito Federal, municipios, instituciones de salud, beneficencia o asistencia, educativas o culturales, a quienes atiendan la prestación de servicios sociales por encargo de las propias dependencias, a beneficiarios de algún servicio asistencial público, a las comunidades agrarias y ejidos y a entidades que los necesiten para sus fines, siempre que el valor de los bienes objeto de la donación, conforme al último párrafo de este artículo, no exceda del equivalente a diez mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. Dicha donación se realizará conforme al procedimiento establecido en este Capítulo.

Si el valor de los bienes excede de la cantidad mencionada, se requerirá de la previa autorización de la Secretaría.

En el caso de ayuda humanitaria o de investigación científica, la Federación podrá donar bienes muebles a gobiernos e instituciones extranjeras, o a organizaciones internacionales, mediante acuerdo presidencial refrendado por los titulares de la Secretaría de Relaciones Exteriores, de la Secretaría y de la dependencia en cuyos inventarios figure el bien.



En todo caso, la donación de bienes deberá realizarse a valor de adquisición o de inventario.

ARTÍCULO 134.- La transferencia de bienes muebles podrá realizarse exclusivamente entre dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República; para ello, deberá contarse con la autorización previa del Oficial Mayor o equivalente de la institución a cuyo servicio estén los bienes, la que no requerirá de la obtención de avalúo, sino que deberá formalizarse a valor de adquisición o de inventario, mediante acta de entrega recepción.

ARTÍCULO 135.- Efectuada la enajenación, transferencia o destrucción, se procederá a la cancelación de registros en inventarios y se dará aviso a la Secretaría de la baja respectiva en los términos que ésta establezca.

ARTÍCULO 136.- Los actos de disposición final que respecto de los bienes muebles a su servicio, realicen en sus representaciones en el extranjero las dependencias y la Procuraduría General de la República, se registrarán en lo procedente por este Capítulo, sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación del lugar donde se lleven a cabo.

ARTÍCULO 137.- Las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, podrán otorgar bienes muebles en comodato a entidades, a los gobiernos del Distrito Federal, de los estados y de los municipios, así como a instituciones de educación superior y asociaciones que no persigan fines de lucro, siempre y cuando con ello se contribuya al cumplimiento de programas del Gobierno Federal, lo que deberá ser objeto de acreditación y seguimiento por parte de la institución de que se trate.

ARTÍCULO 138.- La Secretaría llevará y mantendrá permanentemente actualizado un catálogo o registro clasificatorio de los bienes muebles de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las que deberán remitirle la información necesaria para tales efectos, así como aquella que les solicite.

ARTÍCULO 139.- Con excepción de la transferencia y del aviso de baja a que se refieren los artículos 134 y 135 de la presente Ley, respectivamente, las disposiciones sobre bienes muebles a que se contrae el presente Título registrarán para los actos de disposición final y baja de bienes muebles que realicen las entidades, siempre que dichos bienes estén a su servicio o formen parte de sus activos fijos.

Los órganos de gobierno de las entidades, de conformidad con la legislación aplicable, dictarán las bases generales conducentes a la debida observancia de lo dispuesto por este artículo.

Las bases que dicten los órganos de gobierno guardarán la debida congruencia con las normas a que se refiere el artículo 129 de esta Ley.

Las facultades a que se refieren los artículos 130 y 131 de esta Ley, corresponderán, en lo aplicable, al órgano de gobierno de la entidad, el que podrá delegarlas en el titular de la propia entidad.

ARTÍCULO 140.- Los titulares de las dependencias, de la Procuraduría General de la República y de las unidades administrativas de la Presidencia de la República, así como los órganos de gobierno de las entidades deberán establecer comités de bienes muebles para la autorización, control y seguimiento de las operaciones respectivas, según corresponda.

La integración y funcionamiento de estos comités se sujetarán a las normas que emita la Secretaría y a las bases generales que dicten dichos órganos, en los términos de los artículos 129 y 139 de esta Ley, respectivamente.



ARTÍCULO 141.- Las funciones de los comités de bienes muebles serán las siguientes:

I.- Elaborar y autorizar el manual de integración y funcionamiento respectivo;

II.- Aprobar el calendario de reuniones ordinarias;

III.- Llevar a cabo el seguimiento del programa anual de disposición final de bienes muebles;

IV.- Analizar los casos de excepción al procedimiento de licitación pública previstos en el tercer párrafo del artículo 132 de esta Ley y proponerlos para su autorización a la Secretaría;

V.- Autorizar la constitución de subcomités en órganos desconcentrados, delegaciones o representaciones, determinando su integración y funciones específicas, así como la forma y términos en que deberán informar al comité de la dependencia, la Procuraduría General de la República o las unidades administrativas de la Presidencia de la República, según corresponda, sobre su actuación;

VI.- Autorizar los actos para la desincorporación patrimonial de desechos, con vigencia mayor a un año;

VII.- Autorizar la donación de bienes cuyo valor no exceda del equivalente a quinientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

VIII.- Cuando le sea solicitado por el Oficial Mayor o equivalente, analizar la conveniencia de celebrar operaciones de donación, permuta, dación en pago, transferencia o comodato de bienes muebles;

IX.- Nombrar a los servidores públicos encargados de presidir los actos de apertura de ofertas y de fallo;

X.- Analizar los informes trimestrales de conclusión o trámite de los asuntos sometidos al comité, así como de todas las enajenaciones efectuadas en el periodo por la dependencia, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, a fin de, en su caso, disponer las medidas de mejora o correctivas necesarias, y

XI.- Aprobar el informe anual respecto de los resultados obtenidos de su actuación, en la primera sesión del ejercicio fiscal inmediato posterior, así como someterlo a la consideración del titular de la dependencia, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República correspondiente.

En ningún caso podrán los comités emitir las autorizaciones o aprobaciones a que se refiere este artículo, cuando falte el cumplimiento de algún requisito o no se cuente con los documentos esenciales exigidos por las disposiciones aplicables. En consecuencia, no producirán efecto alguno los acuerdos condicionados en cualquier sentido.

Las normas a que se refiere el artículo 129 de esta Ley, precisarán cuáles son los documentos esenciales referidos.

TÍTULO SEXTO DEL AVALÚO DE BIENES NACIONALES

CAPÍTULO ÚNICO



ARTÍCULO 142.- La Secretaría emitirá las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los artículos 143 y 144 de esta Ley.

ARTÍCULO 143.- Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, corresponderá a la Secretaría dictaminar:

I.- El valor de los inmuebles respecto de los que la Federación pretenda adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, arrendamiento financiero o cualquier otro de derecho común cuando se requiera el avalúo;

II.- El valor de los inmuebles respecto de los que la Federación pretenda transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por esta Ley, salvo los casos de donaciones a título gratuito de inmuebles a favor de los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, así como de sus respectivas entidades paraestatales;

III.- El valor del patrimonio de las unidades económicas agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios que por cualquier concepto adquiera, o enajene la Federación;

IV.- El valor de los terrenos ganados al mar, a los vasos de los lagos, lagunas, esteros y presas y a los cauces de las corrientes de propiedad nacional, así como de sus zonas federales suprimidas, cuando se vayan a enajenar por primera vez;

V.- El valor comercial de los terrenos nacionales con potencial turístico, urbano, industrial o de otra índole no agropecuaria, para su enajenación;

VI.- El valor de los inmuebles donados por la Federación a los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, o a sus respectivas entidades paraestatales, cuando aquéllos se vayan a enajenar a título oneroso, salvo el caso de que la enajenación tenga por objeto la regularización de la tenencia de la tierra a favor de sus poseedores;

VII.- El monto de la indemnización por la expropiación, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles, muebles, acciones, partes sociales o derechos que decreta el Ejecutivo Federal, tratándose tanto de propiedades privadas como de inmuebles sujetos al régimen ejidal o comunal;

VIII.- El monto de la compensación o indemnización que, para la constitución de servidumbres, voluntarias o legales, habrá de pagarse a los propietarios de los terrenos colindantes con los inmuebles federales, si éstos son los dominantes;

IX.- El monto de la indemnización en los casos en que la Federación rescate concesiones sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación;

X.- El valor de los inmuebles federales materia de concesión para el efecto de determinar el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario, de conformidad con las prescripciones de la Ley Federal de Derechos;

XI.- El monto de las rentas que la Federación y las entidades deban cobrar cuando tengan el carácter de arrendadoras;



XII.- El monto de las rentas que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades deban pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias, salvo en los casos a que se refiere el último párrafo del artículo 50 de esta Ley;

XIII.- El valor de los inmuebles afectos a los fines de las concesiones, permisos o autorizaciones a que se refiere el artículo 58 de esta Ley, en los casos en que se autorice su enajenación parcial, así como cuando se resuelva la nulidad, modificación, revocación o caducidad de dichos actos, para los efectos que señala el mismo precepto;

XIV.- El valor de los bienes que formen parte del patrimonio de la beneficencia pública, cuando se pretendan enajenar;

XV.- El monto de la indemnización por concepto de reparación de los daños y perjuicios causados al erario federal por el responsable inmobiliario que no entregue a la Secretaría en el plazo que señala esta Ley, los inmuebles o áreas destinadas que se desocupen;

XVI.- El valor de los bienes o monto de las contraprestaciones por su uso, aprovechamiento o explotación, cuando la Secretaría sea designada como perito en las diligencias judiciales que versen sobre bienes nacionales;

XVII.- El valor de los inmuebles o el monto de la renta cuando los pretendan adquirir o tomar en arrendamiento los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios con cargo a recursos federales, con excepción de las participaciones en impuestos federales, y

XVIII.- Los demás valores que las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables señalen que deben ser determinados por la Secretaría.

Asimismo, la Secretaría podrá practicar todo tipo de trabajos valuatorios a nivel de consultoría, cuando se lo soliciten las instituciones públicas.

ARTÍCULO 144.- Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, éstas podrán solicitar a la Secretaría, a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, que determinen:

I.- El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, arrendamiento financiero o cualquier otro de derecho común cuando se requiera el avalúo;

II.- El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por esta Ley;

III.- El valor del patrimonio de las unidades económicas agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios que por cualquier concepto adquieran o enajenen las entidades;

IV.- El valor de los bienes objeto de dación en pago de créditos fiscales, de cuotas obrero-patronales y de adeudos de carácter mercantil o civil, así como de los bienes que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan enajenar para cobrar dichos créditos;



V.- El valor de los inmuebles que sean objeto de aseguramiento contra daños por parte de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades;

VI.- El valor de los bienes inmuebles y demás activos de las entidades, cuando éstas lo soliciten para efectos de actualización de valores de sus inventarios con fines contables o para la reexpresión de sus estados financieros;

VII.- El valor de los bienes que sean objeto de aseguramiento o decomiso por haber sido instrumento, medio, objeto o producto de un delito, cuando se vayan a enajenar;

VIII.- El valor de los bienes muebles usados que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan adquirir mediante el procedimiento de invitación a cuando menos tres proveedores o de adjudicación directa;

IX.- El valor de los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, así como de los muebles que formen parte de los activos o se encuentren al servicio de las entidades, cuando se pretendan enajenar, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 132, párrafo quinto, de esta Ley;

X.- El valor de los bienes muebles faltantes en el inventario, a fin de tomarlo como base para la cuantificación de los pliegos preventivos de responsabilidades calificados como definitivos por la autoridad competente;

XI.- El monto de la indemnización por concepto de reparación del daño cuando en un procedimiento administrativo disciplinario se haya determinado la responsabilidad de un servidor público y su falta administrativa haya causado daños y perjuicios a particulares;

XII.- El monto de la indemnización que se deba cubrir en concepto de daños y perjuicios a las personas afectadas en sus bienes, propiedades, posesiones y derechos por actos de autoridad, cuando medie resolución que ordene la restitución en su favor y ésta sea física o jurídicamente imposible, y

XIII.- Los demás valores cuya determinación no esté encomendada exclusivamente a la Secretaría por esta Ley u otros ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 145.- Cuando con motivo de la celebración de los actos jurídicos a que se refieren los artículos 143 y 144, las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al valor dictaminado. Si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al valor dictaminado, salvo las excepciones que esta Ley establece.

ARTÍCULO 146.- En el caso de que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades, pretendan continuar la ocupación de un inmueble arrendado, la Secretaría podrá fijar el porcentaje máximo de incremento al monto de las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento correspondientes, sin que sea necesario justipreciar las rentas.



Las instituciones mencionadas no requerirán obtener justipreciaciones de rentas, cuando el monto de las mismas no rebase el importe máximo de rentas que fije anualmente la Secretaría.

ARTÍCULO 147.- La Secretaría tendrá facultades para definir los criterios que habrán de atenderse en la determinación de los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales, con el fin de apoyar la regularización de la tenencia de la tierra, el desarrollo urbano, la vivienda popular y de interés social, el reacomodo de personas afectadas por la realización de obras públicas o por desastres naturales, la constitución de reservas territoriales y de distritos de riego, el desarrollo turístico y las actividades de evidente interés general y de beneficio colectivo. Para estos efectos, la Secretaría podrá pedir opinión a las dependencias y entidades involucradas.

ARTÍCULO 148.- La vigencia de los dictámenes valuatorios y de justipreciaciones de rentas, no excederá de un año contado a partir de la fecha de su emisión, salvo lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas.

TÍTULO SÉPTIMO DE LAS SANCIONES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 149.- Se sancionará con prisión de dos a doce años y multa de trescientas a mil veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal a quien, vencido el término señalado en la concesión, permiso o autorización que se haya otorgado para la explotación, uso o aprovechamiento de un bien sujeto al régimen de dominio público de la Federación, no lo devolviera a la autoridad correspondiente dentro del término de treinta días naturales siguientes a la fecha de notificación del requerimiento administrativo que le sea formulado.

ARTÍCULO 150.- La pena señalada en el artículo anterior se impondrá a quien use, aproveche o explote un bien que pertenece a la Nación, sin haber obtenido previamente concesión, permiso o autorización, o celebrado contrato con la autoridad competente.

ARTÍCULO 151.- Las obras e instalaciones que sin concesión, permiso, autorización o contrato se realicen en inmuebles federales, se perderán en beneficio de la Federación. En su caso, la Secretaría ordenará que las obras o instalaciones sean demolidas por cuenta del infractor, sin que proceda indemnización o compensación alguna.

ARTÍCULO 152.- A los notarios públicos y a los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal, que autoricen actos jurídicos en contravención de las disposiciones de esta Ley o sus reglamentos, o no cumplan con las mismas, independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurran, la Secretaría podrá sancionarlos con multa de veinte a cinco mil veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal.

Respecto de los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal, la Secretaría podrá además revocarles el nombramiento que les hubiere otorgado para actuar con tal carácter.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el **Diario Oficial de la Federación**.



SEGUNDO.- Se abroga la Ley General de Bienes Nacionales, publicada en el **Diario Oficial de la Federación** el 8 de enero de 1982.

TERCERO.- Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

CUARTO.- Los inmuebles a que se refiere la fracción V del artículo 6 de esta Ley, son los nacionalizados a que se refiere el Artículo Decimoséptimo Transitorio de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que las iglesias y agrupaciones religiosas hubiesen administrado o utilizado con anterioridad al 29 de enero de 1992, incluyendo aquéllos respecto de los cuales, a la fecha de entrada en vigor del presente ordenamiento, aún no se hubiere expedido la resolución judicial o la declaración administrativa correspondiente.

QUINTO.- Las entidades y los gobiernos del Distrito Federal, estatales y municipales que antes de la entrada en vigor de la presente Ley, hubieren adquirido de la Federación, mediante enajenación a título gratuito, inmuebles considerados monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, están obligados a absorber los costos de reparación, conservación y mantenimiento y a dar a los inmuebles un uso compatible con su naturaleza.

SEXTO.- En el caso de los bienes que a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se hayan desincorporado del régimen de dominio público de la Federación o autorizado su enajenación a través del Decreto respectivo, sin haberse enajenado, se entenderá que dicha desincorporación tiene el efecto a que se refiere el artículo 95 de la presente Ley.

SÉPTIMO.- Los asuntos que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, serán resueltos conforme a lo dispuesto por la Ley General de Bienes Nacionales abrogada.

Los trámites pendientes sobre la desincorporación del régimen de dominio público de la Federación y la autorización para la enajenación de inmuebles federales o propiedad de organismos descentralizados, se resolverán conforme a lo dispuesto por la presente Ley.

OCTAVO.- El Ejecutivo Federal deberá expedir, en un plazo no mayor a noventa días naturales fatales, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el reglamento en el que se determine la integración y funcionamiento del nuevo órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría que, en sustitución de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, se hará cargo de las atribuciones que esta Ley le confiere a dicha dependencia en materia de administración de inmuebles federales y de valuación de bienes nacionales.

La creación del nuevo órgano desconcentrado a que se refiere el párrafo anterior, deberá sujetarse a los recursos humanos, financieros y materiales con los que cuenta actualmente la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales. En caso de que para dicho efecto se requieran de mayores recursos, éstos tendrán que provenir del presupuesto de la Secretaría.

En tanto se constituya el nuevo órgano desconcentrado a que se refiere este transitorio, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales ejercerá las atribuciones que esta Ley le confiere a la Secretaría en materia de administración de inmuebles federales y de valuación de bienes nacionales.

NOVENO.- La Secretaría de Educación Pública deberá elaborar, a través del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y proponer al Ejecutivo Federal el reglamento para el otorgamiento de permisos y autorizaciones para la realización de actividades cívicas y culturales en las zonas de monumentos arqueológicos, a que se refiere el artículo 30 de esta Ley, dentro de los siguientes seis meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.



DÉCIMO.- Las dependencias administradoras de inmuebles para el ejercicio de las facultades que les confiere esta Ley, promoverán las medidas necesarias ante las instancias correspondientes, sujetándose a los recursos humanos, financieros y materiales con los que disponen actualmente.

DÉCIMO PRIMERO.- La Secretaría, dentro de los sesenta días naturales siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, deberá formular un programa a efecto de que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y entidades efectúen los trámites necesarios para destinar formalmente a su servicio los inmuebles federales que vienen utilizando sin contar con el correspondiente acuerdo secretarial o, en su caso, decreto presidencial de destino.

DÉCIMO SEGUNDO.- Las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y entidades que no cuenten con responsable inmobiliario, comunicarán a la Secretaría, en un plazo no mayor a treinta días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento, los datos del servidor público que fungirá con tal carácter.

DÉCIMO TERCERO.- Los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación, las entidades y las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, contarán con un plazo de ciento veinte días naturales contados a partir de la fecha de publicación de la presente Ley, para promover la inscripción en el Registro Público de la Propiedad Federal de los títulos que acrediten la propiedad de los inmuebles que hayan adquirido y no se encuentren registrados.

DÉCIMO CUARTO.- En tanto se expiden los reglamentos, normas, bases, lineamientos y demás disposiciones derivadas de la presente Ley, se continuarán aplicando las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes en lo que no se opongan a este ordenamiento, independientemente de que respecto de los inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación que formen parte del patrimonio de los organismos descentralizados, sus respectivos órganos de gobierno podrán aprobar en cada caso específico la realización de los actos jurídicos a que se refieren los artículos 65 y 84 de la presente Ley.

DÉCIMO QUINTO.- Las dependencias administradoras de inmuebles deberán establecer un programa para integrar en el registro de la contabilidad gubernamental el valor de los inmuebles de su competencia.

DÉCIMO SEXTO.- Para dar cumplimiento a lo establecido en la fracción IV, del artículo 2 del Decreto que extingue el organismo público descentralizado, Ferrocarriles Nacionales de México y abroga su Ley Orgánica, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes como responsable del proceso de liquidación de dicho organismo, procederá a regularizar la propiedad de las casas habitación y terrenos en posesión legítima de jubilados y pensionados ferrocarrileros o, en su caso, sus sucesores, mediante las donaciones correspondientes.

México, D.F., a 23 de marzo de 2004.- Sen. **Enrique Jackson Ramírez**, Presidente.- Dip. **Juan de Dios Castro Lozano**, Presidente.- Sen. **Rafael Melgoza Radillo**, Secretario.- Dip. **Marcos Morales Torres**, 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 dieciocho días del mes de mayo de dos mil cuatro.- **Vicente Fox Quesada**.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, **Santiago Creel Miranda**.- Rúbrica.

Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

D.O.F. 2 de septiembre de 2004

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

VICENTE FOX QUESADA, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confiere la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 17, 18 y 37, fracciones XIX a XXIV Bis, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 28, 29, 37, 142, 143, 144, octavo transitorio y demás relativos de la Ley General de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir el siguiente

DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE EL REGLAMENTO DEL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES Y SE REFORMA EL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

ARTÍCULO PRIMERO.- Se expide el Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, para quedar como sigue:

**CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Se crea el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, para el ejercicio de las atribuciones que a esta Dependencia del Ejecutivo Federal le confieren la Ley General de Bienes Nacionales y demás leyes, reglamentos y ordenamientos jurídicos de carácter federal, en materia de avalúos, justipreciaciones de rentas; de inventario, registro y catastro de inmuebles federales y de los pertenecientes a entidades paraestatales, así como de administración, vigilancia, control, protección, adquisición, enajenación y afectación de inmuebles federales competencia de la propia Secretaría.

Artículo 2.- Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. Bienes nacionales: Los considerados como tales por el artículo 3 de la Ley;
- II. Dependencias: Las consideradas como tales en el artículo 26 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, incluyendo a sus órganos desconcentrados, así como a la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República;

- III. Entidades: Las consideradas como tales en los artículos 45 a 47 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal;
- IV. Federación: El orden de gobierno a que se refiere la fracción IV del artículo 2 de la Ley;
- V. INDAABIN o Instituto: El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales;
- VI. Inmueble federal: Aquél a que se refiere la fracción VII del artículo 2 de la Ley;
- VII. Inmuebles federales competencia de la Secretaría: Los inmuebles federales cuya administración no esté conferida por ley a otra de las dependencias administradoras de inmuebles federales a las que se refiere la fracción II del artículo 2 de la Ley;
- VIII. Inmuebles federales a cargo del INDAABIN: Los inmuebles federales competencia de la Secretaría, que no están destinados al servicio de las instituciones públicas;
- IX. Inmuebles federales compartidos: Los inmuebles federales competencia de la Secretaría destinados al servicio de diferentes instituciones públicas, con excepción de los casos previstos por las fracciones I y II del artículo 65 de la Ley;
- X. Instituciones destinatarias: Aquéllas a que se refiere la fracción VI del artículo 2 de la Ley;
- XI. Instituciones públicas: Aquéllas a que se refiere la fracción V del artículo 2 de la Ley;
- XII. Ley: La Ley General de Bienes Nacionales;
- XIII. Secretaría: La Secretaría de la Función Pública, y
- XIV. Peritos: Los profesionistas en las diversas especialidades relacionadas con los bienes nacionales.

Artículo 3.- El INDAABIN tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Proponer al Titular de la Secretaría y, en su caso, instrumentar la política inmobiliaria de la Administración Pública Federal, de conformidad con las disposiciones de la Ley;
- II. Proponer al Titular de la Secretaría las normas, lineamientos y políticas en las materias de la competencia del Instituto, recabando la opinión previa de la Unidad de Normatividad de Adquisiciones, Obras Públicas,

- Servicios y Patrimonio Federal cuando se trate de la materia inmobiliaria federal;
- III. Practicar los avalúos y justipreciaciones de rentas que soliciten las dependencias y entidades, así como todo tipo de trabajos valuatorios a nivel de consultoría que soliciten las instituciones públicas;
 - IV. Expedir los procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico conforme a los cuales este Instituto, las instituciones de crédito y los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, llevarán a cabo los avalúos que soliciten las dependencias y entidades, en los casos previstos por los artículos 143 y 144 de la Ley, así como aquéllos conforme a los cuales el propio Instituto practicará los servicios valuatorios a nivel de consultoría, sin perjuicio de las atribuciones que en materia de avalúos de bienes muebles correspondan a la Unidad de Normatividad de Adquisiciones, Obras Públicas, Servicios y Patrimonio Federal de la Secretaría;
 - V. Poseer, vigilar, conservar, proteger, administrar y controlar por sí mismo o con el apoyo de las instituciones destinatarias que correspondan, los inmuebles federales competencia de la Secretaría, así como dictar las reglas específicas a que deberá sujetarse la vigilancia y aprovechamiento de los mismos;
 - VI. Tramitar las solicitudes de adquisición, enajenación, destino o afectación de los inmuebles federales competencia de la Secretaría y representar a la Federación en la celebración de los contratos que corresponda, a través del servidor público que el propio Instituto designe para tal efecto;
 - VII. Proponer al Titular de la Secretaría la resolución sobre destinos, declaratorias de sujeción al régimen de dominio público de la Federación, desincorporación de dicho régimen y autorización para enajenar inmuebles federales, así como respecto de la desincorporación de ese régimen de inmuebles pertenecientes a organismos descentralizados, y de la reversión de inmuebles federales enajenados a título gratuito. Asimismo, formular y tramitar ante la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría los proyectos de acuerdos y declaratorias correspondientes;
 - VIII. Llevar el padrón de promotores inmobiliarios para la venta de inmuebles federales competencia de la Secretaría;
 - IX. Otorgar concesiones y, en su caso, permisos o autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los inmuebles federales competencia de la Secretaría, así como declarar la procedencia de su extinción;

- X. Celebrar contratos de arrendamiento, comodato y usufructo sobre inmuebles federales competencia de la Secretaría;
- XI. Coordinar la integración y actualización permanente del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, así como operar el mismo;
- XII. Llevar el Registro Público de la Propiedad Federal;
- XIII. Llevar el registro de los responsables inmobiliarios de las dependencias y entidades, así como de los servidores públicos equivalentes en las demás instituciones destinatarias;
- XIV. Administrar los inmuebles federales compartidos, así como realizar en los mismos las obras que correspondan a la Secretaría en términos de la Ley y conservar y mantener sus áreas de uso común;
- XV. Expedir los criterios y especificaciones técnicos para la construcción, reconstrucción, demolición, adaptación, conservación, mantenimiento, administración y aprovechamiento de los inmuebles federales competencia de la Secretaría que estén destinados para oficinas administrativas, puertos fronterizos, bodegas y almacenes;
- XVI. Aprobar los proyectos de obras de construcción, reconstrucción, reparación, adaptación, ampliación o demolición de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y supervisar su ejecución, con excepción de los determinados por ley o decreto como monumentos históricos o artísticos;
- XVII. Expedir los criterios y especificaciones técnicos relativos a la imagen institucional, señalización, accesibilidad para discapacitados, distribución de espacios e instalaciones, tipo de acabados y, en general, para el óptimo aprovechamiento, funcionalidad y racionalidad en el uso de los inmuebles federales utilizados como oficinas administrativas;
- XVIII. Proponer al Titular de la Secretaría y, en el ámbito de su competencia, instrumentar la política de la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento de inmuebles cuando la Federación o las entidades tengan el carácter de arrendatarias;
- XIX. Suscribir las bases, convenios y acuerdos a que se refiere la fracción XI del artículo 28 de la Ley;
- XX. Llevar el Padrón Nacional de Peritos que el propio Instituto requiera en materia de bienes nacionales;

- XXI. Interpretar para efectos administrativos la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones legales, reglamentarias y administrativas en las materias de valuación, de inmuebles federales competencia de la Secretaría, de inmuebles pertenecientes a las entidades paraestatales y en lo relativo a los Sistemas de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal y de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal;
- XXII. Promover el óptimo aprovechamiento y preservación del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal;
- XXIII. Prestar asesoría a las dependencias y entidades que lo soliciten, en materia de inmuebles federales competencia de la Secretaría;
- XXIV. Integrar los expedientes y tramitar los procedimientos administrativos en que deba intervenir la Secretaría, relativos a inmuebles federales que sean de su competencia, de conformidad con la legislación aplicable y emitir o gestionar ante la autoridad competente, la resolución correspondiente;
- XXV. Promover y, en su caso, coadyuvar con las autoridades competentes en la defensa jurídica de los inmuebles federales competencia de la Secretaría, y
- XXVI. Las demás que le confiera expresamente el Titular de la Secretaría, las que la Ley otorga a esta dependencia y que el Reglamento Interior de la misma no asigne expresamente a otros servidores públicos o unidades administrativas de la propia Secretaría, así como las de naturaleza análoga o conexas a las previstas en el presente artículo.

CAPITULO SEGUNDO
ORGANIZACIÓN DEL INSTITUTO
DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

Artículo 4.- Para el ejercicio de sus atribuciones, el INDAABIN se integrará con:

- I. Las siguientes unidades administrativas:
 - a) Presidencia;
 - b) Dirección General de Avalúos;
 - c) Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal;
 - d) Dirección General de Administración y Obras en Inmuebles Federales;
 - e) Dirección General Jurídica;

- f) Dirección General de Administración y Finanzas;
 - g) Coordinación de Desarrollo Institucional, y
 - h) Delegaciones Regionales.
- II. Los siguientes órganos colegiados:
- a) Cuerpos Colegiados de Avalúos de Oficinas Centrales, y
 - b) Cuerpo Colegiado de Avalúos de cada Delegación Regional.

Al frente de cada Dirección General, Coordinación y Delegación Regional, habrá un Director General, un Coordinador y un Delegado Regional, respectivamente, los que serán responsables del correcto funcionamiento de las unidades administrativas a su cargo. Dichos servidores públicos serán auxiliados por los directores y subdirectores de área, subdelegados, jefes de departamento y por los demás servidores públicos que señale este Reglamento, así como por el personal técnico y administrativo que se requiera para satisfacer las necesidades del servicio y en los términos del presupuesto autorizado.

Artículo 5.- El Presidente del INDAABIN, quien será designado por el Titular de la Secretaría, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Planear, programar, organizar, dirigir, controlar y evaluar el funcionamiento del INDAABIN;
- II. Someter a la consideración del Oficial Mayor de la Secretaría para la aprobación de su Titular, el anteproyecto del programa presupuesto anual del INDAABIN, así como los proyectos de manuales de organización, de procedimientos y de servicios del propio Instituto;
- III. Constituir comités internos en los que intervengan varias unidades administrativas del INDAABIN;
- IV. Proponer al Titular de la Secretaría, previa opinión de la Unidad de Normatividad de Adquisiciones, Obras Públicas, Servicios y Patrimonio Federal de la propia Dependencia, las normas y lineamientos de carácter general que se consideren necesarias para el adecuado cumplimiento de las disposiciones relacionadas con los inmuebles federales de la competencia de la Secretaría;
- V. Expedir los procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico a que se refiere el artículo 142 de la Ley, conforme a los cuales se practicarán los avalúos, justipreciaciones de rentas y los demás trabajos valuatorios, sin perjuicio de las atribuciones que en materia de avalúos de bienes muebles correspondan a la Unidad de Normatividad de

- Adquisiciones, Obras Públicas, Servicios y Patrimonio Federal de la Secretaría;
- VI. Determinar las medidas para que, en forma programada y con la participación de las instituciones destinatarias, el valor de los inmuebles competencia de la Secretaría se registre en la contabilidad gubernamental;
 - VII. Proponer al Titular de la Secretaría los criterios que habrán de atenderse, en la determinación de los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales para los casos previstos en el artículo 147 de la Ley;
 - VIII. Proponer al Titular de la Secretaría la política de la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento de inmuebles cuando la Federación o las entidades tengan el carácter de arrendatarias y los lineamientos correspondientes en esta materia, así como proponer el porcentaje máximo en que se podrá incrementar, por periodos determinados, el monto de las rentas para continuar la ocupación de dichos inmuebles;
 - IX. Expedir las reglas para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del registro en el Padrón Nacional de Peritos, así como las relativas al Padrón de Promotores Inmobiliarios;
 - X. Proponer al Titular de la Secretaría los aranceles para determinar el monto de los aprovechamientos por los servicios que presta el INDAABIN, y presentar las propuestas aprobadas a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para los efectos correspondientes;
 - XI. Determinar, a propuesta del titular de la Dirección General correspondiente, la forma de pago de honorarios a los peritos registrados en el Padrón Nacional de Peritos, por la realización de sus respectivos trabajos;
 - XII. Dictar las reglas específicas para la vigilancia y aprovechamiento de los inmuebles federales competencia de la Secretaría, así como las reglas específicas y el procedimiento para destinar dichos inmuebles al servicio de las instituciones públicas;
 - XIII. Expedir los procedimientos para la integración y actualización del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal;
 - XIV. Proponer al Titular de la Secretaría los lineamientos que regulen la administración de los inmuebles federales compartidos;

- XV. Expedir los criterios y especificaciones técnicos para la construcción, reconstrucción, demolición, adaptación, conservación, mantenimiento, administración y aprovechamiento de los inmuebles federales competencia de la Secretaría que estén destinados para oficinas administrativas, puertos fronterizos, bodegas y almacenes;
- XVI. Expedir los criterios y especificaciones técnicos relativos a la imagen institucional, señalización, accesibilidad para discapacitados, distribución de espacios e instalaciones, tipo de acabados y, en general, para el óptimo aprovechamiento, funcionalidad y racionalidad en el uso de los inmuebles federales utilizados como oficinas administrativas;
- XVII. Representar a la Secretaría y al INDAABIN, en toda clase de asuntos competencia del propio Instituto, estando investido de las más amplias facultades, incluidas las que requieran cláusula especial conforme a la ley, las de rendir informes a nombre del INDAABIN e interponer toda clase de recursos en los juicios de amparo en que éste sea parte, así como dar cumplimiento a las sentencias dictadas en los mismos, las de interponer o desistirse de cualquier recurso y las de formular y ratificar denuncias y querellas en el orden penal, pudiendo conceder el perdón del ofendido en los casos en que sea procedente;
- XVIII. Intervenir, cuando así proceda en los términos de la Ley del Servicio Profesional de Carrera en la Administración Pública Federal, en los cambios de adscripción y remociones de los titulares de las unidades administrativas enunciadas en los incisos b) al h) de la fracción I del artículo 4 de este Reglamento, así como de los demás servidores públicos que estén sujetos a dicha Ley;
- XIX. Designar, cambiar de adscripción y, en su caso, remover al personal del INDAABIN que no se encuentre sujeto a la Ley del Servicio Profesional de Carrera en la Administración Pública Federal, conforme a las disposiciones legales aplicables;
- XX. Establecer las estrategias y criterios para el adecuado desarrollo de los servicios de informática y de telecomunicaciones del INDAABIN, con sujeción a las políticas y normas técnicas que establezca la autoridad competente, y en congruencia con los lineamientos emitidos por la Secretaría en esas materias;
- XXI. Establecer las medidas para la administración de las licencias de software cuyo uso tenga autorizado el INDAABIN, así como del equipo de cómputo y telecomunicaciones que opere el propio Instituto;
- XXII. Aprobar el programa y las estrategias de comunicación social del INDAABIN, atendiendo las disposiciones jurídicas aplicables y la política de comunicación social que determine el Titular de la Secretaría;

- XXIII. Asesorarse en las materias inmobiliaria y valuatoria, de los consultores y técnicos que estime convenientes;
- XXIV. Aprobar anualmente los estados financieros del INDAABIN;
- XXV. Ejercer las facultades que el Título Quinto de la Ley confiere a los oficiales mayores de las dependencias en materia de bienes muebles, en lo que se refiere a aquellos que se encuentren al servicio del INDAABIN;
- XXVI. Resolver los recursos administrativos que se interpongan contra los actos emitidos por servidores públicos del INDAABIN, cuando sean de su competencia, con excepción de los previstos en la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos;
- XXVII. Ejercer en forma directa cualquiera de las facultades que este Reglamento confiere a las unidades administrativas del INDAABIN;
- XXVIII. Celebrar los actos jurídicos, convenios y contratos que se requieran para el ejercicio de las atribuciones del INDAABIN, conforme a la normatividad aplicable;
- XXIX. Recibir en acuerdo ordinario a los directores generales, coordinador, delegados regionales y, en acuerdo extraordinario, a cualquier otro servidor público subalterno, y
- XXX. Las demás que le confiera el Titular de la Secretaría y las que le señalen las disposiciones legales y reglamentarias relativas.

Artículo 6.- Corresponden a los directores generales, coordinador y a los delegados regionales, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, organizar, dirigir, controlar y evaluar los programas y acciones encomendados a la unidad administrativa a su cargo;
- II. Llevar a cabo la formulación, actualización, ejecución, seguimiento y supervisión de los programas y acciones que les corresponden, de conformidad con las políticas, lineamientos y criterios establecidos por el Presidente del INDAABIN;
- III. Acordar con el Presidente del INDAABIN los asuntos que por su importancia lo ameriten;
- IV. Proponer al Presidente del INDAABIN la delegación de sus facultades en servidores públicos subalternos;
- V. Formular, de conformidad con los lineamientos que determine la Oficialía Mayor de la Secretaría y en coordinación con la Dirección General de Administración y Finanzas, los proyectos de manuales de organización,

- de procedimientos y de servicios correspondientes a la unidad administrativa a su cargo;
- VI. Proponer al Presidente del INDAABIN la creación, modificación, reorganización, fusión y extinción de las áreas adscritas a la unidad administrativa a su cargo;
- VII. Apoyar a la Dirección General de Administración y Finanzas en la definición de los perfiles y evaluación de los puestos que correspondan al personal sujeto a la Ley del Servicio Profesional de Carrera en la Administración Pública Federal, así como brindar la colaboración que les sea requerida en las demás actividades relativas al ingreso, desarrollo profesional, capacitación y certificación de capacidades, evaluación del desempeño y separación de dichos servidores públicos;
- VIII. Intervenir en el nombramiento, contratación, desarrollo, capacitación, promoción y adscripción del personal a su cargo que no se encuentre sujeto a la Ley del Servicio Profesional de Carrera en la Administración Pública Federal; autorizar dentro del ámbito de su competencia, licencias de conformidad con las necesidades del servicio y participar, directamente o a través de un servidor público subalterno, en los casos de imposición de sanciones, remoción y cese de personal bajo su responsabilidad, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables;
- IX. Proponer al Presidente del INDAABIN el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del registro de los peritos en el Padrón Nacional de Peritos, de conformidad con la normatividad aplicable;
- X. Proponer al Presidente del INDAABIN la formulación o modificación de normas, políticas, lineamientos, criterios, medidas y, en general, disposiciones jurídicas y administrativas que se requieran para alcanzar eficacia y eficiencia en los programas y acciones a cargo del propio Instituto, así como elaborar los anteproyectos correspondientes;
- XI. Rendir los informes previos y justificados, ofrecer pruebas, interponer recursos y demás promociones que deban presentar como autoridades responsables en los juicios de amparo;
- XII. Contestar demandas, ofrecer pruebas, interponer recursos y demás promociones que deban presentar ante los tribunales judiciales o administrativos del orden federal o común, en los juicios en que la Procuraduría General de la República no intervenga en representación de la Federación;
- XIII. Otorgar y revocar poderes para pleitos y cobranzas cuando así convenga para la defensa jurídica que deban realizar ante los tribunales judiciales o administrativos del orden federal o común, en los juicios en que la

- Procuraduría General de la República no intervenga en representación de la Federación;
- XIV. Suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus facultades y aquellos que les correspondan por suplencia;
- XV. Suscribir, previa revisión que realice la Dirección General Jurídica, los contratos de prestación de servicios profesionales que requiera celebrar la unidad administrativa a su cargo;
- XVI. Formular los dictámenes, opiniones e informes que le sean encomendados por la superioridad y atender el control de gestión de los asuntos de su competencia;
- XVII. Recibir las promociones y solicitudes relativas a los asuntos de su respectiva competencia, que formulen las instituciones públicas y los particulares por escrito o, cuando así proceda, a través de telefax o de medios de comunicación electrónica, sustituyéndose en este último caso la firma autógrafa por medios de identificación electrónica, así como emitir las respuestas y realizar notificaciones, citatorios o requerimientos de documentación e información por escrito o por los mismos medios;
- XVIII. Recibir en acuerdo ordinario a los directores de área, subdirectores, subdelegados y jefes de departamento, y en acuerdo extraordinario a cualquier otro servidor público subalterno;
- XIX. Coordinarse con las demás unidades administrativas del INDAABIN para el mejor desempeño de los asuntos de su competencia;
- XX. Proporcionar de acuerdo a las normas y políticas establecidas, la información y, en su caso, la cooperación técnica que sea requerida por las instituciones públicas;
- XXI. Asesorar en las materias de su competencia a las diferentes unidades administrativas y cuerpos colegiados de avalúos del INDAABIN que lo soliciten;
- XXII. Expedir, cuando proceda, copias certificadas de los documentos y de la información que obren en los archivos físicos o electrónicos de la unidad administrativa a su cargo;
- XXIII. Ejercer, en el ámbito de competencia de la unidad administrativa a su cargo, las atribuciones que la Ley otorga a la Secretaría y que corresponden al INDAABIN, y
- XXIV. Las demás que les confieran las disposiciones legales y reglamentarias aplicables y las que les encomiende el Presidente del INDAABIN.

Artículo 7.- Corresponden a la Dirección General de Avalúos las siguientes atribuciones:

- I. Elaborar y proponer al Presidente del INDAABIN los proyectos de procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico a que deberá sujetarse la práctica de los avalúos y justipreciaciones de rentas, así como todo tipo de servicios valuatorios que soliciten las instituciones públicas;
- II. Dirigir y coordinar las actividades de atención, seguimiento, control y evaluación de las solicitudes de servicios valuatorios y de justipreciaciones de rentas;
- III. Adoptar las medidas administrativas, técnicas y operativas para asegurar la realización eficaz de los trabajos valuatorios y de justipreciaciones de rentas;
- IV. Coordinar la integración y las actividades de los cuerpos colegiados de avalúos;
- V. Establecer los mecanismos de coordinación con las instituciones públicas, para la adecuada y oportuna presentación de solicitudes de servicios valuatorios con su base informativa, definición del alcance de los trabajos, tiempos de ejecución y resultado;
- VI. Apoyar a las delegaciones regionales en sus requerimientos técnicos, para realizar los trabajos valuatorios y de justipreciaciones de rentas que les sean solicitados en sus respectivas circunscripciones territoriales;
- VII. Proponer al Presidente del INDAABIN los mecanismos para fijar el monto o porcentaje máximo en que se podrá incrementar el importe de las rentas, por periodos determinados, para continuar la ocupación de los inmuebles arrendados por las dependencias y entidades;
- VIII. Determinar el mecanismo para que las dependencias y entidades capturen en la página de Internet que el INDAABIN destine para tal efecto, los datos relativos a los contratos de arrendamiento que suscriban con el carácter de arrendatarias, con el objeto de que los órganos internos de control consulten dicha información para verificar si el monto de la renta y la vigencia de cada contrato se sujeta a una justipreciación de renta específica o a una de carácter automático, así como a la normatividad aplicable;
- IX. Analizar la información que las dependencias y entidades en su carácter de arrendatarias capturen en la página de Internet del INDAABIN, con objeto de determinar los alcances e impactos que el pago de rentas representa para el gasto público federal, y proponer al Presidente del Instituto la política en materia de arrendamiento inmobiliario;

- X. Mantener actualizados los tabuladores de valores de bienes distintos a la tierra;
- XI. Determinar los criterios y parámetros para evaluar el desempeño de los peritos valuadores, mantener actualizado el Padrón Nacional de Peritos, así como expedirles sus respectivas credenciales de identificación;
- XII. Elaborar y someter a la consideración del Presidente del INDAABIN, el proyecto de arancel para determinar el monto de los aprovechamientos que el Instituto deba cobrar por los servicios valuatorios que preste, y el correspondiente al pago de los honorarios que el propio Instituto deba cubrir a los peritos valuadores;
- XIII. Determinar los conceptos y montos que los peritos podrán solicitar al INDAABIN por los gastos que efectúen con motivo de la realización de los trabajos valuatorios que se les asignen, tomando en cuenta la disponibilidad presupuestaria y las directrices que al efecto le señale el Presidente del propio Instituto;
- XIV. Representar al INDAABIN en los cuerpos colegiados de avalúos de oficinas centrales, sin perjuicio de que el Presidente del Instituto pueda presidirlos cuando lo estime conveniente;
- XV. Revisar la integración de las solicitudes de servicios valuatorios que se presenten en oficinas centrales en lo relativo a su soporte documental y, en caso procedente, acordar su recepción;
- XVI. Seleccionar entre los procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico aprobados, los que resulten aplicables a cada solicitud de servicio valuatorio que se presente en oficinas centrales, atendiendo, cuando proceda, la elección de la dependencia o entidad promovente respecto de los valores aplicables a la operación de que se trate determinados en los respectivos criterios;
- XVII. Asignar en cada caso, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, a los peritos valuadores registrados en el Padrón Nacional de Peritos, la realización de los trabajos valuatorios, en atención a la especialidad, complejidad, dimensión, singularidad, novedad, confidencialidad, urgencia o necesidad de los servicios solicitados. Estos trabajos podrán ser asignados, en caso necesario, al personal técnico de la propia Dirección General, así como al de las delegaciones regionales del INDAABIN, en acuerdo con los respectivos delegados;
- XVIII. Dirigir, programar, revisar y controlar los trabajos valuatorios que lleven a cabo los peritos valuadores designados y, en su caso, requerirlos para que aclaren, complementen, corrijan o modifiquen dichos trabajos,

según proceda, así como suscribir el respectivo contrato de prestación de servicios;

- XIX. Analizar la justificación y, en caso procedente, aprobar el pago a los peritos valuadores de los honorarios y gastos generados por la realización de cada trabajo valuatorio asignado por la propia Dirección General de Avalúos, y remitir la respectiva documentación para su revisión desde el punto de vista contable, fiscal y presupuestal a la Dirección General de Administración y Finanzas, y
- XX. Calcular y notificar a las dependencias y entidades, el monto de los aprovechamientos del INDAABIN y de los gastos generados por la realización de los avalúos, justipreciaciones de rentas y demás servicios valuatorios solicitados en oficinas centrales.

El Director General de Avalúos será auxiliado en el ejercicio de sus facultades por los Directores Técnico, de Valuación, y de Seguimiento y Promoción, así como por el personal que se requiera para satisfacer las necesidades del servicio y en los términos del presupuesto autorizado.

Artículo 8.- Corresponden a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal las siguientes atribuciones:

- I. Poseer, vigilar, conservar, proteger, administrar y controlar por sí misma los inmuebles federales a cargo del INDAABIN, o con el apoyo de las instituciones destinatarias que correspondan los inmuebles federales competencia de la Secretaría que éstas tengan destinados, así como evaluar el aprovechamiento y estado de conservación de los mismos y decidir sobre su mejor utilización. Asimismo, vigilar el uso y aprovechamiento de los inmuebles donados por la Federación y, en su caso, autorizar su cambio de uso;
- II. Requerir de las instituciones destinatarias la información y documentación relacionada con los inmuebles federales que tengan destinados a su servicio, así como la realización de acciones para fines de inventario, registro, catastro, aprovechamiento, titulación y regularización administrativa;
- III. Prestar a las instituciones destinatarias que lo soliciten, los servicios de elaboración de planos, levantamientos topográficos, estudios técnicos inmobiliarios y otros servicios periciales relacionados con los inmuebles federales que tengan destinados a su servicio, mediante el pago de los correspondientes aprovechamientos y gastos. Asimismo, asignar los trabajos periciales correspondientes, contratar a los peritos registrados en el Padrón Nacional de Peritos, coordinar la realización de los propios trabajos, revisar los mismos y aprobarlos;

- IV. Autorizar a las instituciones destinatarias el cambio de uso de los inmuebles federales destinados a su servicio, así como para concesionar o arrendar a particulares el uso de espacios dentro de dichos inmuebles;
- V. Llevar el registro de los fideicomisos privados constituidos para coadyuvar con las instituciones destinatarias en el cumplimiento de los programas a su cargo, debiendo inscribir en dicho registro aquellos fideicomisos que sean susceptibles de recibir en uso espacios de inmuebles federales destinados al servicio de esas instituciones;
- VI. Otorgar, revocar y declarar la procedencia de la extinción de concesiones, permisos y autorizaciones sobre inmuebles federales competencia de la Secretaría y llevar el respectivo padrón, así como aprobar las modificaciones a las condiciones y bases de las concesiones, permisos y autorizaciones, y tramitar y resolver las solicitudes de cesión de derechos y obligaciones en forma total o parcial, de arrendamiento y de comodato en la materia, con excepción de los inmuebles federales compartidos;
- VII. Conocer y revisar desde el punto de vista técnico jurídico, los asuntos relativos a destinos, declaratorias de sujeción al régimen de dominio público de la Federación, desincorporación de dicho régimen y autorización para enajenar inmuebles federales, así como respecto a la desincorporación de ese régimen de inmuebles pertenecientes a organismos descentralizados, y a la reversión de inmuebles federales enajenados a título gratuito. Asimismo, formular y tramitar ante la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría los proyectos de acuerdos y declaratorias correspondientes;
- VIII. Intervenir, en representación de la Federación en el ámbito del Poder Ejecutivo Federal, en la formalización de las adquisiciones de bienes inmuebles y, previa emisión del respectivo acuerdo administrativo, de las enajenaciones o afectaciones de inmuebles federales. Asimismo, designar al servidor público que represente a la Federación en la suscripción de los instrumentos jurídicos en que se hagan constar dichos actos, a cuyo efecto tal designación podrá recaer en algún servidor público del propio INDAABIN, o bien de la dependencia o entidad interesada en la realización de la operación inmobiliaria de que se trate, previa propuesta de esta última;
- IX. Analizar y, en su caso, determinar la improcedencia del ejercicio de la opción de compra en los contratos de arrendamiento financiero relativos a inmuebles, que celebren las dependencias;
- X. Ejercer las facultades que el artículo 58 de la Ley confiere a la Secretaría respecto de las concesiones, permisos o autorizaciones que otorguen las dependencias y en las que se establezca que a su término pasarán al dominio de la Federación los inmuebles afectos a dichos actos y, en su

caso, declarar que la Federación adquiere el dominio de los bienes señalados o de la parte proporcional que corresponda, en términos del último párrafo del citado precepto legal;

- XI. Tramitar ante la Dirección General de Avalúos o las Delegaciones Regionales del INDAABIN, los avalúos o justipreciaciones de rentas que soliciten terceros interesados en que la Federación lleve a cabo ventas por adjudicación directa, permutas, aportaciones al patrimonio de entidades, afectaciones a fondos de fideicomisos públicos, enajenaciones a título gratuito, concesiones, permisos, autorizaciones, arrendamientos o usufructos de inmuebles federales competencia de la Secretaría. El pago de los aprovechamientos y gastos generados por la realización de los respectivos servicios valuatorios, será cubierto por dichos solicitantes;
- XII. Expedir, para efectos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad Federal, así como en el correspondiente al lugar de ubicación de cada bien, las declaratorias administrativas de nacionalización de los inmuebles destinados a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso, en los supuestos y cumpliendo con los requisitos establecidos por la ley aplicable;
- XIII. Expedir la declaratoria que determine que un inmueble federal competencia de la Secretaría forma parte del patrimonio de la Federación, cuando alguna dependencia ejerza su posesión, control o administración a título de dueño, incluyendo los inmuebles que encontrándose en este supuesto la dependencia de que se trate haya otorgado respecto de los mismos derechos de uso a instituciones públicas o personas físicas o morales, siempre que no exista inscripción a favor de terceros en el Registro Público de la Propiedad que corresponda al lugar de ubicación del bien, sustanciando el procedimiento a que se refiere el artículo 55 de la Ley;
- XIV. Integrar los expedientes y tramitar los procedimientos administrativos en que deba intervenir la Secretaría, relativos a inmuebles federales que sean de su competencia, de conformidad con la legislación aplicable, y emitir o gestionar ante la autoridad competente la resolución correspondiente;
- XV. Promover el óptimo aprovechamiento y preservación del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal;
- XVI. Asesorar, capacitar y dar orientación en materia inmobiliaria a las instituciones destinatarias y a las asociaciones religiosas que tienen en uso inmuebles federales;

- XVII. Resolver administrativamente todas las cuestiones que se susciten sobre la extensión y deslinde de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, así como sobre los derechos y obligaciones de las asociaciones religiosas y los responsables de los templos respecto de la administración, cuidado y vigilancia de dichos bienes;
- XVIII. Determinar los derechos y obligaciones de las asociaciones religiosas y de los responsables de los templos, en cuanto a la conservación y cuidado de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y de los muebles ubicados en los mismos que se consideren inmovilizados o guarden conexión con el uso o destino religioso;
- XIX. Recibir, registrar y comunicar a la Secretaría de Gobernación, el nombramiento de las personas designadas por las asociaciones religiosas como responsables de los templos y de los bienes que estén considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o a la declaratoria correspondiente, así como comunicar a la Secretaría de Educación Pública respecto de los responsables de estos últimos;
- XX. Designar al servidor público que represente a la Federación en la realización de los trámites ante las autoridades fiscales de carácter local, tendientes a obtener el reconocimiento de la exención de contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria que establezcan las entidades federativas, cuando dichas autoridades requieran la intervención de la Secretaría y así lo informe oportunamente el responsable inmobiliario o equivalente de la institución destinataria de que se trate. Para tal efecto, la designación podrá recaer en algún servidor público del propio INDAABIN, o bien de la institución destinataria correspondiente, previa propuesta de esta última;
- XXI. Elaborar, promover y suscribir los acuerdos o convenios de coordinación o concertación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, de los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios y con las personas físicas o morales de los sectores privado y social, para la realización de programas de regularización jurídica, administrativa y registral de inmuebles federales;
- XXII. Formalizar ante Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal o, en su caso, mediante la suscripción del contrato respectivo, las adquisiciones de inmuebles en las que no haya comparecido el representante de la Federación;
- XXIII. Determinar el procedimiento encaminado a la ocupación administrativa de los inmuebles de propiedad privada que sean objeto de expropiación;

- XXIV. Autorizar los contratos de donación de inmuebles que realicen los gobiernos de los estados, del Distrito Federal, de los municipios o sus respectivas entidades paraestatales, a favor de entidades para la realización de las actividades propias de su objeto, así como los relativos a las enajenaciones de inmuebles que realicen las entidades a favor de personas de escasos recursos para resolver necesidades de vivienda de interés social, a efecto de que dichos contratos adquieran el carácter de instrumento público;
- XXV. Coordinar la integración y actualización permanente del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, así como hacerse cargo de su operación, con base en la participación de las instituciones públicas que utilicen inmuebles federales y de las entidades respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio, para la conformación de los acervos documentales e informativos relativos al Inventario, Catastro y Centro de Documentación e Información, del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, y al Registro Público de la Propiedad Federal, así como los referentes al padrón de concesiones;
- XXVI. Llevar el Registro Público de la Propiedad Federal conforme al Reglamento que lo rige, así como a las normas y procedimientos para la integración y actualización del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal;
- XXVII. Llevar el registro de los responsables inmobiliarios de las dependencias y entidades, así como de los servidores públicos equivalentes en las demás instituciones destinatarias;
- XXVIII. Coordinar las acciones de las dependencias y entidades, en los levantamientos y deslindes necesarios para mantener actualizada la información del Catastro del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal bajo su responsabilidad; revisar y aprobar los planos relativos a los inmuebles competencia de la Secretaría y demás documentación en que consten los trabajos realizados;
- XXIX. Determinar las especificaciones técnicas y procedimientos que se deben cumplir para la identificación catastral de inmuebles federales, a través de levantamientos topográficos, memorias técnicas, dibujo de planos, levantamiento de actas de verificación y demás medios apropiados para identificar los inmuebles, incluyendo el ofrecimiento y desahogo de pruebas periciales en procedimientos jurisdiccionales;
- XXX. Establecer con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, las políticas y modalidades para la asignación de trabajos técnicos y la contratación de los peritos registrados en el Padrón Nacional de Peritos, incluyendo la forma de cubrir los gastos generados para realizar dichos trabajos;

- XXXI. Realizar los trabajos necesarios para el deslinde y amojonamiento de los inmuebles federales competencia de la Secretaría que no se encuentren destinados al servicio de una institución pública, y elaborar los planos de los mismos;
- XXXII. Intervenir en representación de la Secretaría como tercera interesada, en los procedimientos judiciales y administrativos relativos al apeo y deslinde de inmuebles federales competencia de la Secretaría y de los colindantes con ellos;
- XXXIII. Emitir el acuerdo administrativo que determine la fusión o subdivisión de inmuebles federales competencia de la Secretaría y encomendar al respectivo responsable inmobiliario que realice los trámites necesarios ante las autoridades locales competentes, para su anotación en los respectivos registros;
- XXXIV. Llevar a cabo las acciones a que se refiere el artículo 69 de la Ley, respecto de los inmuebles federales destinados competencia de la Secretaría que no se encuentren aprovechados en forma óptima y, en su caso, tomar posesión administrativa de los mismos;
- XXXV. Sustanciar el procedimiento administrativo de recuperación en los casos a que se refiere el artículo 107 de la Ley, en tratándose de inmuebles federales competencia de la Secretaría ocupados por particulares;
- XXXVI. Aprobar los proyectos de escrituras públicas que le presenten los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal para formalizar los actos adquisitivos o traslativos de dominio de inmuebles que, en el ámbito del Poder Ejecutivo Federal, otorgue la Federación;
- XXXVII. Detectar inmuebles federales sin uso, utilizados parcialmente u ocupados por terceros legal o ilegalmente; efectuar su plena identificación física mediante cédulas, levantamientos topográficos, deslindes, fotografías y demás medios apropiados para su identificación; identificar las limitaciones a que se encuentren sujetos conforme a la normatividad en materia de desarrollo urbano, de ecología y de monumentos arqueológicos, históricos y artísticos; evaluar su grado de aprovechamiento, y analizar su situación jurídica y administrativa para determinar su disponibilidad;
- XXXVIII. Proponer al Presidente del INDAABIN y, en su caso, instrumentar las alternativas y mecanismos para vender los inmuebles federales que correspondan al ámbito del Poder Ejecutivo Federal, cuando no sean útiles para destinarlos al servicio público o no sean de uso común, en las mejores condiciones de precio, forma de pago, oportuna colocación en el mercado y demás circunstancias pertinentes, en los términos de las disposiciones legales aplicables, y

XXXIX. Proponer a las autoridades competentes la aplicación del producto de la venta de inmuebles federales, de conformidad con la normatividad fiscal y presupuestaria aplicable.

El Director General del Patrimonio Inmobiliario Federal será auxiliado en el ejercicio de sus facultades por los Directores de Titulación, Acuerdos Secretariales y Contratos; de Registro Público y Catastro de la Propiedad Federal, y de Aprovechamiento y Comercialización de Inmuebles; por los Subdirectores de Acuerdos Secretariales; de Titulación y Destinos; de Contratos, Concesiones, Recuperación y Gestión de Declaratorias; del Registro Público de la Propiedad Federal; de Catastro de la Propiedad Federal; de Inventario; de Aprovechamiento de Inmuebles, y de Comercialización, así como por el personal que se requiera para satisfacer las necesidades del servicio y en los términos del presupuesto autorizado.

Artículo 9.- Corresponden a la Dirección General de Administración y Obras en Inmuebles Federales las siguientes atribuciones:

- I. Administrar directamente o a través de terceros los inmuebles federales compartidos, así como conservar y mantener sus áreas de uso común, recabando al efecto las cuotas que aporten para ese fin las instituciones públicas y, en su caso, los particulares, en la proporción que les corresponda teniendo en cuenta el espacio que ocupen en dichos inmuebles;
- II. Planear, proyectar y ejecutar en los puertos fronterizos y en los inmuebles federales compartidos utilizados como oficinas administrativas, las obras de construcción, reconstrucción, rehabilitación, restauración, modificación, conservación o demolición. Para tal efecto, podrá promover la cooperación con otros países, con los gobiernos de los estados, de los municipios y del Distrito Federal, así como con entidades o con los particulares;
- III. Formular y proponer al Presidente del INDAABIN, los proyectos de lineamientos que regulen la administración de inmuebles federales compartidos;
- IV. Aprobar los proyectos de obras de adaptación y de aprovechamiento de los espacios asignados a las instituciones públicas ocupantes de los inmuebles federales compartidos, así como supervisar su ejecución;
- V. Suscribir los convenios con las dependencias y entidades ocupantes de inmuebles federales compartidos, para que éstas tramiten las adecuaciones presupuestarias a efecto de que la propia Dirección General realice las obras de construcción, reconstrucción, modificación o, en su caso, restauración de dichos inmuebles;

- VI. Proyectar y realizar en los inmuebles federales a cargo del INDAABIN, las obras de construcción, reconstrucción, modificación, adaptación, aprovechamiento de espacios o, en su caso, restauración;
- VII. Suscribir los convenios con las instituciones destinatarias, para que éstas tramiten las adecuaciones presupuestarias a efecto de que la propia Dirección General realice las obras de construcción, reconstrucción, modificación, adaptación, aprovechamiento de espacios o, en su caso, restauración de los inmuebles federales destinados a su servicio para oficinas administrativas;
- VIII. Representar al INDAABIN en los grupos interinstitucionales sobre cruces, puentes, puertos fronterizos e inmuebles federales compartidos, en los aspectos referentes a su administración, planeación y funcionalidad;
- IX. Formular la planeación física de la construcción de instalaciones para nuevos puertos fronterizos o para la ampliación de los existentes, así como proponer al Presidente del INDAABIN los acuerdos de carácter interinstitucional necesarios para la ejecución de los respectivos planes;
- X. Realizar los estudios técnicos para determinar los terrenos apropiados para el establecimiento o ampliación de puertos fronterizos y proponer los trámites para su adquisición a favor de la Federación;
- XI. Elaborar los programas y presupuestos de obra pública en los inmuebles a cargo del INDAABIN, así como en los inmuebles federales compartidos, con sus correspondientes estudios de preinversión para definir la factibilidad técnica, económica y ecológica de la realización de las obras, de acuerdo con los objetivos y metas a corto, mediano y largo plazo;
- XII. Operar los procedimientos relativos a la adjudicación de contratos, ejecución y supervisión de obras públicas y de servicios relacionados con las mismas que requieran los inmuebles federales a cargo del INDAABIN y los inmuebles federales compartidos, así como celebrar los respectivos contratos y convenios y aprobar las estimaciones de trabajos ejecutados, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas;
- XIII. Aprobar por razones fundadas, la modificación de los contratos relativos a obras públicas o a servicios relacionados con las mismas que se realicen en los inmuebles a cargo del INDAABIN y los inmuebles federales compartidos, cuando la modificación del contrato implique un incremento igual o menor al 25% del monto o del plazo originalmente pactados, o cuando el proyecto original no varíe sustancialmente. Autorizar la modificación de los referidos contratos, si la modificación excede el porcentaje señalado sin variar el objeto del proyecto, en los términos del artículo 59, párrafo segundo, de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas;

- XIV. Rescindir administrativamente o dar por terminados en forma anticipada, cuando proceda y previa consulta con la Dirección General Jurídica, los contratos relativos a las obras públicas y a los servicios relacionados con las mismas respecto de los inmuebles federales a cargo del INDAABIN y de los inmuebles federales compartidos, debiendo informar de ello a las unidades administrativas competentes de la Secretaría;
- XV. Elaborar y proponer al Presidente del INDAABIN los proyectos de criterios y especificaciones técnicos para la construcción, reconstrucción, demolición, adaptación, conservación, mantenimiento, administración y aprovechamiento de los inmuebles federales competencia de la Secretaría que estén destinados para oficinas administrativas, puertos fronterizos, bodegas y almacenes, así como difundir dichos criterios y especificaciones para su observancia;
- XVI. Elaborar y proponer al Presidente del INDAABIN los proyectos de criterios y especificaciones técnicos relativos a la imagen institucional, señalización, accesibilidad para discapacitados, distribución de espacios e instalaciones, tipo de acabados y, en general, para el óptimo aprovechamiento, funcionalidad y racionalidad en el uso de los inmuebles federales utilizados como oficinas administrativas, así como difundir dichos criterios y especificaciones para su observancia;
- XVII. Integrar el programa operativo anual a nivel nacional de las administraciones únicas de inmuebles federales compartidos;
- XVIII. Autorizar a las instituciones públicas que ocupen inmuebles federales compartidos, la asignación, reasignación o distribución de espacios, procurando una adecuada y funcional distribución de los mismos entre sus ocupantes, así como coordinar la conservación y mantenimiento de las áreas de uso común;
- XIX. Establecer los sistemas, procedimientos y métodos para la administración de inmuebles federales compartidos, así como supervisar su aplicación;
- XX. Elaborar con el apoyo de la Dirección General de Administración y Finanzas, para su difusión y aplicación, los formatos e instructivos específicos de procedimientos contables para la administración de inmuebles federales compartidos;
- XXI. Promover ante las dependencias correspondientes la captación oportuna de recursos presupuestales necesarios para la administración de los inmuebles federales compartidos;

- XXII. Designar a los administradores únicos de los inmuebles federales compartidos y expedir a éstos sus credenciales de identificación;
- XXIII. Aprobar las solicitudes presentadas por el administrador único de cada inmueble federal compartido y, en su caso, realizar las gestiones necesarias conforme a la legislación aplicable, para la contratación temporal del personal de apoyo mínimo indispensable;
- XXIV. Informar periódicamente al Presidente del INDAABIN el estado operativo y financiero de las administraciones únicas de los inmuebles federales compartidos;
- XXV. Otorgar concesiones, permisos y autorizaciones, así como celebrar contratos de arrendamiento sobre espacios en los inmuebles federales compartidos, y aprobar las modificaciones a las concesiones, permisos, autorizaciones y contratos respectivos o convenir su terminación anticipada, vigilando el cumplimiento de sus disposiciones;
- XXVI. Sustanciar, con el apoyo de la Dirección General Jurídica, el procedimiento administrativo regulado por la Sección Octava del Capítulo II del Título Tercero de la Ley para revocar y declarar la procedencia de la extinción de las concesiones, permisos o autorizaciones y para rescindir los contratos de arrendamiento a que se refiere la fracción anterior, en los supuestos previstos por el artículo 107 de la misma Ley;
- XXVII. Efectuar los levantamientos topográficos y deslindes necesarios de los inmuebles federales compartidos, así como autorizar los planos y demás documentación en que consten los trabajos realizados;
- XXVIII. Solicitar la intervención de las Direcciones Generales del Patrimonio Inmobiliario Federal y Jurídica para que realicen las gestiones necesarias a fin de obtener el título de propiedad y/o de recuperar la posesión de los inmuebles federales compartidos ocupados legal o ilegalmente, proporcionando al efecto la información y documentación que se requiera;
- XXIX. Revisar y, en su caso, aprobar los proyectos de obras de construcción, reconstrucción, reparación, adaptación, ampliación o demolición y para el mantenimiento, conservación y óptimo aprovechamiento de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos, así como supervisar su ejecución, con excepción de los inmuebles federales determinados por ley o declaratoria como monumentos históricos o artísticos;
- XXX. Vigilar la construcción, reconstrucción, ampliación y mantenimiento de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos, con excepción de los determinados por ley o declaratoria como monumentos históricos o artísticos;

- XXXI. Suspender las obras u ordenar su modificación o demolición en los inmuebles federales utilizados para fines religiosos, cuando se ejecuten sin su aprobación o sin ajustarse a los términos de ésta;
- XXXII. Requerir a los representantes de las asociaciones religiosas o a los responsables de los templos, la realización de obras de mantenimiento y conservación, así como tomar las medidas necesarias para tal efecto, y
- XXXIII. Suspender la ejecución de las obras realizadas por particulares en los inmuebles federales competencia de la Secretaría, y si es conveniente desde el punto de vista técnico, ordenar la demolición de las mismas, cuando se realicen sin contar con la respectiva autorización, aprobación, concesión, permiso, o exista violación u omisión a las normas y disposiciones aplicables o a los proyectos aprobados al efecto, siempre que no sean monumentos históricos o artísticos.

El Director General de Administración y Obras en Inmuebles Federales será auxiliado en el ejercicio de sus facultades por los Directores de Administración y Conservación de Inmuebles Federales, de Programación y Obras, y de Planeación Inmobiliaria, así como del personal que se requiera para satisfacer las necesidades del servicio y en los términos del presupuesto autorizado.

Artículo 10.- Corresponden a la Dirección General Jurídica las siguientes atribuciones:

- I. Interpretar para efectos administrativos la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones legales, reglamentarias y administrativas en las materias de valuación, de inmuebles federales competencia de la Secretaría, de inmuebles pertenecientes a las entidades paraestatales y en lo relativo a los Sistemas de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal y de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, así como las demás disposiciones jurídicas relativas al ámbito de competencia del INDAABIN;
- II. Proporcionar la asesoría jurídica que en las materias competencia del INDAABIN, requieran sus unidades administrativas, así como las instituciones públicas;
- III. Solicitar a las instituciones destinatarias, la información y documentación relativa a los inmuebles federales que tengan destinados, para fines de titulación y de recuperación por la vía judicial;
- IV. Coordinarse con la Procuraduría General de la República para ejercitar en la vía judicial las acciones y excepciones necesarias para la protección jurídica de los inmuebles federales, y coadyuvar en representación de la Secretaría y del INDAABIN en los procedimientos correspondientes;

- V. Reivindicar los bienes inmuebles federales competencia de la Secretaría, por conducto del Procurador General de la República;
- VI. Formular los proyectos de informes previos y justificados, ofrecimiento de pruebas, recursos y demás promociones que los servidores públicos y cuerpos colegiados de avalúos del INDAABIN deban presentar como autoridades responsables en los juicios de amparo;
- VII. Preparar la contestación de demandas, ofrecimiento de pruebas, recursos y demás promociones que los servidores públicos y cuerpos colegiados de avalúos del INDAABIN deban presentar ante los tribunales judiciales o administrativos del orden federal o común, en los juicios en que la Procuraduría General de la República no intervenga en representación de la Federación;
- VIII. Autorizar a los servidores públicos del INDAABIN para comparecer en representación del mismo ante el Ministerio Público y ante las autoridades judiciales, tanto del fuero común como del fuero federal;
- IX. Presentar denuncias relacionadas con inmuebles federales a cargo del INDAABIN, formular y ratificar querellas y ampliar declaraciones ante los jueces del orden penal, así como autorizar a los servidores públicos del INDAABIN para proceder de igual manera;
- X. Coadyuvar con el Ministerio Público, en representación de la Federación en su carácter de ofendida por los delitos cometidos respecto de inmuebles federales competencia de la Secretaría, para presentar todos los datos o elementos de prueba con que cuente, tanto en la averiguación previa como en el proceso, y para desahogar las diligencias correspondientes;
- XI. Instruir los recursos administrativos que se interpongan contra actos emitidos por servidores públicos y por los cuerpos colegiados de avalúos del INDAABIN y someter el respectivo proyecto de resolución a la consideración del superior jerárquico que corresponda, con excepción de los previstos en la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos;
- XII. Formular los proyectos de informes que requiera la Comisión Nacional de Derechos Humanos respecto de los actos emitidos por servidores públicos del INDAABIN, y
- XIII. Formular o revisar y emitir opinión jurídica respecto del contenido de los proyectos de contratos, convenios, bases y demás actos jurídicos que celebren las diversas unidades administrativas del INDAABIN.

El Director General Jurídico será auxiliado en el ejercicio de sus facultades por los Directores de Asuntos Contenciosos y de Consulta, Convenios y Contratos,

así como por el personal que se requiera para satisfacer las necesidades del servicio y en los términos del presupuesto autorizado.

Artículo 11.- Corresponden a la Dirección General de Administración y Finanzas las siguientes atribuciones:

- I. Proporcionar los apoyos en materia de planeación estratégica, evaluación, recursos humanos, financieros, materiales y de servicios generales que requieran las unidades administrativas del INDAABIN, a fin de coadyuvar al cumplimiento de sus objetivos;
- II. Coordinar y supervisar la integración del programa presupuesto y del programa anual de adquisiciones, arrendamientos y servicios del INDAABIN, conforme a lo establecido en la normatividad aplicable en la materia;
- III. Integrar y someter a la aprobación del Presidente del INDAABIN el anteproyecto de presupuesto y el programa anual de adquisiciones, arrendamientos y servicios;
- IV. Establecer criterios y lineamientos para la aplicación de los recursos en las unidades administrativas del INDAABIN, conforme a las normas y políticas vigentes en materia de planeación, programación, presupuestación; evaluación y control del gasto público federal; de recursos humanos; del servicio profesional de carrera; de adquisición de bienes; de contratación de servicios y obras públicas, y de contratación y remuneración de servicios profesionales y de personal por honorarios, así como de acuerdo a las directrices que al efecto le señale el Presidente del INDAABIN;
- V. Integrar, revisar, de acuerdo con los criterios emitidos por la Oficialía Mayor de la Secretaría, y someter a la consideración del Presidente del INDAABIN los proyectos de manuales de organización, de procedimientos y de servicios que elaboren las respectivas unidades administrativas;
- VI. Coordinar y supervisar la instrumentación, control, seguimiento y evaluación de las políticas, programas, procesos y acciones estratégicas al interior del INDAABIN, de acuerdo con los criterios emitidos por la Oficialía Mayor de la Secretaría;
- VII. Someter a la consideración y, en su caso, aprobación del Presidente del INDAABIN, las propuestas de modificación de estructuras orgánicas, ocupacionales y plantillas de personal operativo que propongan a su vez las unidades administrativas, de conformidad con la normatividad aplicable;

- VIII. Dirigir y supervisar la aplicación del sistema programático presupuestal del INDAABIN, conforme a las normas establecidas por la Secretaría y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como realizar el control presupuestal del ejercicio del gasto, del programa anual de adquisiciones, arrendamientos y servicios, y de los registros contables conforme a las normas y principios de contabilidad gubernamental;
- IX. Operar los procedimientos del sistema de contabilidad del INDAABIN, así como consolidar y tener actualizada la información financiera relativa a las unidades administrativas centrales y a las Delegaciones Regionales;
- X. Dirigir y supervisar los trabajos para la ejecución de los programas que permitan el adecuado manejo de los recursos financieros, así como la oportuna disponibilidad, registro, aprovechamiento y custodia de tales recursos;
- XI. Establecer los mecanismos para administrar los recursos financieros conforme al presupuesto autorizado y su calendarización, con apego a la normatividad establecida;
- XII. Integrar y difundir las disposiciones aplicables para la operación financiera y administrativa del INDAABIN, así como supervisar su correcta aplicación;
- XIII. Revisar desde el punto de vista contable, presupuestal y fiscal los comprobantes de los honorarios y gastos derivados de las operaciones efectuadas por las diversas unidades administrativas centrales del INDAABIN y, en caso procedente, tramitar su pago y efectuar el correspondiente registro contable;
- XIV. Recibir las constancias de pago y entregar los respectivos dictámenes valuatorios, de justipreciaciones de rentas y demás trabajos valuatorios y periciales solicitados en las oficinas centrales del INDAABIN, así como requerir a los solicitantes los pagos correspondientes cuando omitan efectuarlos oportunamente y aplicarles los respectivos recargos y actualizaciones;
- XV. Coordinar y gestionar las actividades relativas a la administración de recursos humanos y al servicio profesional de carrera en el INDAABIN, en los aspectos de nombramiento, contratación, promoción, remoción, cambio de adscripción, sueldos, prestaciones, estímulos y recompensas, capacitación, actualización y desarrollo del personal;
- XVI. Proporcionar los servicios de apoyo administrativo en materia de abastecimiento de bienes e insumos, almacenes, archivo general, mensajería, transporte, vigilancia, limpieza y de conservación y mantenimiento de bienes muebles e inmuebles federales a cargo del INDAABIN, excepto los inmuebles federales compartidos, así como

operar los procedimientos de registro, afectación, disposición final y baja de bienes muebles al servicio del Instituto;

- XVII. Celebrar los convenios y contratos que afecten el presupuesto del INDAABIN, con excepción de aquellos que en los términos de este Reglamento, correspondan a otras unidades administrativas y de los relativos a las compras consolidadas a cargo de la Oficialía Mayor de la Secretaría;
- XVIII. Coordinar y supervisar la integración de los programas de capacitación, innovación y modernización, fomento al ahorro, seguridad e higiene, protección civil y demás programas en que participe el INDAABIN;
- XIX. Gestionar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en los casos procedentes, la radicación en el INDAABIN de los recursos presupuestales comprometidos por las dependencias y entidades ocupantes de los inmuebles federales compartidos, para el pago de las cuotas de conservación y mantenimiento de las áreas de uso común, de conformidad con los calendarios de ministración de recursos aprobados y la información que le proporcione la Dirección General de Administración y Obras en Inmuebles Federales;
- XX. Realizar los trámites presupuestarios procedentes ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para recuperar el monto de los gastos que el INDAABIN hubiere efectuado con motivo de la venta de inmuebles federales a cargo de la Secretaría, y
- XXI. Llevar a cabo los procedimientos y trámites necesarios, conforme a las bases que se establezcan para la operación del Fondo a que se refiere el artículo 33 de la Ley, a efecto de que el INDAABIN disponga de los recursos del propio Fondo, para sufragar los gastos que genere la administración, valuación y enajenación de inmuebles federales a cargo de la Secretaría.

El Director General de Administración y Finanzas será auxiliado en el ejercicio de sus facultades por los Directores de Administración, de Finanzas, y de Planeación Estratégica y Evaluación, así como por el personal que se requiera para satisfacer las necesidades del servicio y en los términos del presupuesto autorizado.

Artículo 12.- Corresponden a la Coordinación de Desarrollo Institucional las siguientes atribuciones:

- I. Coordinar y supervisar a las delegaciones regionales a fin de asegurar el óptimo ejercicio de sus atribuciones, así como fungir como enlace entre los titulares de las mismas y el Presidente del INDAABIN;

- II. Definir en coordinación con los delegados regionales y de conformidad con las políticas establecidas por el Presidente del INDAABIN, las prioridades, estrategias y criterios básicos a que se sujetarán los programas de trabajo de las propias delegaciones;
- III. En coordinación con las unidades administrativas competentes del INDAABIN, diseñar y operar un sistema para evaluar el desempeño de las delegaciones regionales;
- IV. Auxiliar al Presidente del INDAABIN en la entrega de los nombramientos, toma de posesión de sus cargos, cambio de adscripción por necesidades del servicio y remoción del personal adscrito a las delegaciones regionales;
- V. Informar al Presidente del INDAABIN, con base en los informes periódicos que rindan los delegados regionales, el diagnóstico y los resultados sobre las actividades y gestión de las respectivas delegaciones, así como someter a la consideración de éste las propuestas que estime convenientes para optimizar el desarrollo y funcionamiento de las propias delegaciones;
- VI. Difundir a las delegaciones regionales la información relativa a las normas, políticas y lineamientos a que deberán sujetarse en el desempeño de las atribuciones que les competan;
- VII. Promover y supervisar que las unidades administrativas competentes del INDAABIN, proporcionen la capacitación y el apoyo técnico que requieran las delegaciones regionales para el óptimo desempeño de sus funciones;
- VIII. Elaborar y someter a consideración del Presidente del INDAABIN, los proyectos de programa y estrategias de comunicación social del propio Instituto, atendiendo las disposiciones jurídicas aplicables y la política de comunicación social que determine el Titular de la Secretaría, así como llevarlos a cabo;
- IX. Coordinar la producción de materiales en forma impresa y electrónica, para difundir el desarrollo y resultados de los programas de trabajo y acciones institucionales del INDAABIN;
- X. Coordinar la captación, análisis y procesamiento de la información generada por los medios de comunicación, referente a los acontecimientos del INDAABIN;
- XI. Coordinar y supervisar las actividades de diseño y difusión de la imagen institucional, proveyendo lo necesario para garantizar la congruencia del contenido de las comunicaciones y materiales que genere el Instituto

con dicha imagen, de conformidad con los criterios que emita el Presidente del INDAABIN;

- XII. Proponer al Presidente del Instituto las estrategias y criterios para el adecuado desarrollo de los servicios de informática y de telecomunicaciones del INDAABIN, con sujeción a las políticas y normas técnicas que establezca la autoridad competente, y en congruencia con los lineamientos emitidos por la Secretaría en esas materias;
- XIII. Determinar las medidas necesarias para que las unidades administrativas del INDAABIN, en ejercicio de sus atribuciones, cuenten con los servicios de apoyo referente al equipamiento informático, telecomunicaciones, desarrollo y operación de sistemas y programas informáticos;
- XIV. Proponer al Presidente del Instituto las medidas para la administración de las licencias de software cuyo uso tenga autorizado el INDAABIN, así como del equipo de cómputo y telecomunicaciones que opere el propio Instituto;
- XV. Coordinar y supervisar los trabajos relativos a la Certificación de Sistemas de Gestión de Calidad que realicen las diversas unidades administrativas del INDAABIN, y
- XVI. Coordinar y supervisar el control de gestión de la Presidencia del INDAABIN, así como dar seguimiento puntual a la atención de los asuntos remitidos al Instituto por el Titular de la Secretaría.

El Coordinador de Desarrollo Institucional será auxiliado en el ejercicio de sus facultades por el personal que se requiera para satisfacer las necesidades del servicio y en los términos del presupuesto autorizado.

Artículo 13.- El INDAABIN contará con las Delegaciones Regionales Noroeste, Noreste, Occidente, Golfo Centro, Centro Pacífico y Sureste, sin perjuicio de que la Secretaría pueda variar su número para atender con eficacia y oportunidad las necesidades del servicio.

A propuesta del Presidente del INDAABIN, el Titular de la Secretaría determinará mediante acuerdo que se publicará en el Diario Oficial de la Federación la circunscripción territorial y ciudad sede de las delegaciones regionales.

Artículo 14.- Corresponden a las delegaciones regionales, en el ámbito de su circunscripción territorial, las siguientes atribuciones:

- I. Representar, a través del delegado, al INDAABIN en el cuerpo colegiado de avalúos de su adscripción;

- II. Proponer al Director General de Avalúos la expedición y modificación de procedimientos, criterios técnicos y metodologías de valuación del INDAABIN;
- III. Proponer a los directores generales el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del registro de peritos, así como evaluar su desempeño;
- IV. Revisar la integración de las solicitudes de servicios valuatorios en lo relativo a su soporte documental y, en caso procedente, acordar su recepción, así como llevar a cabo el seguimiento, control y evaluación de las referidas solicitudes;
- V. Asignar en cada caso, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, a los peritos registrados en el Padrón Nacional de Peritos, la realización de trabajos periciales de acuerdo a su especialidad, complejidad, dimensión, novedad, confidencialidad, urgencia o necesidad de los servicios solicitados, así como suscribir el contrato de prestación de servicios respectivo en términos de las disposiciones aplicables. Estos trabajos podrán ser asignados, en caso necesario, al personal técnico de la propia delegación regional, en acuerdo con el Director General que corresponda;
- VI. Programar y dirigir la realización de los avalúos y justipreciaciones de rentas, así como revisarlos y presentarlos al cuerpo colegiado de avalúos de la delegación regional y, de requerirse, solicitar a los peritos valuadores o al personal técnico que aclaren, complementen, corrijan o modifiquen sus trabajos, según proceda;
- VII. Analizar la justificación y, en caso procedente, aprobar el pago de los honorarios y gastos generados por las operaciones efectuadas por las delegaciones regionales; revisar los respectivos comprobantes desde el punto de vista contable, fiscal y presupuestal y, de resultar procedente, efectuar el respectivo pago y registro contable;
- VIII. Calcular y notificar a las dependencias y entidades, el monto de los aprovechamientos del INDAABIN y de los gastos generados por la realización de los avalúos, justipreciaciones de rentas y demás servicios valuatorios y periciales solicitados en las delegaciones regionales;
- IX. Recibir las constancias de pago y entregar los respectivos dictámenes valuatorios, de justipreciaciones de rentas y demás servicios valuatorios y periciales solicitados en las delegaciones regionales, así como requerir a los solicitantes los pagos correspondientes cuando omitan efectuarlos oportunamente y aplicarles los respectivos recargos y actualizaciones;

- X. Aprobar y certificar las copias de los planos relativos a los inmuebles respecto de los cuales la Federación o las entidades tengan interés o sean titulares de derechos de propiedad o de posesión;
- XI. Notificar en los términos de ley a los colindantes de los inmuebles federales competencia de la Secretaría, la iniciación del procedimiento administrativo de nacionalización o para declarar que forman parte del patrimonio de la Federación, según sea el caso;
- XII. Recibir de las dependencias y entidades, los inmuebles federales que ya no sean necesarios para la prestación de los servicios a su cargo y, en su caso, cumplimentar las instrucciones relativas a la entrega de inmuebles federales a las instituciones públicas que los requieran para su servicio;
- XIII. Llevar a cabo la inspección y vigilancia de los inmuebles federales competencia de la Secretaría, a fin de evaluar su aprovechamiento y estado de conservación, velar por su integridad física y por el cumplimiento de las disposiciones legales y administrativas correspondientes;
- XIV. Ejercer el presupuesto aprobado y celebrar los contratos que requiera para el cumplimiento de sus atribuciones, conforme a las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables y a las autorizaciones específicas;
- XV. Atender las instrucciones que el Presidente del INDAABIN señale, por conducto de la Coordinación de Desarrollo Institucional, y rendir a las unidades administrativas competentes los informes sobre el estado que guarde la delegación regional respectiva, y
- XVI. Las demás que les encomiende el Presidente del INDAABIN o el Coordinador de Desarrollo Institucional.

Cada Delegación Regional estará a cargo de un Delegado Regional, quien se auxiliará en el ejercicio de sus facultades por los Subdelegados de Avalúos y Administrativo, así como por el personal que se requiera para satisfacer las necesidades del servicio y en los términos del presupuesto autorizado.

Artículo 15.- El Presidente del INDAABIN será suplido en sus ausencias por el Director General o por el Coordinador de Desarrollo Institucional que sea competente para atender el asunto de que se trate.

Los Directores Generales, el Coordinador de Desarrollo Institucional y los Delegados Regionales del INDAABIN, serán suplidos en sus ausencias por el servidor público adscrito al área de su responsabilidad que sea competente para atender el asunto de que se trate.

**CAPITULO TERCERO
AVALÚOS Y JUSTIPRECIACIONES DE RENTAS**

**SECCION I
OBJETOS DE VALUACIÓN**

Artículo 16.- El INDAABIN tendrá facultades para realizar los avalúos, justipreciaciones de rentas y demás servicios valuatorios a fin de emitir los dictámenes que permitan determinar los valores y montos a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley.

Asimismo, conforme a lo dispuesto por la fracción XVIII del artículo 143 de la Ley, el INDAABIN podrá determinar el valor de los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación que usen, gocen o aprovechen las personas físicas o morales, cuando lo requiera la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

Para efectos de lo dispuesto por el párrafo quinto del artículo 132 de la Ley, el INDAABIN practicará los avalúos necesarios a fin de determinar los valores mínimos de los desechos de bienes muebles que generen las dependencias y entidades, cuando así lo requiera la Unidad de Normatividad de Adquisiciones, Obras Públicas, Servicios y Patrimonio Federal de la Secretaría. En este caso, no será aplicable lo dispuesto en el artículo 28 de este Reglamento.

El INDAABIN podrá determinar el valor de las empresas, negociaciones o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, o de sus bienes inmuebles, maquinaria, equipo y demás activos, sobre los que se pretenda constituir la garantía de créditos bancarios, cuando lo soliciten las instituciones de crédito.

**SECCION II
CUERPOS COLEGIADOS DE AVALÚOS**

Artículo 17.- A los cuerpos colegiados de avalúos de oficinas centrales y de las delegaciones regionales, les corresponderá revisar los trabajos valuatorios que realicen los peritos valuadores o el personal técnico del INDAABIN y emitir los respectivos dictámenes, para lo cual se sujetarán a los procedimientos, criterios técnicos y metodologías expedidos por el Presidente del INDAABIN.

Los proyectos de dictámenes serán firmados por los peritos valuadores o por el personal técnico del INDAABIN que los haya realizado, antes de someterse a la revisión de los cuerpos colegiados de avalúos.

Los cuerpos colegiados de avalúos de oficinas centrales podrán revisar los trabajos valuatorios de los bienes que se localicen en cualquier circunscripción territorial y emitir los respectivos dictámenes, en los casos en que así lo determine la Dirección General de Avalúos, en atención a la especialidad,

complejidad, dimensión, singularidad, novedad, confidencialidad o urgencia del trabajo de valuación a realizar.

Artículo 18.- Los cuerpos colegiados de avalúos de oficinas centrales, se integrarán con los siguientes miembros:

- I. Por un representante del INDAABIN, cuya designación recaerá en el Director General de Avalúos, quien presidirá los respectivos cuerpos colegiados de avalúos y será suplido en sus ausencias por los servidores públicos de la Dirección General de Avalúos que al efecto designe su titular, y
- II. Por dos representantes de sendos colegios de profesionistas registrados en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, o en su caso, ante la autoridad educativa competente, los cuales serán seleccionados de acuerdo a la especialidad valuatoria que se requiera.

El Presidente del INDAABIN seleccionará a los colegios de profesionistas para invitarlos a acreditar un representante en el cuerpo colegiado de avalúos correspondiente.

Cada representante de los colegios de profesionistas, tendrá un suplente que será acreditado en la misma forma que el titular, para suplirlo en sus faltas temporales.

La duración del encargo de los representantes de los colegios de profesionistas será hasta por dos años, prorrogable por otro periodo igual, previa autorización del Presidente del INDAABIN.

Los colegios de profesionistas podrán remover, en cualquier tiempo, a los titulares y suplentes que hayan acreditado.

El Presidente del INDAABIN podrá requerir, en cualquier tiempo, la remoción de los representantes que los colegios de profesionistas hubiesen acreditado.

Artículo 19.- El cuerpo colegiado de avalúos de cada delegación regional, se integrará en la misma forma que los cuerpos colegiados de avalúos de oficinas centrales, y será presidido por el respectivo delegado regional.

Artículo 20.- El Presidente del Instituto establecerá el procedimiento para el acreditamiento de las personas que pretendan integrarse como miembros de los cuerpos colegiados de avalúos.

Artículo 21.- Cada cuerpo colegiado de avalúos funcionará de acuerdo con las siguientes bases:

- I. El cuerpo colegiado de avalúos sesionará con la frecuencia que señale su Presidente;
- II. Las sesiones podrán efectuarse con la presencia de sus miembros o a través de medios remotos de comunicación electrónica, de conformidad con las disposiciones aplicables;
- III. El Presidente proporcionará a los demás integrantes del cuerpo colegiado de avalúos, en cada caso, el proyecto de dictamen con los trabajos valuatorios realizados por el perito valuador o por el personal técnico del INDAABIN, quienes deberán efectuar las aclaraciones o realizar los trabajos complementarios que requiera el citado cuerpo colegiado de avalúos;
- IV. Los proyectos de dictámenes se aprobarán con el consenso de los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos. En caso de no haber consenso para decidir el contenido del proyecto, se tendrá por aprobado el que acepte la mayoría, siempre que en dicha mayoría figure el Presidente del cuerpo colegiado de avalúos. En la hipótesis de que las opiniones de sus miembros fueren distintas, el Presidente del cuerpo colegiado de avalúos aprobará el dictamen correspondiente, asentando en el mismo esta circunstancia, y
- V. El cuerpo colegiado de avalúos se podrá asesorar de los técnicos en las materias que estime convenientes.

Artículo 22.- Los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos, se abstendrán de intervenir en la revisión de trabajos valuatorios y en la emisión de dictámenes, cuando:

- I. Hubieren realizado trabajos valuatorios o emitido a solicitud de cualquier persona física o moral distinta del propio Instituto un dictamen valuatorio o de justipreciación de renta sobre el mismo bien;
- II. Tengan interés directo o indirecto en el asunto;
- III. Tengan dicho interés terceros con los que mantengan relaciones profesionales, laborales o de negocios; sus socios, o las sociedades de las que formen o hayan formado parte los propios miembros de los cuerpos colegiados o las personas a que se refiere la siguiente fracción;
- IV. Tenga interés en el asunto su cónyuge, sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, los colaterales dentro del cuarto grado o los afines del segundo grado;
- V. Personalmente, su cónyuge o sus hijos, mantengan vínculos estrechos con alguno de los interesados en el avalúo o justipreciación de renta,

derivados de algún acto religioso o civil sancionado o respetado por la costumbre;

- VI. Mantengan amistad estrecha con alguno de los interesados en el dictamen;
- VII. Tengan personalmente, su cónyuge o hijos, la calidad de heredero, legatario, donante, donatario, arrendador, arrendatario, socio, acreedor, deudor, fiado, fiador, principal, dependiente o comensal habitual de los interesados en el dictamen, o del administrador actual de sus bienes, así como cuando tengan el carácter de gerente, administrador o miembro del consejo de administración o de vigilancia, o apoderado de sociedad de la que formen parte dichos interesados en el dictamen;
- VIII. Ser tutor o curador de alguno de los interesados en el dictamen, y
- IX. En general, encontrarse en situación que pueda afectar la imparcialidad de su opinión.

Cuando alguno de los miembros del cuerpo colegiado se abstuviere de firmar el dictamen por encontrarse en alguno de los supuestos a que se refiere este artículo, dicha circunstancia se hará constar en el dictamen respectivo.

Artículo 23.- Serán causas de remoción forzosa de cualquiera de los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos, las siguientes:

- I. Ser condenado por sentencia definitiva por la comisión de un delito intencional;
- II. Estar inhabilitado por autoridad competente para desempeñar empleos, cargos o comisiones en el servicio público;
- III. Conocer de algún asunto del que tenga impedimento, y
- IV. No participar sin causa justificada por cinco veces en las sesiones, en un lapso de 30 días naturales.

El Presidente del INDAABIN removerá a cualquiera de los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos que incurran en alguno de los supuestos a que se refiere este artículo, previa audiencia que conceda al interesado debiendo, en su caso, comunicar su resolución al colegio de profesionistas que lo haya acreditado.

Lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades administrativas en que pudieran incurrir los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos, en los términos de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos.

Artículo 24.- Los trabajos valuatorios y los proyectos de dictámenes que se encuentren sujetos a revisión de los cuerpos colegiados de las delegaciones regionales, podrán ser revisados por la Dirección General de Avalúos, la que podrá instruir a los propios cuerpos colegiados para que revisen y, en caso procedente, modifiquen el proyecto de dictamen respectivo.

SECCION III PERITOS VALUADORES

Artículo 25.- El INDAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos, integrará y actualizará, dentro del Padrón Nacional de Peritos, la parte correspondiente a los peritos valuadores, cuyo número por especialidades valuatorias deberá ser suficiente para atender oportunamente el volumen y las necesidades de trabajo.

Artículo 26.- Las personas físicas que estén registradas ante el INDAABIN como peritos valuadores deberán abstenerse de intervenir en los avalúos y justipreciaciones de rentas cuando se encuentren en alguno de los supuestos que establece el artículo 22 de este Reglamento. El mismo impedimento tendrán las personas morales que cuenten con registro de peritos valuadores ante el INDAABIN, cuando éstas o cualquiera de sus socios o accionistas, gerentes, administradores o miembros del consejo de administración o de vigilancia, o apoderados, se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el artículo 22 del presente ordenamiento.

SECCION IV RECONSIDERACIÓN DE LOS DICTÁMENES

Artículo 27.- Las dependencias y entidades podrán solicitar al INDAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos o de la delegación regional que corresponda, la reconsideración de los dictámenes cuando existan circunstancias que lo ameriten dentro de los sesenta días naturales siguientes a su emisión, debiendo exponer los elementos de juicio necesarios que la justifiquen.

Una vez analizada la solicitud, el INDAABIN practicará los trabajos necesarios para emitir un nuevo dictamen, que podrá confirmar o modificar la cantidad dictaminada en el anterior.

El proyecto de dictamen de reconsideración revisado por el cuerpo colegiado de avalúos que corresponda, será analizado por la Dirección General de Avalúos y dictaminado en definitiva por uno de los cuerpos colegiados de avalúos de oficinas centrales.

SECCION V APROVECHAMIENTOS Y GASTOS

Artículo 28.- La presentación de una solicitud de servicio valuatorio obliga al solicitante a pagar los aprovechamientos y gastos que origine la realización de trabajos valuatorios, aun en el caso de que éste solicite su suspensión. En este supuesto, los aprovechamientos y gastos serán únicamente los devengados.

Cuando el solicitante sea una dependencia o entidad, la solicitud de avalúo o de justipreciación de renta deberá ser suscrita por el servidor público de la dependencia o entidad que requiera el servicio y por un servidor público del área administrativa competente para autorizar el pago de aprovechamientos y gastos al INDAABIN.

En caso de que una institución pública solicite y acepte un presupuesto sobre el monto de los aprovechamientos a cubrir al INDAABIN por la prestación de servicios valuatorios, dicha institución deberá pagar previamente al inicio de los trabajos valuatorios, el cincuenta por ciento de los aprovechamientos en concepto de anticipo.

El INDAABIN notificará al solicitante la fecha en que el dictamen valuatorio quede a su disposición, así como el importe de los aprovechamientos y gastos causados, de conformidad con las disposiciones fiscales correspondientes.

El solicitante dispondrá de un plazo máximo de treinta días naturales para presentar en el INDAABIN la respectiva constancia de pago y recoger el dictamen correspondiente, contado a partir de la fecha en que reciba la notificación mencionada.

Artículo 29.- El INDAABIN, previa aprobación del Titular de la Secretaría, someterá a la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con la normatividad aplicable, el arancel para el cobro de los aprovechamientos correspondientes a los avalúos y justipreciaciones de rentas que practique. Ambas dependencias procurarán que dicha cantidad sea suficiente para cubrir los gastos de operación y funcionamiento del propio Instituto.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo Segundo.- Se abroga el Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 2004, y se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

Artículo Tercero.- En tanto la Secretaría y el INDAABIN, según proceda, expidan las normas, lineamientos, políticas, procedimientos, criterios técnicos, metodologías y demás disposiciones a que se refiere este Reglamento, se continuarán aplicando las disposiciones vigentes en lo que no se opongan al presente Decreto.

Artículo Cuarto.- Los asuntos que a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto se encontraren en trámite en la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, continuarán siendo tramitados hasta su resolución por la unidad administrativa del INDAABIN que resulte competente conforme a este Decreto.

Artículo Quinto.- Para efectos de lo dispuesto por el artículo 18 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, los integrantes de los cuerpos colegiados de avalúos de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales que a la entrada en vigor del presente Decreto se encuentran en funciones, pasarán a formar parte del correspondiente cuerpo colegiado de avalúos del INDAABIN, por el tiempo que reste a su encargo.

Los peritos que a la entrada en vigor del presente Decreto, se encuentren inscritos en el Padrón de Peritos Valuadores previsto en el Reglamento que se abroga, quedarán registrados en el Padrón Nacional de Peritos a que se refiere el artículo 25 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Artículo Sexto.- Las menciones a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales que se efectúen en cualquier otro ordenamiento jurídico, se entenderán realizadas al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Artículo Séptimo.- Los recursos humanos, financieros y materiales con que cuenta la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales al momento de la entrada en vigor de este Decreto, serán transferidos al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Artículo Octavo.- Los derechos de los trabajadores de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, serán respetados conforme a la legislación laboral aplicable.

Artículo Noveno.- Los inmuebles federales destinados a la Secretaría para uso de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, continuarán destinados a esa dependencia para el servicio del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta y un días del mes de agosto de dos mil cuatro.- Vicente Fox Quesada.- Rúbrica.- El Secretario de la Función Pública, Eduardo Romero Ramos.- Rúbrica.

Inmuebles en Estado Ruinoso

A-4

Ubicación	Nicolás Campa Nte No. 44
Uso original	Casa Habitación
Uso Actual	Sin uso
Procedimiento constructivo	Muros a base de piedra, pedacería de ladrillo rojo y adobe
Descripción	El inmueble es de un solo nivel, su fachada presenta un solo vano de acceso con enmarcamientos de cantera, con basa en sus jambas, el dintel esta formado por tres piezas de cantera y sobrepasa el ancho del enmarcamiento, la ventana es de proporción 1:1:5, esta forjada en ladrillo rojo, y aún conserva puertas de madera entablada.
Estado de conservación	La fachada presenta desprendimientos en aplanados. Los vanos están realizados en ladrillo rojo y se observan pérdidas parciales de elementos constructivos en la parte inferior. Debido a la falta de aplanados en el área de rodapié, guardapolvo y pretilas se observa erosión de juntas, así como la pérdida de material constructivo en el muro, lo cual debilita su acción estructural, llegando a disgregarse y por consiguiente a perder parte de él. En el interior del inmueble se observa el crecimiento de vegetación nociva.
Riesgos	Colapso total de aplanados y disgregación del muro.
Ubicación	Nicolás Campa No. 43-45-47
Uso original	Casa Habitación
Uso Actual	Sin uso
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros de adobe
Descripción	La fachada presenta tres accesos, el nivel de piso original se encuentra por debajo del nivel de la calle, los enmarcamientos de vanos están forjados en ladrillo rojo, recubiertos con mortero de arena-cal en alto relieve.
Estado de	La fachada presenta desplome en la parte superior y guardapolvo,

conservación	pérdida de aplanados y disgregación de material constructivo, lo que ha provocado el desprendimiento y abombamientos de aplanados; a la altura del guardapolvo el adobe disgregado creando adelgazamiento de muro y oquedades.
Riesgos	Colapso de muro en fachada.
Ubicación	Nicolás Campa No. 53
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros de adobe
Descripción	La fachada cuenta con un solo vano de acceso cn dintel de madera ubicado al centro de la fachada
Estado de conservación	El lado sur de la fachada presenta disgregación del material constructivo (adobe) por lo que el muro se ha adelgazado en un 40% y se encuentra inestable
Riesgos	Colapso de muro en fachada.
Ubicación	Ezequiel Montes Nte. No. 100
Uso original	Casa Habitación
Uso Actual	Sin uso
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros de adobe
Descripción	La fachada presenta dos vanos de proporción vertical con enmarcamientos de cantera y en la ventana con cornisa moldurada, la fachada remata con una moldura de filete.
Estado de conservación	La fachada presenta pérdida de aplanados en la parte superior, dejando a la intemperie el material constructivo, lo que ha provocado la aparición de grietas.
Riesgos	Colapso de aplanados.

Ubicación	16 de septiembre No. 136-138
Uso original	Casa Habitación
Uso Actual	Sin uso
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros a base de adobe y cubierta según vestigios de viguería
Descripción	La fachada tiene una altura que sobrepasa los 3 mts. Tiene tres vanos, dos de acceso ubicados al oriente y una ventana ubicada en la esquina poniente, el acceso central presenta una cornisa moldurada sobre el dintel
Estado de conservación	La fachada se encuentra en mal estado de conservación, presenta manchas de humedad por los escurrimientos de agua, desprendimiento de pintura, en el oriente se observa que el material del pretil se ha disgregado por los escurrimientos del agua, en la parte superior de la fachada se observan los aplanados abombados, y en la esquina poniente sobre los cerramientos del vano de ventana se observa el crecimiento de flora nociva provocando que el material constructivo se separe, perdiendo el mortero en muro y cerramiento del vano.
Riesgos	Colapso parcial de aplanados y de muro de fachada.
Ubicación	Vicente Guerrero No. 63
Uso original	Casa Habitación
Uso Actual	Sin uso
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros de adobe y piedra, y cubierta de madera y ladrillo
Descripción	La altura del inmueble rebasa los 4 mts. Consta de vano de acceso de proporción vertical con enmarcamientos de cantera, la fachada remata con una cornisa moldurada.
Estado de conservación	El inmueble presenta un proceso de deterioro avanzado agravado por su abandono, a nivel de pretil se observa manchas de humedad lo que ha propiciado la proliferación de vegetación superior nociva que ha provocado el movimiento afectando a la función estructural del muro y el abombamiento de aplanados en la parte superior.

Riesgos	Colapso total de cornisa.
Ubicación	Ignacio Altamirano Nte. 45-47-49
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros a base de adobe y piedra.
Estado de conservación	El inmueble presenta un proceso avanzado de deterioro, debido a la demolición parcial del inmueble conservando solo las fachadas y actualmente su función es de barda perimetral de un estacionamiento. Presenta desplome irregular en los tres tramos que lo conforman. En el número 49 presenta colapso de muro de fachada en un 45%, así como crecimiento de vegetación nociva, presentando saturación de humedad y erosión continua de adobe por causas de exposición a los fenómenos climáticos.
Riesgos	Colapso parcial de fachadas, aumento de fragilidad estructural con riesgo de colapso total en el número 47 por erosión del adobe.
Ubicación	Gutiérrez Najera No. 16
Uso original	Casa Habitación
Uso actual	Sin Uso
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros a base de piedra, pedacería de ladrillo rojo y adobe.
Descripción	La fachada tiene tres vanos de proporción vertical, dos de ventana y el acceso ubicado hacia el lado sur de la fachada, con enmarcamientos forjados de mortero y cerramientos en arco rebajado, los vanos en la parte inferior con moldura de ladrillo rojo, la fachada este flanqueada por una cenefa dentellada en color blanco, su pretil con una cenefa lineal lisa, en el área de guardapolvo recubierto con ladrillo rojo cuadrado colocado a 45°
Estado de conservación	La fachada presenta desprendimientos parciales en aplanados y enmarcamientos. Los vanos están realizados en ladrillo rojo y se observan pérdidas parciales de elementos constructivos en la parte

	<p>inferior.</p> <p>En la parte superior de la fachada se observa el crecimiento de vegetación superior nociva, que por la altura del arbusto y el crecimiento de sus raíces crea un empuje al pretil, lo cual provocaría el colapso parcial de fachada.</p>
Riesgos	Colapso parcial de pretil.
Ubicación	Gutiérrez Nájera No. 12, 14
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	La fachada presenta tres vanos, dos accesos ubicados a los extremos y una ventana al centro, el acceso norte con enmarcamientos de cantera, el vano sur con enmarcamientos de cantera y cornisa moldurada.
Descripción	El inmueble presenta vanos forjados en ladrillo rojo y cubierta según vestigios de viguería.
Estado de conservación	Inmueble de un solo nivel, con colapso de muro de fachada en un 30 %, el vano de acceso principal presenta un asentamiento en el cerramiento de cantera dovelada. En la fachada se aprecia el crecimiento de vegetación superior nociva que ha proliferado y que a pesar del colapso está en el muro. Hacia el interior del inmueble se observa el crecimiento de vegetación nociva propiciado por la humedad que se conserva sobre el material producto del colapso reciente y de las cubiertas en años anteriores.
Riesgos	Colapso total de fachada.
Ubicación	Gutiérrez Nájera No. 10
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros a base de piedra u ladrillo.
Descripción	La fachada presenta dos vanos con enmarcamientos de cantera y cornisa moldurada, y al norte se ubica una ventana.
Estado de	En la fachada observamos el abombamiento de los aplanados hasta

conservación	una altura aproximada de 1.30 mts por la humedad acumulada en muro, en la esquina superior norte se aprecia que se ha fracturado y separado del resto del muro a consecuencia del empuje ejercido por el crecimiento de vegetación nociva en el interior que sobrepasan un metro de altura, motivo por el cual es necesario el desmonte de pretil para evitar el colapso.
Riesgos	Colapso parcial de pretil.
Ubicación	Tres Guerras No. 8
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros a base de piedra y adobe.
Descripción	La fachada presenta un perfil horizontal, el acceso se ubica al centro de la fachada y un vano de ventana de proporción cuadrada a cada lado.
Estado de conservación	A la altura de rodapié y guardapolvo, los aplanados se han desprendido ocasionando abombamientos y pérdidas parciales; en la base de las jambas del acceso el material constructivo esta aparente. En el área de pretil los aplanados se encuentran abombados y en proceso de desprendimiento.
Riesgos	Colapso parcial de aplanados en parte superior de la fachada.
Ubicación	Mariano Escobedo No. 22-24
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros a base de adobe.
Descripción	El inmueble es de un solo nivel, la fachada presenta 5 vanos con enmarcamientos de cantera, al centro se ubica el acceso principal, a la izquierda dos vanos de ventana de proporción vertical y puertas de madera entablerada, a la derecha un vano de ventana y un acceso ambos tapiados, la fachada es rematada con una moldura de filete.
Estado de conservación	El inmueble presenta pérdidas parciales de aplanados y erosión de

conservación	material constructivo por estar a la intemperie, en la parte superior los aplanados se encuentran abombados y en proceso de desprendimiento.
Riesgos	Colapso parcial de aplanados.
Ubicación	Mariano Escobedo No. 131
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros a base de piedra.
Descripción	La fachada presenta un solo vano de acceso con enmarcamientos de cantera y cornisa moldurada en vano y rematando con una moldura.
Estado de conservación	En la parte superior de fachada ha sufrido perdida parcial de cornisa a causa del crecimiento de vegetación nociva que sobrepasa de 1.50 mts de altura, lo que ha provocada la aparición de grietas en fachadas.
Riesgos	Colapso parcial de muro colindante
Ubicación	José María Morelos No. 131-133
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros a base de piedra y adobe.
Descripción	El inmueble de un nivel con 4.00 mts de altura aproximadamente, cuenta con tres vanos, dos de acceso y una ventana de proporción vertical, con enmarcamientos de cantera con jambas acanaladas y zócalo. La fachada remata con una cornisa moldurada, presentando en el extremo oeste voluta y rodapié forjado de cantera.
Estado de conservación	El inmueble presenta pérdida total de la cubierta de viguería, así como de los muros interiores. La fachada presenta desprendimiento de aplanado en el área de a y manchas de escurrimientos de agua en la parte superior así como abombamiento de aplanados resultado de la humedad. Presenta erosión de morteros y material constructivo por el intemperismo.
Riesgos	Colapso de aplanados y disgregación del muro.

Ubicación	Melchor Ocampo No. 50
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros de piedra.
Descripción	La fachada tiene una altura que sobrepasa los 4.00 mts., presenta dos vanos uno de acceso y una ventana, ambos con enmarcamiento de cantera y cornisa moldurada, e pretil esta rematado con una hilera de ladrillo rojo a manera de cornisa.
Estado de conservación	La fachada presenta manchas de humedad por capilaridad que descienden hasta el nivel de la banqueta, esta humedad ha propiciado el crecimiento de vegetación superior nociva, ubicada en uno de los vértices de la cornisa de ventana y provocando la exposición del material constructivo y el desprendimiento y abombamiento de aplanados de fachada.
Riesgos	Colapso parcial de aplanados, cornisa moldurada y/o muro.
Ubicación	5 de Mayo No. 198
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros de piedra, ladrillo y adobe.
Descripción	El inmueble es de uno y dos niveles, el segundo nivel se ubica hacia el oriente, la esquina poniente presenta vano de acceso con enmarcamientos y cornisa moldurada, el siguiente acceso conduce al zaguán y a partir de él se desplanta el volumen que alberga el segundo nivel con dos balcones alineados al acceso de zaguán y la ventana ubicada de la esquina oriente.
Estado de conservación	La fachada presenta pérdida de aplanados a partir de una altura aproximadamente de 1 mts, hasta el pretil donde el material constructivo (adobe) se comienza a disgregar y el mortero se está erosionando.
Riesgos	Colapso parcial de aplanados

Ubicación	Arteaga No. 127
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros de piedra y adobe.
Descripción	La fachada e un solo nivel con vano de acceso y vano de ventana de proporción horizontal, la fachada remata con una línea escalonada que desciendo de los extremos y se eleva hacia el centro de la fachada logrando un remate escalonado de dos cuerpos.
Estado de conservación	El muro colindante poniente del inmueble ha perdido su función estructural con respecto a la fachada y presenta agrietamientos y desplome. En fachada, los aplanados por encima del guardapolvo se han desprendido.
Ubicación	Progreso No. 7-9-11-13
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros de adobe, vanos forjados de ladrillo rojo
Descripción	La ventana presenta 4 accesos y 1 ventana
Estado de conservación	El inmueble presenta pérdidas parciales de aplanados y abombamientos ocasionados por la saturación de humedad, el muro presenta desplomo en varias secciones en dos direcciones, hacia el interior del predio y hacia la vía pública
Riesgos	Colapso parcial de muro y aplanados.
Ubicación	20 de Noviembre No. 84
Uso original	Casa Habitación
Procedimiento constructivo	El inmueble presenta muros de adobe.
Descripción	El inmueble es de un solo nivel, cuenta con 1 acceso y ventana de

	proporción horizontal, el pretil está decorado por medio de una hilera de ladrillo rojo a manera de cenefa.
Estado de conservación	Inmueble de un solo nivel, con disgregación de muro de fachada en 30%, el muro presenta adelgazamiento en un 50% y se han colocado objetos para cubrir oquedades y evitar continúe disgregando el material constructivo, el cerramiento del muro sostiene el delgado muro lográndose ver el empotre la cubierta y muro colindante.
Riesgos	Colapso parcial de muro de fachada y colindante, además de la cubierta.

Fuente: Dpto. de Sitios y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano