



Universidad Autónoma de Querétaro  
Facultad de Ingeniería  
Maestría en Ciencias de la Valuación

Metodología para la conservación, rehabilitación y formación de fideicomisos para el Centro Histórico de la ciudad de Santiago de Querétaro, Qro.

**TESIS**

Que como parte de los requisitos para obtener el grado de Maestro en Ciencias de la Valuación

**Presenta:**

Gabriela Guízar Ureña

**Dirigido por:**

M. en C. Ing. Ruy Julio Madero García

**SINODALES**

M. en C. Ing. Ruy Julio Madero García

Presidente

M. en C. Ing. Manuel Gómez Domínguez

Secretario

M. en C. Arg. Margarita Magdaleno Rojas

Vocal

M. en C. Arg. Manuel López de la Vega

Suplente

M. en C. Ing. A. Gonzalo Álvarez Frías

Suplente

Dr. Gilberto Herrera Ruíz  
Director de la Facultad

Firma  
Firma  
Firma  
Firma  
Firma

Dr. Luis G. Hernández Sandoval  
Director de Investigación y  
Posgrado

Centro Universitario  
Querétaro, Qro. Junio  
2008

**Mexico**

## RESUMEN

En ésta Investigación, se hace un análisis del problema, tratando enseguida la historia de la ciudad y documentos importantes sobre la conservación, rehabilitación y formación de fideicomisos, así como la justificación del proyecto, siendo la hipótesis; generar el uso adecuado de inmuebles históricos para lograr el buen estado de conservación y rehabilitación de las construcciones mediante financiamientos, para lograr la sustentabilidad del inmueble.

El objetivo primordial como valuador es; dejar bien establecido que los Monumentos históricos y artísticos catalogados, constituyen un patrimonio nacional, y que la valuación de estos inmuebles son materias de avalúos de carácter excepcional referidos a parámetros específicos, que establecen la necesidad de su conservación sin importar el valor que esto implique.

Hacer el análisis correspondiente en cuanto a historia de Santiago de Querétaro, situación política y restauración para poder llegar a una conclusión más acertada posible y establecer propuestas para llevar a cabo un proyecto de rehabilitación es fundamental para hacerlo viable. Proponer planes para el programa de rehabilitación que requiere de una planeación estratégica.

Los elementos fundamentales para la organización de la rehabilitación que debemos tomar en cuenta: El apoyo de diversos sectores como son; gobierno local, propietarios de inmuebles, comerciantes, empresarios locales, cámaras y asociaciones, organizaciones de preservación histórica y habitantes.

La metodología que se pretende aplicará será la siguiente:

Método de análisis básicos.- Se intenta con este método hacer el ordenamiento de todos los datos emanados de la investigación (preferentemente la arquitectónica), para convertirla en fundamental y que de allí se puedan extraer las bases para implementar otras.

Método de Efectos y Causas de Alteración.- Tendrá como objetivo la indagación y descripción del fenómeno casual que actúa sobre la arquitectura a través del análisis de los medios que la originaron y dar el diagnóstico adecuado que permita crear las bases para llevar a cabo un proyecto de intervención.

Método de Clasificación.- Como su implementación se podrán derivar dos finalidades, una que será la determinación de lo que entendemos por "arquitectura civil" y la otra que tendrá como finalidad obtener objetivamente los suficientes elementos de juicio para poderla identificar, inventariar, catalogar y registrar.

(Palabras clave: Conservación, rehabilitación de monumentos históricos, fideicomisos y su relación con la valuación)

## SUMMARY

This investigation refers about the depreciation value of the historical buildings, the city history, and important documents about the conservation, rehabilitation, fideicomiso organizations and the project justification.

Being the hypothesis to generate the appropriate use of historical property to get to a good conservation and rehabilitation stage of the constructions by means of financing in order to achieve the property conservation.

The main objective as an evaluator is to clearly established that the historical and artistically monuments constitute a national heritage and that the evaluation of these property are subject to exceptional appraisal based on specific parameters that establish the need of its preservation regardless of the associated cost.

For this kind of property we have to increase the scope of analysis in order to also consider the investigation of general concepts and specific rehabilitation analysis on individual basis.

It is important to make de appropriate analysis about the history of the city of Queretaro, political situation and rehabilitation possibilities before a right reconstruction projects are proposed.

Strategic planning is necessary to propose and execute rehabilitation programs. A scientific method analysis is very important for the evaluator in order to overcome the subjective impressions of the architecture.

There are the fundamental elements to be consider when organizing a rehabilitation program:

Support from various organizations such as: local government, property owners, business and companies, historical associations and local inhabitants.

The suggested methodology to approach the rehabilitation projects are as following:

Basic analysis method.- it attempts to organize all data emanated from the investigation (preferably the architectural) to convert it into a base for other rehabilitation studies.

Effect and Cause alteration method.- it attempts to research and description of the casual phenomenon that affects the architectural analysis.

Classification method.- under its implementation it can drive into two objectives, one that will be the understanding of what it is the "civil architecture" and the other to obtain the enough elements of judgment in order to identify, quantified, classified and register.

(Palabras clave: Conservation, rehabilitation, value of the historical buildings and fideicomisos)

**A mis Hijas con mucho amor  
y a mis padres, por quienes soy.**

**Universidad Autónoma de Querétaro**

**Agradezco a mis Maestros que me compartieron sus  
conocimientos y su tiempo**

# INDICE

<b>Página</b>	
Resumen	i
Summary	ii
Dedicatorias	iii
Agradecimientos	iv
Indice	v
I. INTRODUCCION	1
II. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	5
III. JUSTIFICACIÓN	8
IV. HIPÓTESIS	14
V. OBJETIVOS	15
VI. METODOLOGÍA	16
VII. CRONOGRAMA	18
CAPITULO UNO	
VIII. ANTECEDENTES HISTÓRICOS	
Querétaro Prehispánico	19
Querétaro en la Conquista	21
Querétaro Virreinal	24
Centro Histórico y traza Urbana de Querétaro	25
La Evolución Urbana de Querétaro	27
Formación de la estructura urbana	27
Consolidación Urbana	32
Integración Urbana	34
CAPITULO DOS	
IX. NORMAS Y LEYES DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN	37
Aspectos Jurídicos	47
CAPITULO TRES	
X. ESTADO DEL ARTE	62

## CAPITULO CUATRO

XI.	FIDEICOMISOS PARA RESTAURACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS	74
XII.	POSIBLES APLICACIONES Y USOS DEL PROYECTO	93
XIII.	CONCLUSIONES	114
XIV.	BIBLIOGRAFÍA	116

## ***I. INTRODUCCION***

La inquietud de este trabajo, responde en primera instancia a la importancia de ofrecer una aportación que muestre la aplicación de la valuación en los inmuebles catalogados como monumentos históricos aplicando los conocimientos obtenidos en la maestría de Valuación que se realizó en la Universidad Autónoma de Querétaro. Por ello, se consideró importante trabajar sobre un proyecto que ofreciera elementos para guiar a los profesionales de la Valuación, en cuanto a una metodología que permita valorar los edificios coloniales del centro histórico de la ciudad de Santiago de Querétaro ó de cualquier otro, tomando en cuenta la importancia que tienen como monumentos patrimoniales, protegidos por la UNESCO.

Por supuesto, en estos casos se requiere una valoración específica que considere elementos como la conservación, rehabilitación y adaptación a la modernidad, sin perder la esencia de estas construcciones. Sabemos que hoy en día en el Centro Histórico de Querétaro existen muchas edificaciones aun no incluidas en el Catálogo de Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), que ofrecen un alto valor histórico, al mismo tiempo presentan un deterioro que podría revertirse con un trabajo profesional de rehabilitación. Desafortunadamente, esto resulta costoso para una persona, en este caso el propietario del inmueble.

Por ello, este trabajo se propone ofrecer elementos para la conformación de un fidecomiso que permita frenar el deterioro de los inmuebles, mejorar su valuación y especialmente, que nos permiten leer en ellos la historia de la región; lo cual exige trabajar en su rescate tanto de la estructura urbana como de cada inmueble, ya sea o no catalogada como Patrimonio de la Nación. Esto con la intención de integrar el contexto del

Centro Histórico para evitar el riesgo de que desaparezcan dando paso a nuevas áreas habitacionales u obras de equipamiento e infraestructura urbana.

La conservación de los bienes inmuebles en un centro histórico no debe limitarse a los monumentos coloniales, sino incluir edificaciones de valor histórico y arquitectónico monumentales y no monumentales que en conjunto forman un contexto histórico.

El desarrollo de un pueblo se sustenta en su actividad económica, la cual genera la capacidad productiva que se traduce en empleos, directos o indirectos para sus habitantes y es el factor primordial para el bienestar de la sociedad. Sin embargo, esta necesidad no debe considerarse en oposición a la conservación del Patrimonio Cultural, al contrario los centros históricos pueden y deben ser piezas fundamentales para lograr este desarrollo, desde la perspectiva de su valor económico y el agregado que aportan por su valor histórico.

El objetivo primordial como valuator es; dejar bien establecido que los Monumentos históricos y artísticos catalogados, constituyen un patrimonio nacional y que la valuación de estos inmuebles son materias de avalúos de carácter excepcional referidos a parámetros específicos, que establecen la necesidad de su conservación sin importar el valor que esto implique.

Sin embargo, para este tipo de inmuebles tenemos que ampliar el panorama ya que también es muy importante plantear los conceptos generales de investigación y análisis de un caso específico de restauración, de acuerdo a una metodología propia que permita la realización de un diagnostico general del problema por solucionar.

Para sustentar la importancia histórica de dichos monumentos en el Capítulo I abordaremos elementos que nos aporten información de Santiago de Querétaro, desde su posición de una ciudad con mucha historia; parte de la cual se encuentra plasmada en sus edificios del Centro Histórico en donde se inició esta cultura. Es importante mencionar que gran parte del crecimiento de esta ciudad fué en la época de la conquista gracias al descubrimiento de yacimientos de plata en el norte chichimeca siendo la población de Querétaro el lugar más ubicado como zona de abastecimiento y descanso en La ruta que seguían los conquistadores, misioneros, mineros y colonos.

En cuanto al Capítulo II se presenta un panorama general sobre las principales normas y leyes que se han emitido, tanto en el ámbito internacional como en el nacional, en materia de conservación de monumentos históricos; ofreciendo también un apartado sobre la legislación del Estado de Querétaro. Ello con la intención de destacar y concientizar sobre la importancia de la protección que se debe brindar a estas construcciones. Diversos y destacados especialistas se han reunido a lo largo de las últimas décadas para dejar constancia de la trascendencia de resguardar y otorgar su justo valor a nuestro patrimonio cultural, en materia arquitectónica.

En el Capítulo III se aborda la terminología utilizada en materia de rehabilitación de monumentos, termino más exacto para hablar de la recuperación que se debe realizar de estas edificaciones.

Dado que el tema central de este trabajo de investigación es la propuesta de un Fideicomiso para la rehabilitación que, requiere de un avalúo bien sustentado de los edificios históricos, en el Capítulo IV se integra información relacionada con la constitución de este tipo de instrumento, en cuanto a las instancias participantes y a los recursos que podrían constituirlos.

Finalmente, esta investigación incluye una sección que presenta las aplicaciones y usos concretos para los profesionales de la valuación, la arquitectura y los interesados en la recuperación del centro histórico de la Ciudad de Santiago de Querétaro, en primera instancia. Sin embargo, los parámetros presentados pueden funcionar en otra ciudad con edificaciones de carácter histórico. Aquí se habla de la ciudad de Santiago de Querétaro por tener un ejemplo con sustento pero sin existir limitante para actuar de la misma manera en cualquier Centro Histórico de otra ciudad.

La propuesta versa sobre dos temas: la constitución de un fideicomiso y la valuación específica para una edificación con valor histórico.

## ***DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA***

El deterioro del centro histórico de la ciudad de Santiago de Querétaro es una realidad palpable que exige trabajar en su rescate, no solo como ya se ha estado trabajando en cuanto a la estructura urbana o en el mejoramiento de los inmuebles que han sido catalogados como Patrimonio de la Nación, tenemos que abrazar todo el conjunto para hacer que todo el centro histórico esté en armonía. En realidad todos los centros históricos están a la espera de políticas rehabilitadoras constantes, que mejoren su funcionalidad y por consiguiente, su valor económico y cultural, sin afectar su estructura como monumento histórico.

En el centro histórico de la ciudad de Querétaro (el cual se tomará como muestra), existe un gran potencial de reciclaje (nueva vocación a los predios o construcciones, pero es importante poner énfasis en su conservación) de los edificios que han quedado obsoletos por la transformación de usos, costumbres, intestados, abandono y el deterioro de su propia estructura. Muchos de ellos tienen un gran valor histórico y arquitectónico, pero no económico por las limitaciones del uso para el que fue construido (según PDUCP), o por el deterioro que sufren. El gran costo que tiene una restauración y rehabilitación frena la inversión en edificios que serían un tesoro, si estuvieran en óptimas condiciones. La rehabilitación de los espacios les devolvería valor a los inmuebles, ya que el costo en el mercado se realiza al proveer espacios útiles a los consumidores para que disfruten de los beneficios del espacio construido. Sin embargo, para lograr este objetivo es necesario realizar esfuerzos coordinados de muchos profesionales y no puede lograrse sin respaldo financiero, el cual es muy complejo obtener.

En el proceso de conservación y rehabilitación de una zona de monumentos existen dos participantes iniciales, uno es el gobierno, porque no

hay posibilidad de desarrollo e intervención de los inmuebles sin su autorización, apoyo y promoción; el otro son los propietarios de inmuebles, comerciantes, habitantes y empresarios quienes deciden si promueve la rehabilitación y reciclaje de sus edificios. Una vez de acuerdo ambas partes tienen que lograr establecer fórmulas para atraer inversionistas y clientes para sus proyectos. Actualmente, los centros históricos se convierten en zonas comerciales lo que hace más difícil su conservación. Por ello, sería, importante señalar que mientras el centro histórico tenga también uso habitacional en su interior o planta alta al mismo tiempo que comercial en fachadas y plantas bajas estará vivo las 24 horas pues los habitantes serán los que se encargaran de su seguridad y conservación.

Los trabajos de restauración de edificios históricos comúnmente son más caros y complejos que si se hicieran nuevas construcciones. Uno de los primeros cuestionamientos que se hace el propietario de un inmueble histórico es si su inversión va a ser redituable o va a quedar fuera del mercado inmobiliario.

Según el enfoque de ingresos, un inmueble vale por la capacidad que tiene de ser redituable económicamente y por el servicio que le ofrecen al mercado. Sin embargo, en los centros históricos no es aplicable la valuación tradicional de los inmuebles ya que también se deben considerar valores estéticos, históricos, de monumentalidad, de ubicación etc. El valor del terreno y la construcción son diferentes, ya que terreno y construcción son una unidad que no se puede transformar por completo si no que únicamente se puede optimizar el uso.

Los edificios que conforman los centros históricos tienen un valor en función del potencial para convertirlos nuevamente en propiedades productivas. Este potencial se lo puede dar un plan de apoyo financiero que ayude a su

desarrollo. La revitalización debe estar apoyada en proyectos de desarrollo inmobiliario, que son la continua reconfiguración del espacio habitable para adaptarse a las necesidades de la sociedad.

Un proyecto de rehabilitación requiere un gran apoyo por parte del gobierno por medio del asesoramiento durante todo el proyecto, la aportación de fondos para apuntalar la inversión privada y la promoción de estímulos fiscales.

El hecho de que un centro histórico pertenezca a la lista del patrimonio mundial de la UNESCO trae como consecuencia que las autoridades y los habitantes quedan obligados a identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras tales bienes culturales de la humanidad. El principal interesado en la protección del patrimonio cultural debe ser la sociedad misma. Por lo que, debe ejecutarse una política encaminada a asegurarles una función en la vida colectiva y aplicarse medidas jurídicas, administrativas, financieras, científicas, técnicas y educativas para protegerlos, conservarlos, revalorizarlos y rehabilitarlos.

Muchos edificios históricos corren el riesgo de desaparecer para dar paso a nuevas áreas habitacionales u obras de equipamiento e infraestructura urbana. Lo cual ha obligado a las autoridades a establecer como una prioridad la generación de marcos adecuados para una transparente relación con las autoridades locales que contribuya al bienestar y desarrollo de la población y garantice la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano.

## *JUSTIFICACIÓN*

La historia de la civilización está ligada a la historia de las grandes ciudades. El término civilización tiene su origen en la palabra “civitas” que significa ciudad (CONACULTA 1999). Y comienza con la historia de la ciudad más antigua de la que se tenga noticia: Babilonia.

Las ciudades como reflejo de los modos de vivir y de pensar de sus habitantes, tienen una vida propia que impulsa un corazón: el centro, en el cual acontecen las actividades más importantes. En el centro suele encontrarse el origen de la ciudad. Tenochtitlán albergaba alrededor de su Plaza Mayor los palacios de gobierno, las casas de los altos militares y los nobles, así como el centro ceremonial más importante.

El centro histórico, no sólo es una parte de la ciudad sino la ciudad misma y el símbolo de la cultura de un pueblo; en él convergen lo político, lo religioso, lo económico, lo artístico y lo cultural. Los edificios y monumentos que lo conforman representan en su conjunto parte del patrimonio cultural de un pueblo. Se debe disfrutar para aprender las enseñanzas que se deriven de él. Por ejemplo, el centro histórico de la Ciudad de México, no sólo es de origen hispánico, sino mexicana, su tradición como principal espacio simbólico de la ciudad y del país, ha rebasado los límites impuestos por la modernidad. México cuenta con la riqueza de muchos centros históricos: a partir de las primeras edificaciones que dieron albergue a las actividades políticas y religiosas, empezaron a escribirse sus historias específicas que integran en conjunto la gran historia patria.

La conservación de los bienes inmuebles en un centro histórico no debe limitarse a los monumentos históricos, sino incluir edificaciones de valor

histórico y arquitectónico monumentales y no monumentales que en conjunto forman un contexto histórico.

En México se inició esta conservación buscando la preservación arqueológica, posteriormente la de patrimonio artístico y monumental, hasta llegar a la actualidad a sustentar el interés patrimonial en los contextos urbano-arquitectónico, también denominados como centros históricos.

A partir de 1960 se tiene una nueva visión, que demanda pasar de los tradicionales procesos de catalogación y declaratorias de zonas de monumentos y más aún, la incorporación de aspectos de restauración en los instrumentos de planificación y administración urbana. Sin embargo, la planeación y restauración permanecen aisladas en la práctica; en la primera se fomenta la expansión de las ciudades o bien una modificación de la traza urbana. La restauración constituía casi exclusiva del estado, enfocada a la adecuación de inmuebles de su propiedad y albergar usos culturales y administrativos. Esta práctica ha demostrado su ineficiencia para crear asociaciones de conservación, además de obligar a intervenciones recurrentes sobre los mismos inmuebles sin considerar acciones sobre el entorno.

Los instrumentos de planificación urbana desarrollados en México desde 1970 manifiestan una clara necesidad por controlar un crecimiento acelerado y prever el crecimiento futuro de las ciudades; de ahí que su estrategia principal consistiera en la creación de nuevas zonas.

A partir de 1980 se observa un marcado interés por la conservación del patrimonio edificado en los centros urbanos de ciudades de origen novohispano, que ha llevado a la realización de obras y acciones sobre el patrimonio urbano-arquitectónico, tendiente a privilegiar el factor histórico,

sobre factores económicos, religiosos, políticos y administrativos, sobre los cuales se sustenta la centralidad urbana. Esto apoyado en el Plan de Desarrollo Urbano de Querétaro de 1982 en el cual se propone definir la estructura de la ciudad en torno al centro urbano y proteger el centro histórico librándolo del tráfico; jerarquizando redes viales como una de varias propuestas. Actualmente se ha comenzado a gestar un nuevo esquema de ciudad policéntrica en la ciudad de Querétaro.

Las políticas urbanas sobre la ciudad, comienzan a redefinir a los centros urbanos como centros históricos y son objeto de acciones que se califican como de rehabilitación, con un interés primordial: la conservación del patrimonio edificado y la puesta en el valor de dichas zonas centrales, que durante las tres décadas anteriores habían permanecido inmersas en un proceso de deterioro.

La segregación del centro histórico fue ocasionada por el cambio de residencia de la población con mayor poder adquisitivo a las nuevas colonias o barrios, que se fueron formando con el crecimiento urbano, lo que trajo como consecuencia la renta de sus propiedades ya sea para uso comercial ó habitacional pero con mayor densidad de población (vecindades). Estos factores generaron un proceso de deterioro espacial y funcional en el centro histórico y a su vez, la inversión pública y privada se orienta fuera de la zona centro.

El turismo cultural, resulta ser la inscripción de centros y conjuntos históricos en la lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO y es una de las principales razones por las que se considera que México promueve la inscripción de varios de sus centros históricos. De hecho de los 21 sitios (antes citados) mexicanos que forman parte del Patrimonio Mundial, el mayor porcentaje (40%) corresponden a centros históricos y zonas de monumentos,

destacando los de las ciudades de México, Puebla, Morelia, Oaxaca, Zacatecas y Querétaro, entre otros (La reforma del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,1991).

Sin duda alguna, privilegiar el factor histórico sobre los demás componentes de la centralidad, facilita el aprovechamiento del potencial turístico que representa el patrimonio cultural edificado. Situación que propicia la vinculación entre un desarrollo local basado preponderantemente en la cultura como elemento de desarrollo y la tendencia del llamado turismo cultural.

El proceso de planeación sobre los centros históricos se enfocó en la búsqueda de modelos exitosos en otros países. Sin embargo, con el tiempo, se evidenció que no existen tipos ideales en la rehabilitación de los centros históricos y más que en las estrategias urbanas, su éxito radicaba en el proceso administrativo bajo el cual se habían realizado las acciones. Bajo esta base surgen propuestas sobre patronatos, fideicomisos, consejos y demás figuras jurídicas a las que se les atribuyen funciones administrativas, que además de evidenciar la imposibilidad de los gobiernos locales para garantizar la conservación del patrimonio edificado, han conformado verdaderas estructuras paralelas de poder a la administración local.

Las políticas sobre centros históricos constituyen una prioridad para el gobierno federal y los gobiernos locales y como tal, su principal reto es lograr que no se convierta a las zonas históricas prescindibles (que no tengan todos los servicios concentrados en ellas) dentro de la estructura urbana, como ha ocurrido con algunos barrios en distintas ciudades. Para ello, se demanda de su integración física y funcional con las nuevas áreas de crecimiento, siendo que en casi todas las ciudades, los centros urbanos se ven rodeados de extensas zonas de origen habitacional, que ante la falta de efectividad en políticas de control urbano, no terminan por definir su vocación y albergan por

igual comercios, equipamientos y servicios de toda índole lo que ha llevado a una saturación vial, escasez de estacionamientos, incapacidad en la infraestructura básica y demás factores que ahora se tendrían que enfocar desde la nueva perspectiva policéntrica.

La dinámica turística sobre los centros históricos, es previsible que llegue a propiciar una interrelación a nivel regional e incluso internacional, con centros históricos de otras ciudades, de hecho, en las ciudades de Morelia, Guanajuato y Querétaro cada vez se presentan más acciones de promoción turística en conjunto bajo el esquema de complementariedad y no competencia como tradicionalmente se venía presentando. Sin embargo, el reto consiste en la búsqueda constante de un equilibrio “interno” de la ciudad, ya que se corre el riesgo de generar vinculaciones interregionales a nivel de centros históricos de otras ciudades, a grado tal, que la orientación de su vocación dependa más de factores externos, que internos y particulares de la ciudad de la cual forman parte.

La sociedad, depositaria de nuestro patrimonio cultural, demanda canales de participación más amplios, que le permitan colaborar con las autoridades en la preservación y rescate de sus valores.

El patrimonio cultural es de todos los mexicanos, a todos nos corresponde velar por su protección y preservación, pues sin pretender desconocer los sentimientos locales de pertenecerle los monumentos localizados en los estados y municipios, es la Federación quien está facultada en los términos del artículo 27 constitucional, para llevar a cabo la suprema tarea de cuidar la propiedad originaria de la Nación, así como para imponer modalidades a la propiedad privada que dicte el interés público. Siendo innegable que es de interés de todos los mexicanos la defensa de su acervo cultural.

El desarrollo de un pueblo se sustenta en su actividad económica, la cual genera la capacidad productiva que se traduce en empleos, directos o indirectos para sus habitantes, y es el factor primordial para el bienestar de la sociedad. Los centros históricos son pieza fundamental para iniciar este desarrollo.

El capital nacional y extranjero que puede participar en procesos de rehabilitación de ninguna manera va a invertir sino recibe rentabilidades atractivas, por lo tanto se hará el análisis que permita establecer una tasa de retorno atractiva y que a la vez sea real (rentabilidad).

De acuerdo con lo anterior, en el centro histórico acontecen las actividades más importantes de la sociedad y guarda el acervo cultural e histórico de las civilizaciones; por este motivo deben preservarse todas las experiencias que se acumulan en este lugar. En México se ha dado especial importancia a la conservación de estos espacios con acciones concretas, como se explicó párrafos atrás; sin embargo, éstas han sido ineficaces en muchos casos, por ello es fundamental promover acciones que conduzcan a la homogenización del entorno urbano de estas áreas.

El reto consiste en integrar a un mayor número de actores sociales que contribuyan con recursos para la conformación de un fideicomiso que facilite la rehabilitación de los centros históricos y con ello mejorar la plusvalía de los inmuebles, en lo particular y la preservación del Patrimonio Cultural de la Humanidad, en lo general. Desde el enfoque de la valuación se considera trascendente aportar elementos que promuevan un trabajo metodológicamente más profesional, para realizar la valoración de los inmuebles, integrando elementos que permitan apoyar la importancia de la restauración y así aportar mayor plusvalía a los inmuebles.

## **HIPÓTESIS**

Generar el uso adecuado de inmuebles históricos, para lograr una rehabilitación y conservación de las construcciones mediante financiamientos, para conseguir la sustentabilidad del inmueble y, con ello, una mejor valuación, que permita la permanencia del bien adecuado a las condiciones de la actualidad.

## **OBJETIVOS**

- Establecer una forma de valuación específica para inmuebles históricos que atienda a la trascendencia cultural que presentan estos edificios. Desarrollando un método que permita el análisis científico de la valuación de las construcciones con valor histórico, particularmente las que se ubican en el Centro de la Ciudad de Santiago de Querétaro, apoyado en la importancia de la conservación y restauración. Intentando así superar los análisis de la arquitectura basados en impresiones subjetivas.

- Elaborar un primer acercamiento para la creación de un fideicomiso que apoye la rehabilitación y conservación de dichos inmuebles, con intención de adecuarlos a las necesidades de la sociedad actual.

- Aportar elementos que permitan generar consciencia tanto a la sociedad en su conjunto, como a las autoridades y a los propietarios de los inmuebles ubicados en el centro histórico de la ciudad de Querétaro, sobre la importancia de la conservación y rehabilitación de las edificaciones, lo que redundará en un mayor valor de los mismos, en lo particular y de todo el centro histórico en su conjunto.

# ***METODOLOGIA***

Para cumplir con los objetivos de la presente investigación:

## **Método de análisis básicos.**

Se intenta con este método hacer el ordenamiento de todos los datos emanados de la investigación (preferentemente la arquitectónica), para convertirla en fundamental y que de allí se puedan extraer las bases para implementar otras.

## **Método de Efectos y Causas de Alteración.**

Tendrá como objetivo la indagación y descripción del fenómeno casual que actúa sobre la arquitectura a través del análisis de los medios que la originaron y dar el diagnóstico adecuado que permita crear las bases para llevar a cabo un proyecto de intervención.

## **Método de Clasificación.**

Como su implementación se podrán derivar dos finalidades, una que será la determinación de lo que entendemos por “conservación ò rehabilitación” y la otra que tendrá como

finalidad obtener objetivamente los suficientes elementos de juicio para poderla identificar, inventariar e intervenir.

La interacción de estos tres métodos, es lo que forma el cuerpo metodológico que permite conocer, analizar y evaluar los problemas que salgan en obras arquitectónicas consideradas Patrimonio de la Nación, en forma sistemática. Sin ellos en nuestra opinión, es difícil intentar de manera certera la reconstrucción histórica y la propuesta de tratamiento de la obra arquitectónica.

Para el cumplimiento de los objetivos planteados, se deberán establecer y formular los requerimientos, considerando que del correcto planteamiento del problema dependerá la adquisición (reconstrucción histórica y proyecto de tratamiento) ordenada de conocimientos.

La observación directa sobre los objetos, será una importante fuente de análisis, por lo que la metodología propuesta en buena parte girará en torno a ella.

## CRONOGRAMA

ACTIVIDAD	AÑO 2007							2008
	FEB	MZO	ABR	MAY	JUN	JUL	SEP	ABR
Recopilar información	X							
Catalogar información	X							
Revisar hemeroteca		X						
Entrevista a especialistas en restauración			X					
Ubicación inmuebles			X					
Homologación.			X					
Síntesis de información				X				
Elaboración avalúos				X				
Análisis de proyecto					X			
Propuesta fideicomiso						X		
Pre-examen						X		
Correcciones							X	
Examen								X

# **CAPITULO I**

## **ANTECEDENTES HISTORICOS**

### ***Querétaro Prehispánico***

Grupos de cazadores-recolectores, iniciaron la ocupación del territorio que hoy ocupa la ciudad de Santiago de Querétaro hacia el año 8000 A.C., mientras que la formación de organizaciones agrícolas se ubica hacia el 1000 a.C. Los estudiosos reconocen la existencia de grupos humanos con estrechas relaciones, asentados en los valles, la sierra y el semidesierto de Querétaro.

Alternaron y coexistieron grupos de recolectores-cazadores y sociedades agrícolas; en más de una ocasión; estas dos formas de vida se conjuntaron con la finalidad de aprovechar al máximo un ambiente que a primera vista se presenta como hostil, por lo menos para los asentamientos de sociedades de tipo agrícola (Viramontes, 2000).

La sierra fue habitada por grupos que procedían de la costa del Golfo de México y Río Verde. Muchos centros ceremoniales de la región, se localizan en las partes altas, conformados por asentamientos arquitectónicos. Los vestigios más antiguos se observan en la comunidad de Ranas, construida entre los siglos IV y XI d.C. Los habitantes alternaban su actividad agrícola con la extracción de cinabrio, sulfuro de mercurio de color rojo, mineral asociado con símbolos de vida, de gran demanda en Mesoamérica.

La decadencia y abandono de este sitio se produjo entre los siglos XI y XII d.C. y formó parte del desplazamiento de la frontera Mesoamericana. Los cazadores recolectores y seminómadas, pames, jonaces y ximpeces, se adueñaron de la región hasta que fueron casi exterminados por los españoles en el siglo XVIII (Herrera M. 1992).

La región denominada como “Los Valles” forma parte del Bajío, se caracteriza por su fertilidad y disponibilidad de agua. Sobre las márgenes del río San Juan se ubicaron las sociedades agrícolas más antiguas.

Para el 500 a.C., los habitantes de la región se relacionaron con las culturas del altiplano y occidente de México. El periodo de ocupación más intenso fue entre los siglos VII y X. Hacia el 400 d.C., se desarrollaron centros político-religiosos como “El Cerrito” (municipio de Corregidora) y “La Cruz” (municipio de San Juan del Río). Durante el siglo XII los pueblos agrícolas desalojaron “Los Valles”, posiblemente por fuertes cambios climatológicos y políticos. Hasta la llegada de los españoles el territorio fue ocupado por recolectores-cazadores y los principales sitios se mantuvieron con grupos semi-agrícolas (Valencia 1991).

“El Cerrito” se localiza muy cerca de la ciudad, es uno de los principales centros ceremoniales de la región, presentó un mayor auge entre los siglos VII y XI, época en la que estuvo vinculado a la cultura Tolteca y tuvo influencia sobre varios grupos cercanos (Crespo Oviedo 1991). Su importancia, como centro ceremonial, se conservó después del periodo de culminación, la ocupación fue continua aunque no numerosa (Somohano 2002).

## ***Querétaro en la Conquista***

A la llegada de los españoles el sitio prevaleció como centro religioso, se adaptó al cristianismo, esto fue posible porque desde tiempos prehispánicos era el lugar de culto de la Virgen María, adoptada con el nombre de “Virgen del Pueblito” (Somohano 2002). Originalmente la pequeña escultura religiosa estaba junto a la pirámide, pero en el siglo XVIII se trasladó a su santuario de nuestra Señora del Pueblito, centro de peregrinaciones y fiestas marianas, hasta nuestros días.

La pirámide de la Cruz, ubicada en el barrio del mismo nombre, en San Juan del Río, data aproximadamente del siglo V a.C. El periodo de máximo esplendor estuvo vinculado a su relación con la cultura de Chupícuaro, del estado de Guanajuato. Cuando los chupícuaros desocuparon la zona, ésta perdió importancia pero siguió como centro ceremonial. Estuvo bajo la influencia de los teotihuacanos; los toltecas interesados en la región por ser paso obligado del comercio hacia el norte y los mexicas, bajo su dominio la zona volvió a cobrar importancia por ser frontera entre los reinos azteca y tarasco.

El territorio de “Los Valles” tiene una historia conflictiva, compleja y muy dinámica, debido a su ubicación como frontera centro-norte de Mesoamérica. Zona de confluencia entre grupos étnicos con diferentes formas de vida, era también un lugar en disputa entre los dos grandes poderes políticos: mexicas y tarascos. (José Hernández 1994)

Bajo el dominio de la Triple Alianza, la región sirvió como amortiguador a los embates de chichimecas y tarascos. Para controlar el lugar, los mexicas enviaron colonias de otomíes a resguardar las fronteras.

La historia de esta región pluriétnica sufrió un cambio radical a partir del arribo de los conquistadores españoles y los misioneros franciscanos. Una vez derrotados los mexicas, los caciques otomíes, procedentes de la provincia de Jilotepec y Tula, tuvieron un papel fundamental en la conquista; encontraron en la alianza con los españoles una manera de obtener territorios propios (Crespo y Cervantes 1990). Los otomíes fueron indispensables para establecer dominios confiables, en un territorio disputado por los mexicas y tarascos y a partir de la conquista, entre los reinos de la Nueva España y Nueva Galicia.

Por el descubrimiento de yacimientos de plata en el norte chichimeca, la población de Querétaro comenzó a cobrar importancia como zona de abastecimiento y descanso, de esta forma quedó integrada a la ruta que seguían los conquistadores, misioneros, mineros y colonos.

En los territorios de La Gran Chichimeca, recorridos por pueblos de aguerridos nómadas que defendían sus espacios y forma de vida, el proceso de conquista y poblamiento fue muy accidentado. Los enfrentamientos entre españoles y chichimecas dieron lugar, entre 1550 y 1590, a la Guerra Chichimeca, la pacificación de esta región era fundamental para los conquistadores por la explotación de las minas de plata. En el dominio de la zona destaca la participación de diversos grupos indígenas, entre ellos los guerreros otomíes.

Junto con los soldados españoles, encargados del sometimiento de los pueblos, llegaron los evangelizadores. Los caciques otomíes queretanos recibieron muy bien a los religiosos franciscanos, mostrándoles gran apego, que se expresó en dádivas generosas.

Conín, bautizado con el nombre de Fernando de Tapia, fue un cacique otomí leal a Acámbaro y a sus nuevos aliados los conquistadores españoles, de Nueva Galicia y los mendicantes franciscanos que evangelizaron la zona chichimeca. Fue él quien volvió a fundar el poblado de Querétaro aproximadamente en 1550, y se convirtió en Gobernador vitalicio del cabildo indígena. Como pacificador y gobernador del pueblo acumuló grandes riquezas (Somohano “La conformación urbana de Querétaro”2002).

Las primeras construcciones de Querétaro como república de indios se redujeron a las más necesarias, se tiene noticia de la construcción del templo, el convento, el hospital, las casas de cabildo, el molino y el mesón. La construcción de un edificio dedicado a hospital se debió a que formaba parte de los requisitos para que un pueblo pudiera ser considerado como candidato a recibir congregaciones. La documentación existente muestra al mesón como una construcción precaria que no contaba con caballeriza, tenía los techos a punto de caer y no había camas apropiadas para los viajeros (AHQ s. 281, n. 998).

Sin duda el Convento y Templo de San Francisco fue el edificio más importante que delimitó el centro de la población. Punto de partida del Camino Real, donde los caciques otomíes establecieron sus casas. La formación de los Barrios es un proceso de densificación que transforma el espacio rural en urbano tal es el caso de las haciendas de Carretas y Callejas que promovieron la urbanización de la zona sur oriente de la población, generando el barrio de San Francisquito y la Cruz.

## ***Querétaro Virreinal***

En el sentido de ordenamiento urbano, se evidencia que la calle principal o camino real, hoy calle Madero, partía o llegaba al frente del acceso al atrio y precisamente al frente del templo. En ese lugar se establecieron los indígenas más importantes, que en su mayoría debieron ser de los Tapia, las casas de gobierno indígenas no se establecieron necesariamente en la plaza como lo hicieron los españoles (Saavedra 1997).

Parte significativa de los excedentes económicos se canalizó hacia la localidad, que ganaba espacios y en la que aumentaba el número de construcciones, cada vez más monumentales y bellas. Santiago de Querétaro se convirtió en el centro de un corregimiento, en su jurisdicción había en 1778, según censo de éste mismo año, 81 mil 097 personas, casi un tercio de esta población estaba concentrado en la ciudad. La actividad constructiva durante este siglo estuvo marcada por las formas del estilo barroco. Boils consigna una cifra de 308 obras realizadas, entre ellas incluyó las reconstrucciones: 203 eran casas habitación, 32 talleres o comercios con habitación, 14 templos, 16 capillas, cinco colegios, seis conventos totalmente nuevos y cinco ampliados o reconstruidos, nueve fuentes públicas, dos edificios de gobierno, dos puentes, el acueducto, cuatro mesones, tres haciendas, dos beaterios, un hospital y una enfermería (G. Boils 1994).

Es probable que la cifra de construcciones fuese más elevada, ya que el autor del estudio consignó sólo las registradas en un catálogo de monumentos históricos contemporáneo, es decir, se trata de las edificaciones virreinales que perviven hasta nuestros días y que ahora son parte de nuestro patrimonio cultural material; sin embargo, no se tomaron en cuenta las destruidas durante los siglos XIX y XX.

## ***Centro Histórico y Traza Urbana de Querétaro***

Los centros históricos de México abarcan cuatro grandes épocas.

- **La indígena**, viva aun en nuestros días. Desatinadamente, durante la tercera y la cuarta décadas del siglo XVI, las ciudades habitadas de nuestro territorio fueron destruidas.
- **La novo hispana**, cuyos monumentos en parte perduran todavía.
- **La independiente o nacional**, heredera o conservadora o destructiva del legado de las anteriores, ha creado nuevos centros de población.
- **El porfiriato** en el siglo XX.

Los centros urbanos fueron la piedra angular durante la conquista en los nuevos territorios, y durante el establecimiento de los españoles fueron el elemento central de la organización de la vida económica, social y política.

En los pueblos de indios la población mixta, como era el caso de Querétaro, en razón de una convivencia racial mucho más próxima y en razón de su origen, se dio un rápido proceso de mestizaje sin existir separación racial formal establecida en barrios.

Santiago de Querétaro es una ciudad histórica. Su presencia en las diferentes etapas de la vida nacional puede explicarse a partir de su localización en la geografía.

A mediados del siglo XVIII, la red urbana se caracterizó por la formación de concentraciones importantes de población en localidades donde ya existía población indígena, anterior a la llegada de los españoles, y por el crecimiento de algunas ciudades con relación a otras, en regiones relativamente homogéneas como el Bajío, donde logró establecerse un conjunto de intercambios independientes del resto del sistema de la red urbana nacional.



La ciudad de Santiago de Querétaro, 210 kilómetros al norte de la ciudad de México, fue uno de los eslabones de la larga cadena urbana virreinal. Su posición sobre el camino que conectaba la capital novohispana con el norte minero y con el corazón del Bajío, fue determinante para su desarrollo. Su evolución a lo largo de la etapa virreinal puede entenderse a partir de esa triple liga con el sistema urbano, establecida a través de un conjunto de caminos reales: con la red regional inmediata ala ciudad de México con los centros mineros al norte y con el conjunto de ciudades del Bajío. Esta situación permite explicar la transición de Querétaro como un pequeño centro urbano sin mayor importancia durante el siglo XVI, hasta llegar a ser la tercera ciudad en orden de importancia a principios del siglo XIX con una población de 35,000 habitantes.

## ***La evolución urbana de Querétaro***

Durante el periodo virreinal, puede dividirse en las siguientes etapas, que corresponden en general, con cada uno de los siglos de la dominación española:

- Formación de la estructura urbana (1531-1600)
- Consolidación urbana (1600-1700)
- Integración urbana (1700-1810)
- Inicio de la decadencia urbana (1810-1821)

### **Formación de la estructura urbana**

En la geografía prehispánica el sitio en el que se ubicó Querétaro se encontraba en los límites de Mesoamérica y en la frontera sur de la Gran Chichimeca, (Arvizu 2005).

En la geografía novohispana, la fundación y desarrollo inicial del pueblo de Querétaro es uno de los aspectos más controvertidos de su historia y es que su origen se encuentra ligado a las actividades fundacionales realizadas por grupos indígenas en apoyo de los españoles, dentro del marco de la política urbana española de concentración de la población indígena, que se situó la fundación y desarrollo de Querétaro como pueblo de indios, pueblo de encomienda y pueblo de frontera.

Su nombre, Querétaro es de origen purépecha, cuyo significado esta asociado al juego de pelota; o con Pueblo de peñas según Ramos de Cárdenas (David Wright 1989). Existen múltiples fechas de la fundación de Querétaro y por esta causa es preferible tomar en cuenta la que por tradición se ha establecido para fines conmemorativos, rituales y de conservación de la memoria de un hecho incierto; 25 de julio de 1531(Arvizu 2005).

En el siglo XVI pueden definirse dos etapas en el desarrollo del pueblo de Querétaro bajo el dominio español. La primera, de 1531 a 1551, se caracterizó por haber sido habitado exclusivamente por población indígena y, la segunda, de 1551 a 1600, está determinada por el establecimiento de españoles.

Hernán Cortés entregó Querétaro como parte de la encomienda de Jilotepec, primero a Fernando de Antillana y después a Juan Jaramillo. Por su parte, Nuño de Guzmán lo entregó en encomienda primero a Alonso Lorenzo y Antonio de Arquillada, quienes lo detentaban por mitad, y posteriormente a Hernán Pérez de Bocanegra, quien también era encomendero del pueblo de Acámbaro. Los indios encomendados debían pagar el tributo al encomendero y éste debía proporcionar instrucción religiosa a los indios (David Wright 1989).

En esta etapa inicial los indígenas establecieron los elementos básicos de la estructura urbana del poblado: las primeras calles, la plaza y el emplazamiento del Real Convento de San Francisco; las casas de cabildo sede del gobierno de la república de indios (Juan Ricardo Jiménez Gómez), primera institución existente en Querétaro estarían dispuestas también en torno a la plaza. La plaza de San Francisco, fue el elemento generador de espacio urbano a partir del cual el poblado configuró su desarrollo; partiendo de la plaza se realizó la definición de calles.



Los indígenas realizaron un trazado primario lineal, una calle que partiendo del río corría en forma perpendicular hasta llegar a la plaza de San Francisco y continuaba hacia el sur (hoy calle de Juárez); a todo lo largo, construyeron una acequia para canalizar las aguas del río. Esta calle, sin duda la más antigua de Querétaro, en su prolongación hacia el norte conectaría más tarde con el Camino Real de la Tierra de Adentro que llevaba a Zacatecas. De este trazado lineal los naturales derivaron un conjunto de calles perpendiculares que posteriormente serían continuadas hacia el poniente.

De la plaza de San Francisco salieron las calles principales derivadas en caminos que comunicaban el centro urbano con el exterior y a lo largo de las cuales se generó el crecimiento de la ciudad: hacia el oriente, el Camino Real con dirección a la ciudad de México, y la zona de la cañada; hacia el norte, el Camino Real de la Tierra Adentro que conectaba con la zona minera de Zacatecas; hacia el poniente y partiendo del acceso principal del Real convento de San Francisco, ligeramente al sur de la plaza, el Camino Real que conducía hacia las tierras del Bajío; hacia el sur, la conexión con una rica extensión agrícola y con el pueblo de indios de San Francisco Galileo, conocido como El Pueblito.

Era notable en este primer trazado la inexistencia de una retícula en el sentido clásico del término, siguiendo el principio “a regla y cordel”, ya que las distancias entre las manzanas eran de tamaños desiguales, y el perfil de las calles no seguía la línea recta de manera precisa, lo que no puede explicarse por las condiciones del terreno, porque su configuración era plana. La plaza presentaba una forma trapezoidal indefinida, con características de espacio cerrado (Arvizu).

El Real convento de San Francisco fue el único recinto religioso existente en el siglo XVI, y también sede de la única parroquia de Querétaro hasta el XVIII. Su construcción se inició hacia 1540.

1551-1600. El arribo de españoles al pueblo de Querétaro se realizó a partir de 1551 y estuvo íntimamente ligado con la explotación de las zonas mineras del norte.

La década de 1550 fue definitiva para el asentamiento de españoles en Querétaro, por la necesidad que tenían las minas de Zacatecas de ser abastecidas de insumos y por la actividad ganadera que promovió (Jaime Font 1999).

La presión de los españoles por asentarse en el pueblo de Querétaro llegó a tal punto que los indígenas tuvieron que recurrir al virrey.

Dando respuesta al crecimiento provocado por el establecimiento de españoles en el pueblo y al continuo arribo de población indígena, se realizó un nuevo trazado fijando los lineamientos que buscaban establecer una retícula regular. El nuevo trazado se realizó a partir del esquema urbano establecido

por los propios indígenas: hacia la parte poniente de la calle principal, continuando las líneas perpendiculares; es decir, los españoles realizaron su trazado semiregular como prolongación del realizado previamente por los indígenas.

El proceso de urbanización de Querétaro en la segunda mitad del siglo XVI pretendió la creación, en una zona de la geografía urbana, de un trazado tendiente a la retícula que se fue integrando paulatinamente por manzanas de dimensiones distintas, definidas por calles más o menos continuas, realizadas en forma casual de acuerdo con las necesidades de crecimiento del momento y sin proyecto definido como en otras ciudades.

Las calles más importantes de la ciudad, los ejes principales del conjunto urbano, siguieron la trayectoria variable de los caminos que comunicaban el exterior de la plaza con el Convento franciscano, hoy jardín Zenea, cuyo perfil fue delineado por las bestias de tiro. Las calles secundarias se definieron también, en forma casual, derivando perpendicularmente de las anteriores. La calle más recta de este segundo trazado lo constituyó la calle real que conducía a Celaya y al Bajío, la actual calle de Madero, que en esa época hacía remate con el acceso principal del convento franciscano. Seguramente a partir de esta vialidad se trazaron perpendicularmente las calles de esta zona que corrían de sur a norte; las calles que corrían de oriente a poniente, perpendiculares a la de Juárez hacia el poniente, siguieron el trazado realizado previamente por los indígenas, como ya se señaló.

La intensa actividad que produjo la minería atrajo cada vez más el interés de los españoles sobre los pueblos localizados a lo largo del camino. El pueblo de Querétaro se convirtió en foco permanente de atención de los españoles que buscaban establecerse.

## *Consolidación urbana*

La época que se denomina como la de consolidación urbana de Querétaro corresponde al siglo XVII; durante ese siglo el centro urbano reafirmó su personalidad y su presencia tanto en la geografía como en la red de poblaciones novohispanas. Fue un siglo de gran crecimiento urbano, riqueza y prosperidad.

Elementos fundamentales en la consolidación del espacio urbano lo constituyeron: las construcción de la acequia madre, la conformación de la plaza mayor, y la edificación de conventos, templos y capillas, que se distribuyeron por toda la geografía en torno al centro, los cuales favorecerían la densificación urbana y la transformación de espacios rurales en urbanos.

A finales del siglo XVI y principios del siglo XVII se construyó la acequia madre; era ésta una obra de infraestructura para la conducción de agua constituida por un conducto principal del que partían una serie de ramificaciones para distribuir el líquido en las diferentes zonas del poblado.

Una de las obras más importantes realizadas entre finales del siglo XVI y en los primeros años del siglo XVII fue la plaza mayor. De la misma manera que la de San Francisco, esta plaza no formaba parte de una estructura reticular definida.

Los conventos más importantes construidos en la primera mitad del siglo XVII en lo concerniente a la consolidación urbana, fueron el convento de San Antonio, el del Carmen, el de San Ignacio de Loyola y el de Santa Clara o

convento de las clarisas, construido sobre una manzana completa, el cual fue un promotor urbano importante en la parte central.

Hacia 1630 el conjunto religioso franciscano se convirtió en sede de la capital de la provincia franciscana. El Convento de la Cruz, perteneciente también a la orden de los franciscanos, fue fundado en la parte alta de la loma del Sangremal en el lugar en el que, de acuerdo con la leyenda, fueron derrotados los chichimecas en 1531, con lo que se convirtió en el mayor conjunto religioso existente en Querétaro, y sin estar sujeto a ningún lineamiento de la traza (Jaime Font 1999).



## ***Integración urbana***

En sentido político, entendido como agrupación humana y racial, el concepto de barrio existió desde el siglo XVI en la Nueva España, de manera similar al concepto de republica de indios. El conjunto de haciendas que se fueron integrando, junto con las estancias o labores de tierras detentadas por los indios en las inmediaciones del poblado, fueron los promotores más importantes de su urbanización. Estas unidades productivas formaron una corona periférica en torno al pueblo, desarrollando diferentes polos de crecimiento. La formación de barrios es resultado de un proceso paulatino de densificación, de consolidación y de transformación del espacio rural urbano.

Durante el siglo XVIII, y hasta los inicios del siglo XIX la evolución urbana fue resultado de tres fenómenos de gran importancia.

El primero de ellos, su participación en la formación de un espacio económico-geográfico que funcionó como una región perfectamente constituida: el Bajío.

El segundo y como resultado del primero, fue la generación de las condiciones económicas que permitieron un favorable desarrollo urbano.

El tercero, consecuencia de los anteriores fue la integración física de todos aquellos elementos urbanos que nacieron y se desarrollaron durante el siglo XVII en un espacio geográfico inmediato, pero que no formaban un cuerpo urbano único.

En los inicios de la etapa independiente la ciudad de Santiago de Querétaro estaba formada por 115 manzanas, 272 calles y callejones, seis plazas y plazuelas, 21 fuentes públicas, dos parroquias, dos colegios, siete conventos, un hospicio, dos conventos de monjas, dos beateríos, 15 capillas, dos escuelas gratuitas, 57 fábricas, 129 trapiches y 10 tenerías. (Frias Valentín 1995)

En los primeros años del siglo XIX se construyeron importantes edificios en los que se evidenciaba el cambio de estilos, el Templo de Teresitas es el más elocuente ejemplo de ello.



El final del periodo virreinal en la ciudad de Querétaro empezó en la demanda de la producción textil, que produjo desempleo en la ciudad; situación agravada por las epidemias y la pérdida de cosechas. Por otra parte, los cambios en la política económica española afectaron particularmente los intereses de las elites locales y del clero novohispano y sus deudores.

La insurgencia en Querétaro estuvo alentada por la abusiva actuación de autoridades y propietarios europeos según aparece en el juicio al insurgente queretano Epigmenio González, hecho prisionero el 13 de septiembre de 1810. Durante su juicio acusó a los españoles de maltratar a los queretanos, de cometer graves delitos y quedar impunes, así como de iniquidad en la aplicación de la justicia (Archivo Histórico INAH).

“Sin mediar batalla, el 28 de junio de 1821 los insurgentes, con Agustín de Iturbide al frente, tomaron Santiago como preámbulo a su entrada a la capital mexicana. El reconocimiento de Querétaro como estado soberano fue resultado de la participación de los diputados queretanos en el Congreso Constituyente de 1823, encabezados por Félix Osoreo, quienes defendieron con éxito el derecho a su soberanía y frustraron la tentativa de fundirlo a la capital del país o desmembrar su territorio.

Osoreo argumentó que el territorio queretano no era tan pequeño: su población era más numerosa que la de algunos estados norteros; sus recursos naturales le permitían tener la actividad agrícola, minera, manufacturera y comerciante, y contaba con una población ilustrada capaz de llevar adelante un gobierno. Pidió para Querétaro; el lugar que le corresponde entre los estados que van a formar la federación mexicana.” (Osoreo Félix 1824) Santiago de Querétaro se convirtió en la capital del Estado.

## *CAPITULO II*

### ***Normas y Leyes de Conservación y Restauración***

En materia de normatividad se han efectuado reuniones internacionales en torno a la conservación y salvaguarda del patrimonio cultural se pueden citar las siguientes, enfatizando lo el contenido principal de los documentos.

#### **La Carta de Atenas**

Producida en el durante Congreso Internacional de Arquitectos Modernos (CIAM) realizado durante la travesía de Marsella a Atenas en el barco de PetridesII, en que fue reconocida y difundida por el mundo, formando parte de los cimientos de la legislación moderna en materia de defensa del Patrimonio Cultural de los pueblos.

En su Art. 65 hace mención al Patrimonio Histórico de las ciudades, cuyos valores arquitectónicos deben ser salvaguardados, haciendo mención del valor histórico sentimental y a la virtud plástica, reflejo del ingenio del hombre, reconociéndolo como parte del patrimonio humano por lo que es una responsabilidad y obligación conservarlo para futuras generaciones.

La necesidad de Conservar más que Restaurar, así como la difusión continua son otro de los puntos básicos de la Carta de Atenas, que si bien es importante para la restauración, tiene mas bien un carácter general sobre la arquitectura y el urbanismo.

## La Carta de Valencia

Llamada oficialmente Carta Internacional de la Restauración, formulada en Valencia el 29 de mayo de 1964. Puestos ya los cimientos en la Carta de Atenas, la Carta de Valencia continúa con los mismos principios básicos pero los amplían e incorpora otros nuevos:

- **INTERDISCIPLINARIEDAD.-** Art. 2: La restauración y la conservación de los monumentos es una disciplina que requiere la colaboración de todas las ciencias y todas las técnicas que puedan contribuir al estudio y la salvaguarda del patrimonio monumental.
- **DUALIDAD HISTÓRICO-ESTÉTICA-** Art. 3: La conservación y la restauración de monumentos tiene como objetivo salvaguardar tanto la obra de arte, como el testimonio histórico.
- **FIN SOCIAL DE LA RESTAURACIÓN.-** Art. 5: La conservación de los monumentos se beneficia siempre con la dedicación de éstos a un fin útil a la sociedad.
- **EL MONUMENTO Y SU ENTORNO.-** Art. 6: La conservación de un monumento implica la de su marco a su escala; cuando el entorno tradicional subsiste será conservado y toda construcción, destrucción ó arreglo que pudiera alterar las

- **LA DECORACIÓN Y LOS BIENES MUEBLES, PARTE INTEGRAL DEL MONUMENTO.-** Art. 8: Los elementos de escultura, pintura ó decoración que forman parte integrante del monumento, no pueden ser separadas del mismo más que cuando esta medida sea la única capaz de asegurar su conservación.
  
- **TIPOLOGIA DE INTERVENCIÓN, CONSOLIDACIÓN,-** Art. 10: La consolidación puede asegurarse apelando a las más modernas técnicas de conservación comprobables.
  
- **TIPOLOGIA DE INTERVENCIONES. INTEGRACIÓN.-** Arts. 12 y 13 Los elementos destinados a reemplazar las partes faltantes, deben integrarse armónicamente en el conjunto, distinguiéndose de las partes originales con el fin de que la restauración no falsifique. Los agregados no pueden ser tolerados.
  
- **TIPOLOGIA DE INTERVENCIONES. MANTENIMIENTO.-** Art. 14: los sitios monumentales deben de ser objeto de cuidados especiales.
  
- **INVESTIGACIÓN ARQUEOLÓGICA.-** Art. 15: Los trabajos de excavaciones deben realizarse conforme a las normas científicas y a las recomendaciones internacionales.

- **DOCUMENTACIÓN DEL PROCESO.-** Art. 16: Los trabajos de conservación, de restauración y de excavación deben ir siempre acompañadas por una documentación precisa constituida por informes y reportes analíticos y críticas ilustrativas con dibujos y fotografías.

## **Normas de Quito**

Formuladas en el año de 1967 en la Reunión Sobre Conservación y Utilización de monumentos y lugares de interés histórico y artístico; hace mención de la relación del Patrimonio Americano y la necesidad de su conservación, la valorización económica de los monumentos y la necesidad de esfuerzos multinacionales para su conservación. Aporta un nuevo concepto: el de los monumentos en función del Turismo.

El documento emanado de esta reunión es LA CARTA DE QUITO, que da pie a nuevas recomendaciones interamericanas, de organizaciones pertenecientes al ICOMOS-AMERICANO, entre las que destacan de nuestro país: las de Chapultepec, Morelia y Tlaxcala

## **Declaración de México, 1976**

De la Reunión Internacional Sobre Defensa del Patrimonio Cultural, celebrada en Agosto de 1976 con la participación de 9 países, algunos americanos, Italia y Egipto, surge la Carta de México: "...instrumento que sirve de base a una política cultural", para la determinación de la tendencia a afrontar: la homogenización de los pueblos ó su diversificación con la creciente resistencia de los mismos a su avasallamiento cultural.

## **Carta de Macchu-Picchu**

Ponencia presentada en el XII Congreso Mundial de la Unión Internacional de Arquitectos en el año de 1977, en Macchu-Picchu, Perú. Se basa en gran medida en la carta de Atenas, tendiendo a ser el punto de partida para la modernización de ésta última. Destaca las siguientes consideraciones:

Nuevos Conceptos de Urbanismo: en cuanto a las relaciones funcionales esenciales entre barrios y distritos y otras áreas urbanas.

La Sobre población: hace mención a su incontrolada situación mundial, considerando inoperantes las medidas y dispositivos que se han tomado.

Degradación Urbana: recomienda prevenirla normando el desarrollo urbano, ya que la tecnología debe entenderse como medio y no como fin, siendo aplicada ésta en función de una realidad y de acuerdo con las posibilidades de las comunidades, en relación con su medio ambiente y sus recursos característicos.

## **Reunión de Icomos, en Paris 1978**

Retoma los conceptos de la carta de Atenas, ampliado en la Carta de Valencia, manifestados en diversas recomendaciones:

- La labor interdisciplinaria.
- Revaloración de la obra de arte y testimonio históricos.
- El cuidado permanente.
- La finalidad del monumento o sitio en la sociedad.
- La consideración del sitio y su entorno.

## **Declaración de Morelia**

Surge en la reunión Internacional celebrada en 1981 en la ciudad del mismo nombre y que a la letra dice: "Que para América Latina la Defensa de su patrimonio Monumental no constituye un valor agregado a su conciencia histórico-social sino que conforma el basamento de la propia definición de su horizonte cultural".

## **Declaración de la Ciudad de México, 1982**

Celebrada la Conferencia Mundial Sobre Políticas Culturales, convocada por la UNESCO el 6 de agosto de 1982, en la ciudad de México, emana esta declaración y destaca dentro de sus principales conceptos La Defensa de la Identidad Nacional, ya tratada en la “Declaración de México” en 1976, pero ahora se reafirma con la participación de 129 países.

Otros conceptos de importancia tratados en esta Conferencia fueron la cultura y la democracia, así como la dimensión cultural del desarrollo.

## **Declaración de Tlaxcala**

Surge como resultado del tercer Simposium Interamericano del Patrimonio Monumental, celebrado en Tlaxcala del 24 al 28 de Octubre de 1982 y cuyo tema fundamental fue la conservación y Revitalización de los Pequeños Poblados.

Por otra parte, en una reunión realizada en Zacatecas en noviembre de 1996, “Ciudades con pasado, centros históricos del futuro”, donde estuvieron representadas cincuenta y nueve ciudades se concluyó lo siguiente:

- Las normas son inadecuadas e inflexibles y existe un exceso de trámites burocráticos en los tres ámbitos de gobierno.

- La coordinación entre la aplicación de la Ley Federal de Monumentos y las leyes estatales o locales de desarrollo urbano es insuficiente, lo que origina contradicciones en el proceso de aplicación.
- Es patente la ignorancia y la falta de conciencia, sensibilidad e interés sobre los valores del patrimonio cultural por parte de la comunidad y de las autoridades, así como la carencia de decisión política de estas últimas.
- Perdura la incompreensión hacia los centros históricos.
- La imagen urbana está deteriorada por vendedores en la vía pública y manifestaciones.
- Los edificios son abandonados paulatinamente por sus habitantes, quienes emigran a la periferia de las ciudades y dejan esos espacios desocupados, subutilizados e improductivos.
- Los centros históricos se han ido aislando del resto del área urbana de la ciudad.
- La asignación de recursos de la Federación es inequitativa.

- Los rubros específicos para la rehabilitación del patrimonio arquitectónico.
- Los estímulos fiscales efectivos están ausentes.
- La libertad de actuación por parte de patronatos dependientes de los gobiernos es precaria” (CONACULTA 1999).

La mayoría de los centros históricos en México cuentan con un instrumento legal, ya sea ley o reglamento específico, normas o disposiciones contenidas en las leyes de desarrollo urbano, en los programas o planes directores estatales, planes municipales o reglamentos de construcción. Se considera que el instrumento más adecuado es una ley específica para la protección y conservación del patrimonio cultural de cada centro histórico. Esta ley debe ser revisada y actualizada en forma periódica. Su objeto primordial es la protección, conservación, restauración y recuperación de la zona de monumentos, debe establecerse lo que se puede hacer y lo que no se puede hacer a los monumentos, en las áreas públicas en las áreas de uso común. Es indispensable, la creación de un comité, consejo o junta de conservación, protección y vigilancia para establecer las obligaciones y sanciones de una manera honesta y ética.

Para proteger y conservar es necesario conocer, identificar, registrar; es por ello que cobran gran importancia los inventarios, catálogos, registro de monumentos apoyados por bancos de información y por la tecnología moderna. En el Estado de Querétaro ya se tiene el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos el cual tiene a la disposición la Dirección de Sitios y Monumentos del Centro INAH Querétaro.

Para complementar las fichas tradicionales de cada inmueble, es necesario que se Agreguen los datos sobre su régimen y situación jurídica de propiedad, descripción detallada por plantas, estado en que se encuentra, superficie de cada local o vivienda, uso de los mismos, ocupación, datos de los propietarios y ocupantes, importe de las rentas, avalúo físico, de capitalización y comercial.

Con toda esta información es posible emitir un diagnóstico que determine las posibilidades para conservar el monumento y los usos a que se puede destinar.

Las casas y los edificios que se encuentran ubicados en zonas de monumentos, ya sean públicos u privados, grandes o modestos, deben ser utilizados, deben conservarse para sobrevivir.

En las llamadas Normas de Quito, ICOMOS 1967, se determinó que los monumentos representan un valor y un recurso económico y que las medidas conducentes a su preservación y adecuada utilización guardan relación y deben formar parte de los planes de desarrollo de un país. Establecieron además que deberían aprovecharse mejor los monumentos al habitarlos y al resaltar sus características sin desvirtuar su naturaleza.

## ***Aspectos Jurídicos en Querétaro***

El primer documento legal que se expidió en Querétaro tendiente a la preservación del patrimonio cultural fue el documento de carácter federal:

**Ley Sobre Conservación De Monumentos, Edificios, Templos y Objetos Históricos o Artísticos**, promulgada en enero de 1916 por Venustiano Carranza.

- **Art.1º.** Se prohíbe la destrucción parcial ó total, la restauración, reparación, modificación, decoración, ampliación ó perfeccionamiento de los monumentos, edificios, templos de interés artístico ó histórico que existan en la República, bien sean de propiedad pública federal, local ó municipal, sin la previa autorización de la Dirección General de Bellas Artes y bajo su estricta vigilancia.
- **Art. 7º.** Los poseedores o propietarios de los objetos artísticos ó históricos, estarán obligados a poner en conocimiento de la Dirección General de Bellas Artes, el lugar donde se encuentren dichos objetos.
- **Art. 14º.** La autoridad municipal inmediata, al lugar en que por excavaciones, obras de albañilería ó cualquier otro hecho, se descubran monumentos, ruinas, objetos que puedan interesar a la historia o al arte, en predios de propiedad pública, deberán asegurar la conservación provisional de los objetos

descubiertos y dar cuenta sin demora al inspector local ó en su defecto directamente al Museo, a la Inspección General de Arqueología ó a la de Monumentos Artísticos, según sea el caso. Si el descubrimiento ocurriere en predios de propiedad particular, el Ingeniero, los encargados de las obras y en todo caso el propietario del inmueble estarán obligados a dar inmediato aviso del hallazgo a la autoridad municipal y ésta lo participará al Inspector Local.

- **Art. 15º.** Las bellezas naturales que sean dignas de permanecer inalterables, serán igualmente inventariadas con la debida intervención del Inspector General de Monumentos Artísticos y Bellezas Naturales.

**Ley de Conservación de la Ciudad de Querétaro**, aprobada por la XXXIII Legislatura Constitucional del Estado, el 30 de diciembre de 1941, publicada en la sombra de Arteaga el 8 de enero de 1942. Artículos relevantes:

- **Art. 1º.-** Se declara Típica y Monumental la ciudad de Querétaro, quedando sujeta a las disposiciones de la presente ley la zona urbanizada que limita su perímetro actual.
- **Art. 2º.-** No podrán llevarse a cabo dentro de la ciudad construcciones que no estén de acuerdo con el estilo o carácter arquitectónico de la misma.
- **Art. 3º.-** Tampoco podrá llevarse a cabo obra alguna de reconstrucción, restauración ó reparación que no vaya de acuerdo con el estilo o carácter arquitectónico general de la ciudad.

- **Art. 5º.-** No se podrán fijar anuncios, avisos o carteles fuera de los lugares que para ese objeto señale la Junta de Vigilancia.
- **Art. 6º.-** Los hilos telegráficos, telefónicos y conductores de energía eléctrica, los transformadores de la misma energía y en general, las instalaciones eléctricas deberán ser ocultas o lo menos aparentes que sea posible.

## **Reconocimiento de los Monumentos de México por la Unesco**

La incorporación de México a la UNESCO abre la posibilidad de solicitar la colaboración técnica y económica para la preservación de sus centros históricos.

La UNESCO ha incorporado por su valor universal a la lista del patrimonio mundial los centros históricos de las siguientes zonas arqueológicas (DÍAZ-BERRIO 2000):

- Sian Ka'an (11-12-87).
- Ciudad prehispánica y parque nacional de Palenque (11-12-87).
- Centro Histórico de México y Xochimilco (11-12-87).
- Ciudad prehispánica de Teotihuacan (11-12-87).
- Centro histórico de Oaxaca y zona arqueológica de Monte Albán (11-12-87).
- Centro histórico de Puebla (11-12-87).

- Ciudad histórica de Guanajuato y minas adyacentes (9-12-88).
- Ciudad prehispánica de Chichén-Itzá (09-12-88).
- Centro histórica de Morelia (13-12-91).
- El Tajín, ciudad prehispánica (14-12-92).
- Santuario de ballenas de El Vizcaino (11-12-93).
- Centro histórica de Zacatecas (11-12-93).
- Pinturas rupestres de la Sierra de San Francisco (11-12-93).
- Primeros monasterios del siglo XVI en las laderas del Popocatepetl (17-12-94).
- Uxmal y sitios del Puuc: Sayil, Cava y Labná (07-12-96).
- Zona de monumentos históricos de Querétaro (07-12-96).
- Hospicio Cabañas en Guadalajara de (1997-2000).
- Zona de monumentos arqueológicos de Xochicalco (1997-2000).
- Ciudad histórica amurallada de Campeche (1997-2000).
- Zona arqueológica de Paquimé (1997-2000).
- Zona de monumentos históricos de Tlacotalpan (1997-2000).

Un concepto jurídico de “monumento histórico” lo encontramos en el artículo 35 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos:

“Son monumentos históricos por determinación de la ley: los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos;

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

El concepto jurídico de “zona de monumentos históricos” del artículo 41 de la misma ley; nos dice que “es el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país”.

Respecto al concepto de patrimonio cultural la Ley Federal de Patrimonio Cultural de la Nación señala que “el de la Nación lo constituyen todos los bienes que tengan valor para la cultura desde el punto de vista de el arte, la historia, la tradición, la ciencia y la técnica”.

La declaratoria de la zona de monumentos “es un acto administrativo por medio del cual el presidente de la republica declara que un conjunto de bienes inmuebles, que se encuentra en una demarcación territorial determinada, por considerar que están vinculados a hechos históricos de relevancia, queda bajo la jurisdicción de los poderes federales y sujetos a la protección de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas”. Estas declaratorias son actos de autoridad que afectan la esfera jurídica de los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos, de tal forma que quedan obligados a conservarlos y, en su caso, restaurarlos.

Cuando habiendo sido requeridos para efectuar obras de restauración no las realicen, el Instituto Nacional de Antropología e Historia procederá a

hacer dichas obras y la Tesorería de la Federación realizara el cobro de costo de las mismas.

Las obras de restauración que se ejecuten en bienes inmuebles declarados históricos sin autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia serán suspendidas y en su caso demolidas.

Los actos traslativos de dominio de bienes inmuebles declarados monumentos históricos deberán constar en escritura pública en la que se mencione dicha condición. (CONACULTA 1999)

A fines de los ochenta así como durante la década de los noventa, las disposiciones legales emitidas estuvieron dirigidas principalmente a los aspectos económico y financiero para la protección y reactivación de los conjuntos de monumentos; se establecieron apoyos e incentivos fiscales; surgió la creación de fondos para financiamientos de proyectos, constitución de patronatos y fideicomisos, sistemas de transferencias de potencialidad o de derechos de desarrollo (Guadalajara, Méx., enero de 1997), programas para el reciclamiento y mejora de viviendas en edificios con valor histórico, como también normas tendientes a coordinar la jurisdicción, competencia y concurrencia en su caso, sobre los tres ordenes de gobierno. Los sitios monumentales, los centros históricos, como lo establece la carta de Valencia, (1964), deben ser objeto de las ciudades especiales con el fin de salvaguardar su integridad y asegurar su saneamiento, su arreglo y su valorización.

Gran parte de las ciudades de México enfrentan en la actualidad una transformación en su estructura urbana que permite ser identificada como la

estación de un nuevo modelo de ciudad, al pasar de un esquema monocéntrico a uno policéntrico (propuesta del Plan de desarrollo urbano de Querétaro de 1982, para preservar el centro histórico); dentro del cual los centros urbanos bajo su carácter histórico adquieren un papel protagónico.

A la ciudad de Querétaro, localizada en la parte central del país e incluso dentro de las estrategias turísticas se le denomina “ciudad colonial” y se caracteriza por contar con:

Una estructura monocéntrica, en donde se concentra la sede de los poderes político religioso y económico, este último por concentrar los principales establecimientos comerciales.

Alta densidad de edificaciones de valor patrimonial histórico y artístico de los siglos XVIII, XIX y XX antes descrito por (DIAZ-BERRIO 2000).

Una traza urbana que aún no mantiene características formales correspondientes al momento de la fundación de la ciudad.

Con la creación del Instituto Nacional de Antropología e Historia en 1939, el Museo de Querétaro quedó integrado al patrimonio de la naciente institución como Museo Regional. En ese mismo año se publicó el libro donde se daban a conocer los edificios que habían sido reconocidos como monumentos: Edificios coloniales artísticos e históricos de la República Mexicana que han sido declarados monumentos. (INAH 1939)

## **Monumentos de la Ciudad de Santiago de Querétaro Reconocidos por la Unesco**

En lo que corresponde a Querétaro aparecían registrados ocho edificios numerados, fotografiados y con breves datos históricos

:

- **Templo del Sagrario y Casa de la Compañía**, declaratoria del 18 de noviembre de 1935. Se estrenó el 20 de agosto de 1625. En el exterior hay un notable contrafuerte, se conserva una gran escalera y portadas ricamente ornamentadas. (Esta Declaratoria se refiere al templo de Santiago; la casa de la compañía fue sede del Colegio Civil y actualmente forma parte de la Universidad Autónoma de Querétaro).
- **Templo y Convento de San Francisco**, declaratoria del 16 de noviembre de 1935. Se concluyó la construcción en 1698, aunque su origen data del siglo XVI. Sillería del coro atribuida a Tres Guerras. Fuente, arcos y escalera “peculiares de la región.”
- **Templo y Convento de Santa Rosa**, declaratoria de 16 de noviembre de 1935. Construida entre fines del siglo XVII y mediados del XVIII. Mariano de las Casas fue el constructor. Interior de la iglesia ricamente decorado y un púlpito de madera tallada con incrustaciones de nácar.

- **Templo de Santa Clara**, declaratoria del 16 de noviembre de 1935. Fue terminada en 1633, fundada por la única nieta del conquistador de Querétaro. Profusamente decorada en el “más rico estilo barroco mexicano”. Notable el púlpito tallado en madera con incrustaciones de plata y concha, las rejas del coro y tribunas de hierro forjado. El convento fue fraccionado en lotes.
  
- **Templo y Convento de San Agustín**, declaratoria del 16 de noviembre de 1935. Puesta al culto en 1745. Notable y original estilo barroco de su portada, torre, claustro y fuente.
  
- **Iglesia de San Felipe**, declaratoria del 21 de febrero de 1936. Terminada en 1805 y bendecida por Don Miguel Hidalgo y Costilla. Toda de cantera labrada, se conservan magníficos muebles de madera tallada.
  
- **Templo y Convento de Teresitas**, declaratoria del 19 de febrero de 1937. Fundado en 1614, reconstruida entre 1802-1807 por Francisco Eduardo Tres Guerras. Su fachada consta de un pórtico de columnas jónicas rematado por un frontón. Conserva pinturas de Tres Guerras.
  
- **Casa llamada de los Perros**, ubicada en la calle de Allende 16, declaratoria del 21 de abril de 1937. Construida hacia 1723, se atribuye a Ignacio Mariano de las Casas. Ejemplo de las residencias señoriales, cuenta con una fuente notable.

Siete de las ocho declaratorias correspondían a edificios originalmente dedicados al culto católico. Los templos estaban abiertos y en custodia del clero, aunque por ley pertenecían a la nación. Los espacios mencionados como

conventos habían sido transformados en colegios, oficinas y un museo. Todos los edificios eran propiedad de la nación, es decir, estas primeras declaratorias no afectaron los bienes de propiedad de particulares.

En 1936 se autorizó al Municipio contraer una deuda por hasta 150 mil pesos para construir el mercado municipal (AHQ, La sombra de Arteaga, 2 julio de 1936). Así se financiaron las pocas construcciones realizadas durante esta época y las mejoras materiales se limitaron a plantar árboles en los jardines públicos y a la iluminación. Una preocupación fundamental del gobierno fue intentar regular las actividades económicas y constructivas, a fin de asegurar el control de los impuestos y planificar en materia fiscal, se establecieron tarifas de contribución según la actividad económica.

A principios de 1940, el grupo Amigos de Querétaro (de la Camada de Diputados del Estado), elaboró una propuesta dirigida a la legislatura local para formular una "Ley sobre Protección y Conservación de la Ciudad de Querétaro". Querían que se le declarase Población Típica e Histórica y proponían una delimitación que incluía el área urbana y parte de sus alrededores (AGPMRQ, Manuscrito y Copia Amigos de Querétaro de la H. Cámara de Diputados del Estado).

Con el fin de preservar los edificios considerados artísticos o históricos, la Ley 53 correspondiente al Reglamento de la Ley de Catastro, en su capítulo tercero, establecía la obligación del levantamiento de planos, indicaciones de las características y estado de las construcciones (AHQ, La Sombra de Arteaga 13 de marzo de 1941). El 30 de diciembre de 1941, cuando era gobernador del estado el C. Noradino Rubio, la legislatura local aprobó la Ley de Conservación de la ciudad de Querétaro, se publicó el 8 de enero de 1942 en el Periódico Oficial queretano, La Sombra de Arteaga. Se le declara como Típica y Monumental:

- **ARTICULO 2º.** – No podrán llevarse a cabo, dentro de la Ciudad, construcciones que no estén de acuerdo con el estilo arquitectónico de la misma. A tal efecto no podrá emprenderse ninguna obra nueva sin que previamente se haya obtenido autorización escrita de la Junta de Vigilancia que establece esta ley. La misma Junta fijará las bases a las cuales deberán sujetarse las construcciones y las hará saber a las personas que tengan interés en conocerlas (Ley de conservación de la ciudad de Querétaro. La Sombra de Arteaga. T. LXXV, numero 2, 8 enero de 1942).

Se establecía el cuidado del estilo arquitectónico; los inmuebles que fuera importante conservar desde el punto de vista de la historia o del arte serían clasificados y no podrían afectarse en su estructura o apariencia sin la aprobación de la junta que se crearía para tal fin. Prohibían fijar anuncios sin autorización, se establecía que los hilos telegráficos, eléctricos y transformadores debían estar ocultos o lo menos aparentes posible. El 17 de septiembre de 1942 se publicó el proyecto de reglamento que regiría a la Junta de Vigilancia Pro-Conservación típica de la ciudad de Querétaro. La junta estaría integrada por el Gobernador o un representante, un representante del Ayuntamiento, uno de la comisión local de turismo y dos miembros de la Sociedad de Amigos de Querétaro (AHQ, La Sombra de Arteaga 17 de sep. 1942).

Los castigos por dañar los edificios artísticos e históricos iban de tres a 15 días de prisión y multas de 10 a 500 pesos. Aunque fue un acto de suma importancia jurídica, en la práctica esta ley no pudo salvar a la ciudad de la pérdida de abundantes monumentos.

En estos años comenzó también a difundirse como un atractivo turístico el Acueducto. En 1943 se publicó un acuerdo para dar el nombre de “Paseo del Marqués de la Villa del Villar del Águila” a la calzada construida y pavimentada durante administración de Noradino Rubio, a todo lo largo de la arquería del acueducto de Querétaro...” (AHQ, La Sombra de Arteaga, 12 sep. 1943). Con la apertura de esta calzada se abrían las puertas para el desarrollo urbano de aquel punto de la ciudad, en donde surgieron nuevas colonias destinadas a la clase media-alta, lo que implicó la creación de lotes y venta de la antigua Hacienda de Carretas.

La falta de garantías para vivir, invertir y asegurar la propiedad de la tierra hizo que muchos de los habitantes del estado emigraran en busca de mejores condiciones de vida. La emigración censada fue particularmente alta a partir de la década de los treinta y entre 1940 y 1950 salieron 26 mil 390 queretanos, que representaban cerca de 10 por ciento del total de habitantes.

Durante el sexenio de Manuel González de Cosío (1961-1967), nieto del gobernante porfirista de los mismos apellidos, se emprendió un proyecto económico-urbano que tuvo por resultado la transformación más radical de la ciudad desde tiempos virreinales. Si bien durante los años cuarenta comenzaron a aparecer pequeñas empresas en la ciudad y a lo largo de la década de los cincuenta llegaron las grandes empresas transnacionales, el verdadero despegue industrial de la ciudad fue durante los años sesenta, con el gobierno de González de Cosío la ciudad no sólo creció sino que se modificó sustancialmente.

En 1962, por ejemplo, los queretanos vieron surgir nuevas calles y desaparecer antiguos edificios. La apertura de Corregidora (en sus tramos de Arteaga hacia Zaragoza y de Ángela Peralta hacia el río) significó la destrucción de las casas y huertas ubicadas en esos tramos (El gobierno

expropió por causa de utilidad pública estos terrenos. Señaló que pagaría el monto de la indemnización en un plazo no mayor de 10 años. Los dueños protestaron alegando no convenirles esa forma de pago por lo que el gobierno del estado pidió un préstamo por hasta \$ 2 000, 000.00 para cubrir estos gastos. Finalmente se acordó que se pagaría de contado en el término de un año. (AHQ, La Sombra de Arteaga, 10 de mayo de 1962).

La apertura, a decir del gobierno del Estado, era necesaria para agilizar el tránsito vehicular y alinear la calle. También se decretó el traslado del Mercado Escobedo fuera del centro de la ciudad. Pasó así del lugar que había ocupado durante buena parte del siglo XIX y XX a un terreno ubicado en la prolongación de Allende. El argumento esgrimido por la autoridad para realizar el cambio fue el desagradable aspecto que presentaba, la basura que generaba y la consiguiente proliferación de ratas y otros bichos y, finalmente, el hecho de que los puestos estaban invadiendo la calle, lo cual dificultaba el tránsito vehicular.

También el gobierno comenzó a comprar bienes inmuebles de gran belleza y valor histórico como la Casa de Ecala, recuperó el patio barroco de la parroquia de Santiago para la Universidad, realizó las primeras restauraciones de Santa Rosa de Viterbo. Por otro lado, al prolongar las principales calles del centro hacia la periferia para ligarla a la zona industrial al norte y con la carretera, se destruyeron docenas de casas antiguas y se alteró de manera definitiva la traza de la ciudad.

La importancia de San Francisco como centro ordenador de la vida social, religiosa e incluso geográfica de Querétaro no mermó con el paso del tiempo, al contrario, se consolidó. Para 1961 esto se evidencia con la promulgación de la Ley 38, expedida por Manuel González de Cosío, en la cual se establece el perímetro urbano de la ciudad de Querétaro, quedaba

delimitada por un cuadrado perfecto orientado astronómicamente, tomando como punto de partida o punto cero la torre de San Francisco. Tal ordenamiento fue trascendente porque implicó la modificación de los límites del municipio de Querétaro con el de Corregidora (AHQ, La Sombra de Arteaga, 28 de diciembre de 1961).

Para el día 11 de enero de 1975 se daba a conocer a la población local y nacional la culminación de la destrucción del patrimonio queretano. Se reitera la protesta por la destrucción de monumentos y la grave alteración de la traza de Querétaro.

Es necesario señalar que el Departamento de Monumentos Históricos del INAH negó la licencia para ejecutar el proyecto; que oportunamente expusieron razones, de carácter técnico y legal, varios organismos y personalidades, con autoridad moral de amplio reconocimiento. Las gestiones del Instituto de Investigaciones Estéticas de la UNAM, de la Sociedad Protectora del Tesoro Artístico, del Comité Nacional Mexicano -- correspondiente del Comité Internacional de Monumentos y Sitios-- y de las personas que por su lado suscribieron una petición, tuvieron una respuesta insospechada, apresurada y violenta que fue la demolición de algunos monumentos.

El INAH en colaboración con el estado de Querétaro realizó los estudios que fundamentaron el decreto presidencial "por el que se declara una zona de monumentos históricos en la ciudad de Querétaro de Arteaga" el 30 de marzo de 1981. Incluyó un área de cuatro kilómetros cuadrados.

A partir de la década de 1980 es claramente perceptible el interés de los gobiernos queretanos por el patrimonio cultural en función de su uso

turístico. El 30 de noviembre de 1990 se expidió la Ley de Protección del Patrimonio Cultural del Estado. Y en julio de 1992 el Código Urbano del Estado de Querétaro, legislación complementada por la declaratoria de la UNESCO a la ciudad de Querétaro como patrimonio de la humanidad, en 1996.

## ***CAPITULO III***

### ***Estado Del Arte***

#### ***Léxico y Criterios de rehabilitación***

La recuperación de edificaciones para su uso actual lleva aparejada la necesidad de un léxico preciso, que indique con la mayor exactitud el tipo de labor que es necesario realizar en cada caso.

Desde hace varios años atrás han proliferado diversas palabras y han sido utilizadas tanto en los trabajos en elementos monumentales ó contenedores históricos como en la edificación en general, con una notable imprecisión y al gusto ó decisión del proyectista.

Con intención de hacer más sencilla la lectura del presente capítulo, integramos este apartado que tiene por objeto definir conceptos que serán utilizados a lo largo del mismo.

Rehabilitación, restauración, consolidación, reforma, reutilización, remodelación, reestructuración, conservación, recuperación, es una amplísima panoplia que de hecho, ha sido enriquecida con una serie y sustantivos productores de aún mayores desconciertos. El tener un léxico ajustado significa un mayor nivel de comunicación y comprensión.

## **CONSERVAR**

“Realizar obras de mantenimiento necesarias para el correcto funcionamiento de una edificación.”

## **CONSOLIDAR**

“Asegurar, fortalecer, reforzar, dar firmeza y solidez a una edificación, volviendo incluso a juntar lo roto.”

## **RECUPERAR**

“Serie de operaciones tendentes a recobrar el edificio, aprovechándolo para un uso determinado.”

## **REHABILITAR**

“Habilitar de nuevo el edificio haciéndolo apto para su uso primitivo.” El rescate de un edificio, diérasele su uso primitivo ó no, seria una Recuperación, mientras que si se devolviera ó continuara su uso primitivo seria una Rehabilitación.

## **REUTILIZAR**

“Volver a emplear un edificio tras su recuperación.”

## **RE-ESTRUCTURAR**

“Acción de dar una nueva estructura al edificio, ya sea implantando nuevos elementos estructurales ó ampliando los existentes con aumento de plantas.”

## **RESTAURAR**

“Conjunto de operaciones llevadas a cabo para recuperar la imagen original del edificio.”

## **RESTITUIR**

“Conjunto de operaciones llevadas a cabo para volver a conseguir el espacio arquitectónico primitivo del edificio.”

## **REFORMAR**

“Operaciones tendientes a dar una nueva forma a una edificación o a un espacio arquitectónico.”

La palabra Remodelar que se ha utilizado en múltiples ocasiones, es relativamente propia, a no ser que se considere el aire, como espacio, materia blanda, ya que “modelar tiene como definición formar de materia blanda una figura. En el caso que así se aceptara, su definición sería idéntica a la de Reformar.

## *Conservación y Restauración*

La restauración consiste en rescatar y darle su valor completo a una obra artística determinada. En el campo de la arquitectura, es una disciplina que regresa a los espacios y edificios su valor funcional, estético y artístico original. Es una labor en la que colabora un amplio grupo de profesionales que abarca a Antropólogos, Historiadores, Arquitectos, Ingenieros y Artistas plásticos que se abocan al proyecto de acuerdo con la problemática que se presente, es claro que no se lleva a cabo el mismo proceso de restauración en un edificio del siglo XVIII que en uno de principios de siglo, pues ambos cuentan con características y normatividades diferentes.

En un edificio del siglo XVIII, siempre tendrá que intervenir el Instituto Nacional de Antropología e Historia y se requerirá del apoyo de antropólogos e historiadores a fin de conocer las funciones y necesidades del edificio para saber como actualizar su funcionamiento. En un edificio de este siglo, en cambio, la circunstancia son diferentes, allí un historiador no tiene mucho que investigar. Del mismo modo, en edificios bien conservados se puede prescindir de la colaboración de ingenieros estructuristas. En suma, cada proyecto tiene una problemática particular y la manera de resolverla siempre es diferente; adicionalmente, dentro de un mismo proyecto, cada área puede ser abordada de una manera distinta.

Es muy difícil encontrar instalaciones antiguas en buen estado, de hecho todas las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas se tienen que replantear. Afortunadamente es posible hacerlo de acuerdo a los usos actuales por eso es que hay que adecuarse a cada situación que se presente.

En toda edificación existen muros de carga y muros divisorios, al momento de restaurar, es importante hacer una valoración no solo de la función de cada uno de ellos, sino de su importancia en el conjunto. De acuerdo con cada programa arquitectónico, ocasionalmente se eliminan muros que no son útiles para la adecuación de los nuevos espacios. Si el muro en cuestión cuenta con una pintura mural decorativa, ésta se restaura y utiliza en el nuevo planteamiento; cuando la función de los muros es solo dividir los espacios, éstos pueden ser eliminados.

Posteriormente se detecta el problema a solucionar, principalmente la humedad, se localiza la fuente, se aísla y se sella. Cuando se tienen problemas de fisuras o grietas éstas se inyectan con morteros o consolidantes químicos de los que existe una amplia variedad y de acuerdo con cada muro se elige el sistema constructivo más adecuado. Si se tiene una pintura mural decorativa o artística, se resana la grieta con los mismos materiales que tiene el aplanado y se le aplica un consolidante para integrar colores y motivos. Por último, se aplica una capa de barniz que proteja las imágenes del muro.

Debido a los lineamientos internacionales, al momento de la restauración se tienen que apreciar ciertas diferencias con respecto al inmueble original, dejando un vestigio de los que se está haciendo sin que éste salte a la vista. Cuando los muros no incluyen murales, generalmente se reintegran todos sus componentes iniciales buscando los mismos materiales- o los más parecidos-.

Depende mucho de la manera en que se hagan las modificaciones. Al ser concebido, un edificio cuenta con cierta calidad artística, espacial y arquitectónica; si arreglamos o quitamos elementos al inmueble, dicha concepción del arquitecto, artista o artesano se pierde paulatinamente. Si un muro con acabado de cantera es modificado con pintura o aplanado su calidad

visual y estructural se merma afectando a todo el conjunto, por que obedece a una concepción diferente a la proyectada originalmente.

Ha sido fundamental el papel de la restauración en nuestro país. Aquí contamos con un acervo básicamente grande de monumentos y obras artísticas de gran calidad que valdría la pena mostrar al mundo, pero como el proceso de restauración es muy costoso, aún no se han hecho las restauraciones que se necesitan en todo el país. El problema es escasez de recursos.

En nuestro país se estudian diversas especialidades de restauración a nivel licenciatura en la Escuela de Restauración de Bellas Artes, mientras que la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México, imparte la maestría y doctorado en restauración de monumentos además de todos los talleres de restauración (Arq. Manuel S. M. 1984).

Tanto los elementos lineales dentro de un entramado como los exentos admiten generalmente bien las prótesis parciales o totales. Si su patología es simplemente traumática el problema no es de gran importancia, complicándose cuando se superponen la traumática y la funcional.

Una prótesis metálica para reponer la entrega podrida de una viga de madera exige un apoyo adecuado sobre el durmiente en le que descansaba la viga, pues se corre el riesgo de destruirlo por cizallamiento. La solución mas económica, es decir, la de menor cantidad de hierro, suele exigir una prótesis de reparto o contrarresto de mayor importancia que una prótesis sobre dimensionada que reproduzca el área de apoyo primitiva.

Por otro lado, no todos los materiales son compatibles, sobre todo en función de su exposición a situaciones climatológicas adversas.

La coherencia en toda la amplitud de la palabra, debe prescindir este tipo de reparaciones. Como criterio resumen: analizar siempre de forma conjunta la prótasis con los elementos primitivos que la circundan.

Una parte espacialmente delicada en las estructuras verticales lineales es la del hierro fundido. Se encuentran frecuentemente columnas de este tipo y en los casos necesitados de consolidación conviene advertir el peligro de la transmisión de momentos por esfuerzo o cargas excéntricas, incluso, en el transcurso de los trabajos muchas de estas columnas tienen decoraciones en capitel fuste y basa y con la suciedad de obra es fácil que pasen inadvertidas fisuras siempre graves.

Lo que nunca será Recuperación ni Rehabilitación, es esa extraña operación, cada vez mas frecuente, de vaciar un edificio respetando la fachada y colocando otra cosa detrás. Como económicamente no tiene defensa, los motivos hay que buscarlos por otro lado: huida de compromisos, miedo a la decisión o negación del tiempo presente. La Normativa Municipal no debe autorizar en ningún caso la operación. Si la tipología del edificio no sirve para el uso que se pretende, entonces es que el edificio elegido no es el apropiado. Si, por el contrario, aunque sirva, su estado es tal que no permite su aprovechamiento, habrá que derribarlo. Los casos como los hombres también mueren.

La acción sobre el Patrimonio Arquitectónico requiere la aplicación de diversas metodologías según la amplitud del marco de actuación. Cada caso

requiere un análisis, un diagnóstico y por lo tanto un determinado tipo de intervención.

Desde la perspectiva económica general, sostiene Salvador Díaz-Berrio, es

“...naturalmente más racional mantener y reparar lo útil ya existente, destinando otros recursos a nuevas edificaciones en áreas no ocupadas, siguiendo el necesario principio de descentralización efectiva. Es más costoso económica, social y culturalmente demoler o alterar lo existente, perdiéndolo, para sustituirlo por nuevas construcciones que provocan incrementos volumétricos, mayores densidades y demandas excesivas de servicios y equipamiento en medios y contextos ya establecidos y equilibrados”.

“la desidia, la inercia, la incuria, las malas y las buenas intenciones irrespetuosas, han prolijado centros históricos despreciados, desnaturalizados, despojados, despoblados, desprestigiados, desteñidos, desabridos, desaliñados, desambientados, desamueblados, desintegrados, desanimados, desmesurados, desaprovechados, desarbolados, desarreglados, desarticulados, desaseados, desconocidos, desmoralizados, descuidados, deslucidos, desmantelados, desorganizados, deshonorados, desaprovechados” (CONACULTA 1999).

Utilizar el reciclaje como instrumento de planificación urbana es reordenar contando con los elementos existentes.

El reciclaje es una figura de rescate de inmuebles construidos o no

El reciclaje permite la reutilización de la infraestructura urbana

El reciclaje permite también el rescate de la arquitectura valiosa

El reciclaje podría permitir la planeación específica y evitar así tanto las zonas dormitorio como el abandono de áreas.

El reciclaje deberá ser promovido con estímulos fiscales y administrativos; deberá también responder a las necesidades de mercado y dotar al gobierno en turno de la capacidad de gestión necesaria, promoviendo por un lado la construcción o reconstrucción y por otro conceder uso específico a predios o zonas determinadas para dejar asentadas las bases del futuro de nuestra ciudad” (ibidem pag.80).

Existen centros históricos en nuestro país en los que todavía se puede detener su despoblamiento, el abandono de las personas que viven en ellos, con medidas preventivas apoyadas con incentivos fiscales, programas de mejora y mantenimiento de vivienda y campañas para fomentar su arraigo.

En la mayoría de nuestros centros históricos el aspecto exterior se deteriora gravemente, se daña con diversas acciones u omisiones, con edificios que rompen con el tipo de construcción de la zona, con estacionamientos inadecuados, con el uso indebido de las calles y banquetas y con la invasión de las mismas por vendedores ambulantes o por manifestaciones y plantones, antenas y torres de teléfonos, radio y televisión, enredaderas en fachadas, anuncios en exceso e indiscriminados, con postes y cables de luz, con equipamiento, mobiliario y señalización anacrónicos, inoperantes e inadecuados, con paraderos de autobuses, colectivos y taxis exagerados.

Además el ambulante daña gravemente la imagen urbana, el equipamiento y los monumentos en su exterior, con la instalación de sus puestos y en su interior al destinar como bodegas y depósitos los espacios propios para vivienda.

Es deber de todos proteger y conservar los monumentos, su entorno, sus calles, plazas, jardines y el espacio que conforma los centros históricos. Tenemos el derecho de vivirlos, disfrutarlos, conocerlos y pasear por ellos, sin restricciones por parte de los ambulantes.

La primera acción que deberá realizar el gobierno para demostrar que existe la voluntad política de revitalizar los centros históricos es detener el ambulante descontrolado concentrándolos en un área específica que no deteriore la imagen urbana, como ha sucedido en otros países. Se debe evitar por todos los medios la existencia de ambulantes en la vía pública, sobre todo en los centros históricos y las zonas de monumentos.

Crear conciencia de los valores del patrimonio edificado. Participación y compromiso de sus habitantes. Para asegurar la participación activa de los habitantes se debe proporcionar información desde la edad escolar.

Plan director y programas específicos. Además de un plan director diseñado por etapas a corto, mediano y largo plazo, darán resultados positivos los programas específicos. Dichos programas podrían ser los relativos al mejoramiento de: anuncios y rótulos, fuentes y jardines; aseo de espacios públicos; limpieza de fachadas; rescate del color; mantenimiento de azoteas, portones, balcones, ventanas y vitrales; plantas y flores en los inmuebles y en los espacios públicos, patios interiores y paisajes e iluminación artística de fachadas. Asociaciones y organismos privados o mixtos con facultades consultivas y ejecutivas que vigilen el cumplimiento de las disposiciones legales y motiven, promuevan y adopten medidas financieras para su protección, conservación y desarrollo integral.

Voluntad e interés de las autoridades. Contar con la voluntad política para proteger y conservar los centros históricos, para desarrollarlos en forma integral y para resolver principalmente los problemas mayores como el ambulante, la inseguridad, la vivienda y prestación de los servicios públicos.

Formación especializada de los diferentes profesionales implicados. En los centros históricos se debe buscar el punto de equilibrio entre la conservación del patrimonio cultural y el desarrollo integral; armonía entre el valor histórico y artístico y el de uso para perpetuarlos.

Los centros históricos son patrimonio de los ciudadanos, por lo tanto es responsabilidad de todos, su conservación y cuidado.

La conservación de un centro histórico debe ser prioritaria ya que su puesta en marcha conservara el patrimonio cultural e histórico de un pueblo, además de crear una dinámica económica en su proceso de desarrollo y en su consolidación una recuperación de su actividad económica.

El gobierno debe ser el promotor de la revitalización y atender esta tarea a largo plazo. Es responsabilidad del gobierno actuar con energía en los procesos de revitalización aunque el plazo de desarrollo y la complejidad del mismo no se puedan concluir en una sola administración. A cada gobierno le tocara realizar una parte del plan estratégico.

Los propietarios de inmuebles, comerciantes y usuarios deben sumarse a las iniciativas del gobierno para que juntos puedan preparar las estrategias para poder revitalizar el centro..

Los inversionistas y el mercado permanecen a la espera de que algo les llame la atención para participar. Se tienen que elaborar planes completos de desarrollo, viables, fundamentados con bases financieras y jurídicas sólidas para atraer a estos dos grupos, quienes con su participación harán que este proyecto se concrete.

La revitalización requiere del esfuerzo de muchos grupos que unidos en un plan común puedan solucionar los complejos problemas que presentan los centros históricos.

La administración de un organismo como instrumento de gestión con personal de tiempo completo. El instrumento de gestión puede formarse mediante una figura de asociación no lucrativa para dirigir los programas. Estos organismos deben contar con un capital inicial y ser autosuficientes gracias a una serie de mecanismos que les permita generar recursos emanados de los propios procesos de revitalización. Los organismos deben contar con un consejo integrado por representantes de los diversos sectores gobierno, propietarios de inmuebles, comerciantes, empresarios, asociaciones y habitantes, precedido por alguno de sus miembros y un equipo profesional de trabajo, a sueldo encabezado por un director con experiencia en la materia y un personal altamente calificado en las áreas de planeación, diseño, desarrollo inmobiliario y finanzas.

El plan estratégico de desarrollo del centro debe establecer objetivos claros y alcanzables, planes concretos de acción, sistema de control y de medición de resultados. Debe emitirse un documento oficial público para guiar el desarrollo físico y económico, por ejemplo la generación de empleos e impuestos e impuestos en la zona, vivienda, revitalización del comercio, etcétera.

## ***CAPITULO IV***

### ***Fideicomisos para Restauración de Centros Históricos***

En materia de Conformación de fideicomisos, fondos y mandatos; existen diferentes alternativas posibles. Sin embargo para los efectos de este trabajo se presenta la rendición de cuentas y Fiscalización Auditoria Superior de la Federación en México; la cual nos dice que:

#### **Sujetos**

El fideicomitente es el propietario original de los bienes o derechos sobre los cuales se constituye la propiedad fiduciaria, la cual se transfiere al fiduciario. El fiduciario es el sujeto al que se transfiere el patrimonio fiduciario con la finalidad de que lo aplique o gestione según las reglas previstas en el acuerdo, adquiriendo de este modo una propiedad fiduciaria sobre los bienes que lo componen. El beneficiario es un tercer sujeto, que no es parte en el contrato de fideicomiso (salvo en el caso que las figuras del fideicomitente y beneficiario coincidan) pero que adquiere, en virtud del acuerdo, un derecho a los beneficios que genere la gestión del fiduciario.

#### **Fideicomitente**

En cuanto a los sujetos que intervienen en un fideicomiso público, tenemos que el fideicomitente será normalmente una Administración Pública, siendo los bienes que constituirán la propiedad fiduciaria, bienes del dominio público o privado del Estado.

## **Fiduciario**

El fiduciario puede ser tanto una persona privada como otra entidad pública. De hecho, en derecho comparado encontramos más ejemplos del último que del primero, siendo generalmente los bancos nacionales o federales quienes asumen la calidad de fiduciarios.

## **Beneficiario**

Son los destinatarios mediatos o inmediatos de la acción de fomento; es decir, los agentes económicos personalizados o sectores económicos a los que el Estado entiende que es necesario apoyar por diversos motivos. Además de los particulares, podría serlo la misma Administración o una entidad estatal.

## **Contenido**

Para que haya fideicomiso público es necesario que se trasladen bienes del dominio público o privado del Estado o afectar fondos públicos (muchas veces derivados de un crédito de organismos internacionales con el Estado) a un patrimonio autónomo que será administrado por el fiduciario, siguiendo las instrucciones dadas por el fideicomitente (entidad estatal).

Este patrimonio autónomo constituye el denominado “patrimonio fiduciario”.

## **Fin**

Al tratarse de un fideicomiso de la Administración debe darse la realización de un fin lícito y de interés público.

El fideicomiso debe adecuarse a los requisitos de los contratos de la Administración y como tal, de acuerdo a los poderes jurídicos que se le confieren a la administración para celebrar contratos, deben ser ejercidos conforme al fin propio del servicio. La finalidad es un elemento esencial en la contratación administrativa.

## **Forma**

Si bien en los casos de los contratos realizados por la administración, es habitual que se acuda a la forma escrita para documentar el acuerdo; se trata de una norma de derecho privado pero aplicable a todos los fideicomisos.

Al respecto, la doctrina establece dos grados de solemnidad de los fideicomisos: el primero es el que dispone que todo contrato de fideicomiso, independientemente de la naturaleza de los bienes sobre los cuales recaiga, debe otorgarse por escrito; por otra parte, hay casos en los cuales se requiere escritura pública, pero al no haber ley alguna para los fideicomisos que exija escritura pública, se trata de una norma que deberá ser completada mediante leyes complementarias.

No obstante lo anterior, cuando el fideicomiso recaiga sobre bienes inmuebles, los mismos deberán otorgarse en escritura pública.

## **Marco económico**

### **Los agentes económicos que intervienen en la rehabilitación de monumentos históricos.**

En este apartado abordaremos las fuentes de recursos para la rehabilitación de monumentos históricos, los proyectos, su periodicidad y cuantía, los procedimientos y mecanismos para obtenerlos, las características específicas que se definan con cada tipo de contribuyente, las instituciones e instrumentos adecuados para su administración productiva, las políticas de gasto y los canales a utilizar en función de conceptos y prioridades, el órgano responsable del ejercicio y del control de los fondos, y la forma de la rendición de cuentas e informes a las instancias involucradas.

No solo se deberá considerar la vía de la recaudación voluntaria y la negociación con sectores o grupos, sino también, de manera fundamental, la inversión y el gasto de particulares y del gobierno orientado a la renta, adquisición, mejora, rehabilitación o edificación de inmuebles con usos de suelo diversos, con viviendas familiares, comercios y oficinas que apoyen el bienestar social, la formación la formación de patrimonio y la generación y la generación de empleo remunerativo y permanente.

Asimismo, se debe explorar la posibilidad de allegarse recursos mediante la incorporación a programas nacionales vigentes que resulten afines a este proyecto, así como la gestión ante organismos internacionales interesados en la defensa del patrimonio histórico urbano.

Deberá considerarse la importancia de realizar campañas de promoción y difusión dirigidas a fomentar la participación de los sectores en el proyecto, considerando testimonios de casos exitosos.

La Metodología para identificar a los agentes económicos de los procesos urbanos en los centros históricos es la siguiente:

Datos necesarios para definir la instrumentación financiera de cada proyecto:

En principio se requiere definir con precisión el universo que abarcara el proyecto los planes piloto y las incorporaciones graduales de otras zonas, a fin de identificar, clasificar, ordenar por tipo de necesidad, cuantificar, priorizar, cotizar y programar las acciones tendientes a la edificación, rehabilitación, equipamiento, restauración y conservación de los inmuebles y susceptibles de ser atendidos y la infraestructura de viabilidad correspondiente.

Deberá conocerse el uso específico que actualmente se le asigna a cada uno de los espacios identificados (vivienda, comercio, oficinas, bodegas, inutilizados, áreas comunes y baldíos, entre otros), a fin de proponer un Proyecto de Inversión, en función de su vocación principal. En la medida que los inmuebles se agrupen por tipo de uso, por ejemplo una manzana o una avenida para vivienda, y otras para comercio, oficinas, toda vez que los usos comunes plantean necesidades y soluciones similares, se podrán alcanzar economías de escala que abaraten los costos de la restauración y la conservación de los edificios y faciliten la dotación de infraestructura.

Será preciso identificar las limitantes normativas y los problemas legales que pudieran afectar a los inmuebles para promover soluciones o para descartarlos de las acciones. Aquí cabe la posibilidad de plantear permutas de propiedades con base en intereses de los particulares, derivado de la vocación de las construcciones.

Del inventario reclasificado de inmuebles se podrá proceder a la promoción para alquiler y venta de los espacios disponibles según el uso del suelo, para que en un periodo razonable se obtenga la plena ocupación del barrio o zona histórica. Se considera que las áreas ocupadas para vivienda, comercios y oficinas se mejoraran y conservaran en forma natural por sus beneficiarios.

Como elemento importante a considerar, los coeficientes de ocupación y uso de los inmuebles, permitirán facilitar propuestas de aprovechamiento de la capacidad instalada en uso y subutilizada, así como los faltantes por instalar.

Un aspecto de capital importancia se refiere a la identificación de la problemática actual que enfrentan las zonas consideradas; infraestructura, servicios, vialidad, estacionamientos, comercio ambulante, manifestaciones, recolección de basura y delincuencia. Lo anterior con el fin de proponer medidas a la autoridad que permitan mitigar los efectos negativos de dichas variables a favor de un mayor atractivo de los centros históricos.

Revisar las alternativas de materiales, procesos de obra y tecnologías que mas convenga utilizar, en función de sus menores costos y mejores resultados y en particular las restricciones no solo de imagen sino de uso del suelo.

Definir si deberán plantearse las acciones a partir de una recaudación estimada, o si por el contrario, en función de sus alcances pretendidos, será necesario abastecerse de recursos suficientes para su materialización.

Identificación de posibles agentes económicos participantes en el proyecto.

Es importante considerar a los diferentes agentes que por sus intereses pueden contribuir económicamente al proyecto, así como los procedimientos a seguir y los mecanismos que permitan la canalización de recursos.

En primera instancia será necesario contar con un diagrama general de cada proyecto que plasme las acciones a emprender, los tiempos estimados, sus costos y los resultados esperados a fin que dicho mapa sirva como carta de presentación a los prospectos, lo que despertará el interés de diversos individuos y organizaciones facilitando su contribución y participación activa.

En sentido contrario, deberá contarse con la tipología y características fundamentales de los prospectos que será necesario visitar para sensibilizarlos sobre el tema y así se conciliará la oferta potencial con la demanda.

Aun sin mayores elementos de sustento, se consideran viables las aportaciones de dinero y en especie (trabajo) de individuos y grupos familiares, comerciantes y cadenas, prestadores de servicios, propietarios de inmuebles, inversionistas en general, gobierno y fundaciones, que resultaran beneficiados una vez que madure y rinda frutos el proyecto.

## **Las Fuentes de Financiamiento**

### **Fuentes generadoras de ingreso**

De manera enunciativa, no limitativa, se consideran las siguientes instancias generadoras de ingreso, de ahorro y de estímulos:

#### **Ámbito gubernamental:**

- Recursos presupuestales.
- Toma de partidas de otros proyectos.
- Reasignación de gasto.
- Emisión de bonos y valores.
- Canalización de impuestos y cuotas especiales (con cargo a vendedores ambulantes, transportistas, abastecedores etc.
- Inversiones directas.
- Venta de activos no estratégicos.
- Tarifas por servicios y licencias de conceptos seleccionados.
- Porcentaje sobre obras públicas concesionadas, con cargo a los empresarios.
- Exenciones temporales para ciertos usos del suelo y actividades.
- Conjunción de obras de los sectores público, social y privado.

- Condonación de intereses y quita de adeudos que saneen a prospectos con problemas.
- Negociación de financiamientos preferenciales y de avales con organismos financieros diversos.
- Negociación de aranceles reducidos con los Notarios.
- Oferta de asesoría legal y técnica.
- Simplificación de tramites para el conjunto de operaciones que se verifiquen dentro del perímetro del centro histórico.
- Dotación de infraestructura.

### **Ámbito privado:**

- Aportaciones voluntarias.
- Inversiones directas.
- Exención de impuestos en operaciones de compraventa de inmuebles y en la adquisición de materiales y mano de obra para la edificación, el mejoramiento y la conservación de inmuebles.
- Compra de bienes y servicios a precios subsidiados.
- Obtención de seguridad en las inversiones y rendimientos competitivos en la tenencia de bonos gubernamentales.
- Condonación de intereses y quita de adeudos por las autoridades.
- Obtención de financiamientos preferenciales en la Banca Comercial.
- Reducción de costos de escrituración.

- Obtención de asesoría legal y técnica por las autoridades.
- Utilización de nuevos servicios e infraestructura.

### **Ámbito empresarial:**

- Inversiones directas (adquisición de inmuebles para vivienda, oficinas y comercios, instalación de tiendas de autoservicio y departamentales, hoteles, cines, talleres, restaurantes, etc.).

### **Adquisición de bonos gubernamentales**

- Pago de aranceles específicos por la obtención de contratos y licencias de obras.
- Programa de créditos preferenciales por la Banca Comercial.
- Oferta de materiales y servicios asociados al proyecto a precios reducidos.
- Disminución de aranceles de las Notarías.
- Aportaciones y mejoras voluntarias.
- Otorgamiento de donativos deducibles de impuestos.
- Emisión y venta de “vales de despensa” con beneficio para el proyecto.

- Programas de redondeo de facturaciones en tiendas de autoservicio y otros comercios.

### **Ámbito social:**

- Aportaciones voluntarias, cooperaciones, etc.
- Organización de rifas y sorteos.
- Verificación de eventos.

### **Periodicidad de los recursos**

De los diferentes escenarios de flujos de recursos en función de la naturaleza del aportador y de sus propias disponibilidades, será necesario realizar propuestas sobre la manera más productiva para administrar los ingresos y en su caso los saldos de mediano y largo plazos.

### **Procedimiento para allegarse recursos**

Será necesario proponer canales eficientes para la canalización de recursos que resulten sencillos en su operación y transparentes a la vista de los participantes en los proyectos y trabajos (depósitos referenciados, transferencias electrónicas, cargos automáticos, etc.).

Un factor importante consistirá en diseñar un mecanismo administrativo con capacidad para individualizar las aportaciones diversas, darles seguimiento y que permita así emitir comprobantes con valor fiscal.

Deberá contarse con un catálogo de cuentas bancarias de los emisores de recursos y de los receptores para garantizar la oportuna, segura y clara circulación de los flujos.

Convendrá negociar con un grupo de instituciones financieras la exención de comisiones por apertura y mantenimiento de cuentas y servicios, así como la obtención de rendimientos que sean los más competitivos del mercado.

### **Instituciones bancarias e instrumentos**

En el marco de la cerrada competencia de la banca comercial, resultará factible negociar con algunas instituciones el otorgamiento de las mejores condiciones, tanto en precios como en variedad y cobertura de servicios.

Se deberá explorar el conjunto de Instituciones e instrumentos bancarios que representan los menores riesgos, que estén en armonía con los mayores rendimientos, así como los medios de acceso y entrega que ofrezcan más beneficios a los administradores para lograr la seguridad de los recursos, una ágil disposición de ellos y el equilibrio adecuado en cuanto a liquidez y plazo de las inversiones (liquidez a la vista, disponibilidad preestablecida,

pagares con rendimientos al vencimiento, certificados de depósito, sociedades de inversión en instrumentos de deuda y sociedades comunes, mercado de dinero y capitales, productos estructurados con subyacentes varios, futuros, opciones, fideicomisos, etc.).

Se podrán invertir las aportaciones, según su naturaleza, en una canasta de productos bancarios que aseguren la obtención de los siguientes elementos: seguridad de las inversiones, diversificación, reducción de riesgos, liquides, plazo, rendimientos, exención de comisiones, beneficios de reciprocidad, difusión e imagen, innovación tecnológica, servicio permanente, cobertura geográfica, así como la emisión de reportes e información tanto periódica como ocasional.

## **Instrumentos Financieros Y Fiscales**

### **Concepto general**

Con el fin de proponer las instancias, procesos e instrumentos financieros que se requieren para la conservación y mantenimiento de los centros históricos en general, será necesario precisar el universo que abarcarán los diversos proyectos, sus prioridades y etapas, y en su caso, los planes pilotos a ejecutar, todo ello a fin de ajustar el ingreso con el gasto de recursos.

En diversos casos y países se ha introducido una escala o diferenciación de las tasas de impuestos en función de las actividades que se desea estimular o evitar en los diversos sectores o zonas urbanas, manzanas, predios o tipos de edificaciones. En forma paralela se pueden condicionar los

recursos disponibles de distintos tipos, en función de las acciones o actividades que se realicen, en estos ámbitos urbanos y arquitectónicos.

Debe asimismo definirse si deberán planearse las acciones a partir de una recaudación estimada, o si por el contrario será en función de los alcances pretendidos y habrá que generar los recursos que faciliten dichas acciones.

Los aspectos básicos a considerar son los siguientes:

- Concepto (por ejemplo conservación...)
- Afectación (edificios...)
- Propiedad (privada...)
- Uso (habitacional...)
- Políticas (definir y priorizar el ingreso y el gasto...)
- Instrumentos financieros (fideicomiso en administración...)

### **Instancias participantes**

Deberá considerarse la existencia y operación de diferentes instancias: aportadores de recursos; organismo de concentración, control y vigilancia (Comité Directivo, que definirá políticas de gasto, funciones del fideicomiso en administración y acciones de los receptores de fondos) y los realizadores de acciones derivadas de la recaudación y las políticas de gasto (retornos de créditos).

## **Definición de instancias participantes**

Aportadores:

Gobierno federal, estados y municipios

Empresas públicas y privadas.

Asociaciones civiles

Universidades

Organismos internacionales

### **Consejo Directivo:**

Organismo compuesto por los aportadores o sus representantes, con funciones de captar recursos, dictaminar políticas de gasto y establecer prioridades, instruir al fideicomiso bancario en administración, liberar recursos a los receptores designados, y realizar seguimiento y vigilancia de las acciones (Programa Hábitat).

### **Fideicomiso en administración:**

Instrumento bancario destinado a la captación, resguardo y canalización de recursos con apego a las políticas señaladas por el Consejo Directivo.

## **Receptores:**

Personas nombradas por el Consejo Directivo para encargarse de la recepción de recursos y la contratación de obras.

Funciones del fideicomiso en administración:

Contratado por el consejo Directivo de un banco comercial:

Recibir mandato del Consejo Directivo y sus instancias designadas.

Individualizar las aportaciones por tipo de fuente e instrumento, así como los proyectos.

Ceñirse a las políticas que se definan para cada acción.

Construir fondos con la suma de partidas específicas de los proyectos.

Captar, administrar y conservar los recursos bajo un régimen de rendimientos competitivos.

Generar los estados de cuenta y reportes para los subcomités que se designen al efecto.

Ministrar partidas a los receptores encargados de las obras según los planes de trabajo y los avances de las acciones.

Acudir a las convocatorias que le haga el Consejo Directivo o su representante.

Sumarse a las labores de seguimiento y vigilancia de las acciones.

#### **Instrumentos financieros:**

Gubernamentales: recursos presupuestales.

Toma de partidas de otros proyectos.

Reasignación del gasto.

Impuestos, derechos y contribuciones.

Endeudamiento directo con la banca nacional pública y privada, y con la banca internacional.

Emisión de bonos y valores.

Canalización de cuotas e impuestos especiales.

Inversiones directas.

Venta de activos no estratégicos.

Exenciones temporales para uso del suelo y actividades seleccionadas.

Condonación de intereses y quita de capital para prospectos seleccionados.

Negociación de financiamientos preferenciales y establecimiento de aval con organismos diversos.

Negociación de menores aranceles con notarios.

Oferta de asesoría legal y técnica.

Simplificación de tramites en acciones vinculadas con los proyectos.

### **Instrumentos privados:**

Aportaciones voluntarias.

Inversiones directas.

Beneficio de exención de impuestos en operaciones de compraventa y la adquisición de materiales y mano de obra.

Demanda y oferta de bienes a precios subsidiados.

Obtención de seguridad de las inversiones y rendimientos competitivos en la tenencia de valores gubernamentales.

Condonación de intereses y quita de adeudos por las autoridades.

Obtención de financiamientos preferenciales por la banca comercial.

Reducidos costos de escrituración.

Obtención de asesoría legal y técnica.

Utilización de nuevos servicios e infraestructura.

## **Instrumentos empresariales:**

Inversiones directas (adquisición de inmuebles para vivienda, oficinas y comercios).

Adquisición de bonos gubernamentales.

Pago de aranceles específicos por la obtención de contratos y licencias de obras.

Programas de créditos preferenciales por la banca comercial.

Oferta de materiales y servicios asociados al proyecto a precios reducidos.

Disminución de aranceles de las Notarías.

Aportaciones y mejoras voluntarias.

Otorgamiento de donativos deducibles de impuestos.

Emisión y venta de vales de consumo con beneficio para los proyectos.

Campañas de redondeo de facturas en tiendas de autoservicio y otros comercios.

Organización de rifas y sorteos.

Promoción de contribuciones internacionales.

## ***Posibles Aplicaciones y Usos del Proyecto***

### **En materia de Restauración**

De acuerdo con la investigación realizada se propone la conformación de un Fideicomiso para la Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Santiago de Querétaro, el cual podría obtener los recursos para los proyectos de la siguiente manera:

Mediante un acuerdo con el Municipio para que se utilice el dinero que se tenga que pagar de impuestos en la conservación de los inmuebles, ya que el pago de éstos se hace con periodicidad, comprobando el destino de los recursos en el inmueble.

La propuesta para los inmuebles que muestren daños que amenacen la estructura ó existencia del inmueble; se hará con los recursos de un Fideicomiso revocable, privado y de administración, en donde el fideicomitente será una Institución de Crédito ó Banco y el fiduciario la Administración de los propietarios de inmuebles. En éste contrato se solicita al Gobierno Municipal que apoye a los propietarios de los inmuebles del Centro Histórico de la ciudad de Santiago de Querétaro.

Las políticas de gasto y los canales a utilizar los determinará la administración del Fideicomiso así como el control de fondos obligándose a rendir cuentas e informes a las instancias involucradas. A ésta administración le tendrá que dar la facultad el Gobierno Municipal para orientar la formación de patrimonios y la generación de empleo remunerativo y permanente.

Asimismo, se debe explorar la posibilidad de allegarse recursos mediante la incorporación a programas nacionales vigentes que resulten afines a este proyecto, así como la gestión ante organismos internacionales interesados en la defensa del patrimonio histórico urbano.

Deberá considerarse la importancia de realizar campañas de promoción y difusión dirigidas a fomentar la participación de los sectores en el proyecto, considerando testimonios de casos exitosos.

Primero se definirá con precisión los inmuebles que abarca el proyecto, definiendo los planes para el mantenimiento y conservación, clasificando y ordenando por tipo de necesidad, cuantificar, priorizar, cotizar y programar las acciones tendientes a la edificación, rehabilitación, equipamiento, restauración y conservación de los inmuebles y susceptibles de ser atendidos y la infraestructura de viabilidad correspondiente.

Del inventario reclasificado de inmuebles se podrá proceder a la promoción para alquiler y venta de los espacios disponibles según el uso del suelo, para que en un periodo razonable se obtenga la plena ocupación del barrio o zona histórica. Se considera que las áreas ocupadas para vivienda, comercios y oficinas se mejoraran y conservaran en forma natural por sus beneficiarios.

Como elemento importante a considerar, los coeficientes de ocupación y uso de los inmuebles, permitirán facilitar propuestas de aprovechamiento de la capacidad instalada en uso y subutilizada, así como los faltantes por instalar.

Revisar las alternativas de materiales, procesos de obra y tecnologías que más convenga utilizar, en función de sus menores costos y mejores resultados y en particular las restricciones no solo de imagen sino de uso del suelo.

Definir si deberán plantearse las acciones a partir de una recaudación estimada, o si por el contrario, en función de sus alcances pretendidos, será necesario abastecerse de recursos suficientes para su materialización.

En primera instancia será necesario contar con un diagrama general de cada proyecto que plasme las acciones a emprender, los tiempos estimados, sus costos y los resultados esperados a fin que dicho mapa sirva como carta de presentación a los prospectos, lo que despertará el interés de diversos individuos y organizaciones facilitando su contribución y participación activa.

Aun sin mayores elementos de sustento, se consideran viables las aportaciones de dinero y en especie (trabajo) de individuos y grupos familiares, comerciantes y cadenas, prestadores de servicios, propietarios de inmuebles, inversionistas en general, gobierno y fundaciones, que resultaran beneficiados una vez que madure y rinda frutos el proyecto

Propuesta 100% aplicable al centro histórico de Querétaro, modelo, ejemplo o referencia para otros centros históricos.

La revitalización de un centro histórico debería ser prioritaria ya que su puesta en marcha conservará el patrimonio cultural e histórico de nuestra ciudad, además provocará una gran dinámica económica en su proceso de desarrollo y en su consolidación una recuperación de su actividad económica.

El gobierno con gran decisión debe ser promotor de la revitalización y atender esta tarea de largo plazo. Es responsabilidad del gobierno actuar con energía en los procesos de revitalización, aunque el plazo de desarrollo y la complejidad del mismo no se puedan culminar en el periodo de su administración. A cada gobierno le debe tocar realizar una parte del plan estratégico de su centro. Es conveniente que los propietarios de inmuebles, comerciantes y usuarios se sumen a las iniciativas del gobierno para que juntos puedan preparar las estrategias para revitalizar su centro.

Los inversionistas y el mercado permanecen en espera de que algo les llame la atención para participar. Se tienen que elaborar planes completos viables y fundamentados con bases financieras y jurídicas sólidas para atraer a estos dos grupos, que son quienes con su participación harán que estos proyectos se concreten.

## En materia de Valuación

En materia de valuación es necesario, como ya se ha afirmado, reconocer las particularidades que ofrece la valoración de monumentos históricos, especialmente los ubicados en los centros históricos. Por ello, se presenta una propuesta de avalúo para este tipo de inmuebles.

El procedimiento que se uso para definir la propuesta de valoración, se expone a continuación:

- Se recopiló información en fuentes bibliográficas e internet, sobre temas históricos, conformación de fideicomisos, restauración de edificios históricos, valuación de centros históricos, otras experiencias sobre conformación de fideicomisos para la rehabilitación de centros históricos, entre otros temas.
- A partir de la revisión de los catálogos se definieron las características que el INAH define para considerar un inmueble como patrimonio histórico, aleatoriamente se seleccionaron de éstos materiales algunas construcciones.
- Se realizó un recorrido para su reconocimiento y finalmente, se tomaron muestras fotográficas de aquellas en las que fue posible obtener: permisos para reconocimiento, planos y escrituras.

- Se seleccionó el inmueble sujeto de estudio que forme parte del centro histórico de la ciudad de Santiago de Querétaro.

- Se elaboró la propuesta técnica de avalúo para estos casos en base a la investigación realizada.

- Se elaboró el avalúo, tomando en cuenta los parámetros propuestos en la presente investigación sobre valuación para éste tipo de sujetos, cumpliendo con toda la normatividad vigente en la materia.

- Desde esta valoración se observó que existen una falta de homogeneidad en el contexto urbano, por ello, se considera necesario realizar una propuesta para la conformación de una administración para que al igual que en otras ciudades del país, se apoye a los propietarios de inmuebles. Esto con la finalidad de proponer una vinculación entre ellos y los diferentes tipos de instituciones que ayudan con presupuesto para la rehabilitación de centros históricos, ya sea de la iniciativa privada ó del gobierno de los diferentes niveles de gobierno. Y con ello, preservar el patrimonio de la humanidad, lograr una mejor imagen urbana y sobretodo, incrementar la plusvalía de los inmuebles.



## ***AVALUÓ DE CASA HABITACION***

Santiago de Querétaro  
08 de junio de 2008

<b>Solicitante</b>	Universidad Autónoma de Querétaro
<b>Propietario</b>	Sra. Ma. Guadalupe Bárcenas Núñez
<b>Ubicación del inmueble</b>	Calle Vicente Guerrero # 9,
<b>Calle</b>	Vicente Guerrero
<b>Colonia</b>	Centro Histórico
<b>Ciudad</b>	Querétaro
<b>Municipio</b>	Querétaro
<b>Código postal</b>	76000
<b>Estado</b>	Querétaro
<b>País</b>	México

**VALOR COMERCIAL**

***\$6.700.226,82***

## I.- ANTECEDENTES

**Solicitante** **Universidad Autónoma de Querétaro**

**Domicilio del solicitante**

<b>Calle</b>	Hidalgo
<b>Colonia</b>	Niños Héroes
<b>Ciudad</b>	Querétaro
<b>Municipio</b>	Querétaro
<b>Estado</b>	Querétaro

**Valuador**

<b>Nombre</b>	ARQ. GABRIELA GUÍZAR UREÑA
<b>Especialidad</b>	
<b>Ced. Prof.</b>	

<b>Fecha del avalúo</b>	08 de junio de 2008
<b>Inmueble que se valúa</b>	Edificio oficinas
<b>Régimen de propiedad</b>	privada individual
<b>Propietario</b>	Sra. Ma. Guadalupe Bárcenas Núñez
<b>Objeto del avalúo (tipo de valor)</b>	Determinar el valor comercial
<b>Propósito del avalúo (uso del avalúo)</b>	Tesis

**Ubicación del inmueble**

<b>Calle</b>	Vicente Guerrero
<b>Colonia</b>	Centro Histórico
<b>Ciudad</b>	Querétaro
<b>Municipio</b>	Querétaro
<b>Código postal</b>	76000
<b>Estado</b>	Querétaro

**Clave catastral** **14 01 001 04 003 009**

**Coordenadas cartesianas**

<b>Datos de escritura</b>	<b>Numero</b>	<b>Inscripción</b>
	<b>Libro</b>	<b>Libro</b>
	<b>Fecha</b>	<b>Sección</b>
	<b>Notario</b>	<b>R.P.P.C.</b>
		<b>Fecha</b> 08 de junio de 2008, Querétaro Qro..

## II. - CARACTERISTICAS URBANAS

<b>Clasificación de la zona</b>	Habitacional y de servicios
<b>Construcción dominante en la calle</b>	edificaciones de tipo antiguo común y relevante
<b>Índice de saturación de la zona</b>	100%
<b>Densidad de población</b>	200 hab/ha.
<b>Estrato socioeconómico</b>	medio y alto
<b>Uso del suelo permitido</b>	Habitacional y comercial y de servicios.
<b>Vías de acceso e importancia de las mismas</b>	Por las calles de Hidalgo y 16 de septiembre como vialidades secundarias.

### **SERVICIOS PÚBLICOS:**

<b>AGUA POTABLE:</b>	Red de distribución con suministro al predio mediante toma domiciliaria.
<b>DRENAJE:</b>	Red de recolección de aguas residuales con conexión al predio. Sistema mixto.
<b>ELECTRIFICACIÓN:</b>	Suministro a través de cableado aéreo, con acometida al inmueble
<b>ALUMBRADO PÚBLICO:</b>	Sstema de cableado soterraneo, arbotante metálicos, sencillos, que utiliza postería metálica propia del alumbrado.
<b>PARAMENTO VIALIDADES:</b>	Guarniciones de concreto de sección trapecial 10x20*40 cms.
<b>BANQUETAS O ACERAS:</b>	de cantera de 1.00 m. ancho.
<b>VIALIDADES:</b>	Calle de 6.00 mts de ancho.
<b>PAVIMENTOS:</b>	de cantera
<b>CAMELLONES:</b>	No hay.
<b>GAS NATURAL:</b>	Red oficial de distribución sin suministro al predio mediante cilindros.
<b>TELÉFONOS:</b>	Red aérea con acometida al inmueble.
<b>OTROS SERVICIOS:</b>	Recolección de desechos sólidos municipal. Vigilancia municipal. Señal de televisión por cable. Transporte urbano abordable a 50.00 mts. y con frecuencia de 5.00 min.
<b>EQUIPAMIENTO URBANO:</b>	Señalización y nomenclatura si hay en las calles. Mercado a una distancia de 1000.00 mts. Parque públicos a una distancia 700m. Jardines públicos enfrente Escuela Primaria a una distancia de 200.00 mts. Iglesia a una distancia de 100.00 mts. Museo a una distancia de 100.00 mts

### III.- TERRENO

#### Calles Transversales Limítrofes

Según datos de la escritura.

#### Medidas y colindancias del terreno

<b>Al Norte</b>	En 32,18 M.	Con calle A. Balvanera
<b>Al Sur</b>	EN 26.00 M., 0.50 M., 6.30 M., CON PROPIEDAD DE RAMON MENDOZA RAMIREZ.	con propiedad de Sr Ramón Mendoza Ramirez con calle Vicente Guerrero
<b>Al Oriente</b>	En 11,68 M.	
<b>Al Poniente</b>	En 17,35 M.	con propiedad de Abraham de la Vega y socios.

<b>ST</b>	<b>Superficie del Terreno</b>	468,000 M <sup>2</sup>
<b>%IND</b>	<b>Porcentaje de Indiviso</b>	<b>100%</b>

#### Topografía y Configuración

Polígono irregular de cuatro lados

#### Numero de frentes

dos

#### Características Panorámicas

ninguna relevante

#### Densidad Habitacional

200,00 Hab/Ha

#### Servidumbre y/o Restricciones

Las que marca el INAH

#### Calidad del Suelo

Arcilla expansiva

#### IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

<p><b>Uso actual</b>  <b>PLANTA BAJA:</b> 8 ESPACIOS PARA PRIVADOS TODOS ELLOS INTERCOMUNICADOS POR PUERTAS ó pasillos, 2 baños, cuarto para almacén y escalera que sube a:  <b>PLANTA ALTA:</b> UN ESPACIO PARA DIVERSAS FUNCIONES Y ESCALERA BAJA</p> <p><b>Tipos de Construcción</b></p> <p><b>Numero de Niveles</b></p> <p><b>Edad Aproximada</b></p> <p><b>Vida Útil Remanente Aprox.</b></p> <p><b>Estado de conservación</b></p> <p><b>Calidad del proyecto</b></p> <p><b>Unidades Rentables</b></p> <p><b>Cajones de estacionamiento</b></p>	<p><b>Superficie de Construcción:</b></p> <p>Oficinas con dos patios centrales que consta de:</p> <p>8 espacios para privados, todos ellos intercomunicados con puertas</p> <p>Un espacio para diversas funciones y la escalera.</p> <p>Antiguo común, y antiguo relevante.</p> <p>dos.</p> <p>20 años 50 años con mantenimiento adecuado</p> <p>Regular</p> <p>Regular</p> <p>Una unidad rentable no tiene</p>	<p>457,95</p>
--	---	---------------

## V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

**Cimentación** Mampostería de piedra, junteada con adobe.

**Estructura** Muros de carga y vigas de madera.

**Muros** A base de muros de tabique común, con un espesor de 14 cm

**Entrepisos** Losa de concreto armado

**Techos** Losa de concreto armado

**Azoteas** Planas

**Bardas** De tabique rojo recocido, asentado con mortero cemento: cal arena en diferentes espesores a una altura de 3.00 m.

**Aplanados Interiores** En mortero de cal

**Aplanados Exteriores** A base de mezcla, cemento-cal-arena.

**Plafones** De mortero de cal una parte y otra al natural.

**Lambrines** Azulejo vidriado de 40 x 25 en color colocado a una altura de 3 m en

baños y azulejo talavera de 10 x 10 cms en área de cocina

**Pisos** Loseta de cerámica de 25 x 25.

**Zoclos** Cintilla de la misma loseta de cerámica.

**Escaleras** Rampa de concreto armado

**Pintura** Vinílica en muros y plafones interiores y exteriores, esmalte en herrerías.

**Recubrimientos Especiales** no tiene

**Carpintería** Puertas de intercomunicación entableradas.

**Instalaciones Sanitarias** Son a base de pvc sanitario de 2" y 4"

**Muebles de Baño** Mediana calidad de cerámica blancos.

**Instalaciones Hidráulicas** Son a base de tubería de cobre de 1/2" a 1"

**Instalaciones Eléctricas** cubiertas con canaleta plástica

**Herrería** Protección y barandales de hierro forjado con elementos decorativos y plomo.

**Vidriera** De 6 mm. Y tragaluces de block de vidrio.

**Fachada** Aplanados con morteros Jambas, dinteles, pretilos cornizas y repisones de cantera labrada.

**Elementos accesorios, instalaciones especiales y obra complementaria**

No hay

## **VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO**

### **a).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALUO**

1.- En todos los casos se entenderá que el objetivo del avalúo será estimar el valor comercial del bien a menos que se indique otro.

Para ello se incluirán y desarrollaran los tres métodos o enfoques de valuación exigidos por la normatividad vigente.

- 1.- Método Comparativo o de Mercado
- 2.- Método Físico o Directo o Enfoque de Costos
- 3.- Método de Capitalización de Rentas o Enfoque de Rentas
- 4.- Método de Análisis por puntos.

### **b).-DEFINICION DE TERMINOS Y CONCEPTOS BASICOS**

#### **1.- Método Comparativo o de Mercado:**

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa con el precio de la oferta o venta de bienes similares, comparables, ajustados por diferentes factores, homologación.

#### **2.- Método Físico o Directo o enfoque de Costos:**

Es el desarrollo analítico en el cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación.

#### **3.- Método de Capitalización de Rentas o enfoque de Rentas**

Es el desarrollo analítico en el que se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o a perpetuidad.

#### **4.- Método de Análisis por puntos**

Es el desarrollo analítico a través del cual se encuentra el valor de un inmueble tomando en cuenta características diferentes a los avalúos de inmuebles de obra moderna.

## VII.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

### OFERTA DE TERRENOS EN VENTA:

Ubicación	Superficie	Precio	\$/m2	Informó	Teléfono.
Centro	560,00	\$ 2.700.000,00	\$ 4.821,43	contacto	2-13-30-26
C. H. frente estación tren	520,00	\$ 1.820.000,00	\$ 3.500,00	contacto	1-90-90-41
Avenida universidad invierno y fillmeno mata	355,00	\$ 2.000.000,00	\$ 5.633,80	contacto	2-24-34-11
	218,00	\$ 580.000,00	\$ 2.660,55	contacto	139-44-98

### OFERTA DE INMUEBLES(CONSTRUCCIONES) EN RENTA:

Ubicación	Superficie	Precio	\$/m2	Informó	Teléfono.
Centro	80,00	\$ 7.500,00	\$ 93,75	Periodico	125-35-61
Centro	53,00	\$ 6.000,00	\$ 113,21	Periodico	248-13-29
Centro	88,00	\$ 6.000,00	\$ 68,18	Periodico	198-23-25
Prospero C Vega	280,00	\$ 10.000,00	\$ 35,71	Periodico	228 09-55

### OFERTA DE INMUEBLES(CONSTRUCCIONES) EN VENTA:

Ubicación	Sup. Terr.	Sup const.	Precio	\$/m2 terr	\$/m2 const
Venustiano Carranza	600,00	400,00	\$ 3.500.000,00	\$ 3.000,00	\$ 4.250,00
Centro	162,00	207,00	\$ 1.550.000,00	\$ 4.000,00	\$ 4.357,00
Centro	610,00	345,00	\$ 4.000.000,00	\$ 3.500,00	\$ 5.406,00
Río de la losa e indep.	620,00	575,00	\$ 5.000.000,00	\$ 3.500,00	\$ 4.922,00
Allende frente catedral	390,00	600,00	\$ 4.000.000,00	\$ 3.500,00	\$ 3.565,00
Arteaga	900,00	600,00	\$ 9.000.000,00	\$ 5.670,00	\$ 6.495,00

### VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.

<b>A).- Del terreno:</b>				<b>Lote tipo:</b>	<b>200,00</b>	
Lote tipo:	<u>200,00</u>	m2.	Según Plano Uso de Suelo	Frente mín.:	<b>10,00</b>	
			Lote			
Lote/valuar:	<b>351.76</b>	m2.	req.:	<b>290,00</b>	<b>0,00</b>	
VALOR UNITARIO \$/M2	FACTORES APLICABLES				FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO
	FACTOR 1	FACTOR 2	FACTOR 3	FACTOR 4		
	Ubicación	Superficie	forma/top.	frente/fondo		
\$ 4.821,43	1,00	0,8253	1,0000	0,9982	0,8238	\$ 3.971,94
\$ 3.500,00	1,00	0,8462	1,0000	1,0404	0,8803	\$ 3.081,14
\$ 5.633,80	1,00	1,1667	1,0000	1,0338	1,2060	\$ 6.794,60
\$ 2.660,55	1,00	1,1000	1,0000	1,0999	1,2100	\$ 3.219,27
<b>SUMA TOTAL:</b>						\$ 17.066,95
<b>VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:</b>						\$ 5.688,98
<b>VALOR UNITARIO A APLICAR:</b>						<b>\$ 5.688,98</b>

#### B).- De las construcciones(Renta):

VALOR UNITARIO \$/M2	FACTORES APLICABLES				FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO
	FACTOR 1	FACTOR 2	FACTOR 3	FACTOR 4		
	Ubicación	Superficie	Dist. Proy.	Edo. Conser.		
\$ 93,75	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	\$ 93,75
\$ 113,21	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	\$ 113,21
\$ 68,18	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	\$ 68,18
\$ 35,71	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	\$ 35,71
<b>SUMA TOTAL:</b>						\$ 310,85
<b>VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:</b>						\$ 103,62
<b>VALOR UNITARIO A APLICAR:</b>						<b>\$ 103,62</b>

#### C).- De las construcciones(Venta):

VALOR UNITARIO \$/M2	FACTORES APLICABLES				FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO
	FACTOR 1	FACTOR 2	FACTOR 3	FACTOR 4		
	Dist. Proy.	Cal. Acab.	Conservación	Otros		
\$ 4.250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	\$ 4.250,00
\$ 4.357,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	\$ 4.357,00
\$ 5.406,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	\$ 5.406,00
\$ 4.922,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	\$ 4.922,00
\$ 3.565,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	\$ 3.565,00
\$ 6.492,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	\$ 6.492,00
<b>SUMA TOTAL:</b>						\$ 28.992,00
<b>VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:</b>						\$ 4.832,00
<b>VALOR UNITARIO A APLICAR:</b>						\$ 4.832,00
<i>Sup. de terreno del inmueble en estudio:</i>					<b>468,00</b>	<b>2.662.443,52</b>
<i>Sup. de construcción del inmueble en estudio:</i>					<b>457,95</b>	<b>2.212.814,40</b>

**VALOR COMPARATIVO DE MERCADO**

**4,875,257.92**

**IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS(VALOR FÍSICO O DIRECTO).**

**A).- DEL TERRENO.**

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: 0,00 M2 Frente de terreno: 11.52 m

VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$ 4.615,89 /M2 Valor según Sombra de Arteaga 85

FRACCIÓN	SUPERFICIE M2.	VALOR UNITARIO \$/M2.	COEFICIENTE.						VALOR PARCIAL.
			F.A.	F.I.	F.E.F.	F.F.	F.S.	F.E.	
I	468,00	\$ 5.688,98	1.00	1.00	1.00	1	1	1	2.662.443,52
II									
III									
<b>TOTAL</b>								<b>468,00</b>	<b>SUBTOTAL: \$ 2.662.443,52</b>

**B).- DE LAS CONSTRUCCIONES.**

TIPO	ÁREA M2	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO \$	DEMÉRITO %	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
1	457,95	4.832,00	10,00%	\$ 4.348,80	\$ 1.991.532,96
2			0,00%	\$ -	\$ -
3			0,00%	\$ -	\$ -
4				\$ -	\$ -
5				\$ -	\$ -
6				\$ -	\$ -
<b>TOTAL</b>		<b>457,95</b>		<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 1.991.532,96</b>

**C).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

CONCEPTO	LONG. O ÁREA(M2).	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO	DEMÉRITO %	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
			0%	\$ -	\$ -
			0%	\$ -	\$ -
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>		<b>SUBTOTAL:</b>	<b>\$ -</b>

**RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS(VALOR FISICO O DIRECTO): \$ 4.653.976,48**

## X. VALOR DE CAPITALIZACIÓN

		<b>RENTA UNITARIA DE MERCADO -</b>	\$103.62
<b>Uso del area</b>	<b>Área (m²)</b>	<b>RUM</b>	\$103,62
Casa Habitación	457,95		

Renta Bruta mensual (R.B.M.)	\$ 47.451,25
Renta Bruta Anual (R.B.A.)	\$569.415,03
<b>ANALISIS DE DEDUCCIONES</b>	
1.- VACIOS      1 mes cada      5 años      1,60% de la tabla	\$ 672,00
2. ADMINISTRACION	\$ 504,00
3. MANTENIMIENTO      CADA 5 AÑOS      4,00% de la tabla	\$ 2.352,00
4. PREDIAL	\$ 874,39
5. SEGURO	\$ 2.212,81
6. DEPRECIACIÓN FISCAL	\$ 2.520,00
<b>SUMA DEDUCCIONES FISCALES</b>	<b>\$ 6.922,39</b>
	<b>\$ 18.505,99</b>
% DEDUCCIONES:      Deduciones/RBM:      39,00%	
Ingreso Neto Mensual (INM)      IBM(1-%D)	\$ 28,945,26
Ingreso Neto Mensual (INM)      IBM-D	\$ 40,528,86
Ingreso Neto Anual (INA)	\$ 486,346.30
Tasa de Capitalización	8,14%
<b>VALOR DE CAPITALIZACIÓN</b>	<b>\$ 5.974.770,22</b>

<b>CALCULO DE LA TASA</b>						
<b>T A S A S</b>						
<b>CONCEPTO</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>
<b>EDAD (años)</b> <i>calificación</i>	0-5	5-20%	20-40	40-50	50-60	MAS DE 60 1
<b>VIDA UTIL REMANENTE</b> <i>calificación</i>	MAS DE 60	50-60	40-50	20-40	5--20	TERMINADA 1
<b>ESTADO DE CONSERVAC.</b> <i>calificación</i>	NUEVA	MUY BUENO	BUENO 1	REGULAR	MALO	RUINOSO
<b>PROYECTO</b> <i>calificación</i>	MUY BUENO	BUENO 1	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
<b>REL. SUP. (Terr/constr)</b> 1.11 <i>calificación</i>	constr>terreno mayor 3-1	constr>terreno hasta 3-1	constr>terr mayor 2-1	terr>constr hasta 2-1 1	terr>constr hasta 3-1	terr>constr mayor 3-1
<b>USO DEL INMUEBLE</b> <i>calificación</i>	casa unifamiliar	edificio prod. hab-com	depto/casa condom	oficin/local condominio 1	of/local unif	bodega/ industria
<b>CLASIFICACIÓN ZONA</b> <i>calificación</i>	LUJO	1er ORDEN	2o.ORDEN 1	3er. ORDEN	SERV.COM	SERV/INDUSTR
<b>SUMA CALIFICACIÓN</b>	0	1	2	2	0	2
<b>CAPITALIZACIÓN</b>	0.7143	0.8571	1	1.1429	1.2857	1.4286
<b>TASAS PARCIALES</b>	0	0.8571	2	2,2858	0	2,8572
						<b>8.14%</b>

## XI.- ANÁLISIS PARA INMUEBLES DEL CENTRO HISTÓRICO

	%			%	
<b>a) EDAD</b>			<b>f) DESEABILIDAD</b>		
SIGLO XVI	1.20		EXELENTE	1.20	
SIGLO XVII	1.15		MUY BUENA	1.15	1.15
SIGLO XVIII	1.10	1.10	BUENA	1.10	
SIGLO XIX	1.05		REGULAR	1.05	
SIGLOXX	1.00		MALA	1.00	
% resultante		1.10	% resultante		1.15
<b>b) RENTABILIDAD</b>			<b>g) CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN</b>		
EXELENTE	1.20		EXELENTE	1.20	
MUY BUENA	1.15	1.15	MUY BUENA	1.15	
BUENA	1.10		BUENA	1.10	1.10
REGULAR	1.05		REGULAR	1.05	
MALA	1.00		MALA	1.00	
% resultante		1.15	% resultante		1.10
<b>i) CALIDAD DE LAS INTERVENCIONES</b>			<b>h) VALOR HISTORICO</b>		
EXELENTE	1.20		EXELENTE	1.20	
MUY BUENA	1.15		MUY BUENO	1.15	
BUENA	1.10	1.10	BUENO	1.10	1.10
REGULAR	1.05		REGULAR	1.05	
MALA	1.00		malo	1.00	
% resultante		1.10	% resultante		1.10
<b>d) FUNCIONALIDAD</b>					
EXELENTE	1.20				
MUY BUENA	1.15	1.15			
BUENA	1.10				
REGULAR	1.05				
MALA	1.00				
% resultante		1.15			
Valor del inmueble			\$5.974.770,22		
factor resultante			1,1214		
Valor analizado			\$6.700.226,82		

## X.- RESUMEN DE VALORES

<b>Valor de Mercado</b>	\$	4.875.257,92
<b>Valor Físico</b>	\$	4.653.976,48
<b>Valor de Capitalización</b>	\$	5.974.770,22

**VALOR ANALIZADO ACTUAL** **\$6.700.226,82**

(Seis millones, setecientos mil doscientos veintiséis pesos 82/100M.N.)

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al 08 de Junio de 2007

Santiago de Querétaro, Oro., 08 de Junio, 2007

VALUADOR

ARQ. GABRIELA GUIZAR UREÑA

## ***Conclusiones***

Para el rescate de inmuebles del Centro Histórico de cualquier ciudad, es necesario formar un Fideicomiso aportando el inmueble en garantía a una Institución Bancaria. Un avalúo es determinante para esta acción en función de su máxima producción futura ya que también será necesario un proyecto de rentabilidad económicamente viable y un análisis histórico, arquitectónico y del estado de conservación en que se encuentra el inmueble si es necesario desmembrándolo en partes o todo el edificio completo según el caso.

Los avalúos son un vehículo muy importante para la realización de gran cantidad de trámites y en este caso al que nos queremos referir es a la conformación de fideicomisos. De acuerdo a la investigación que se realizó con los expertos que vinculan la valuación con la restauración de edificios históricos existen varias formas de valorar estos inmuebles, uno de ellos es aplicando tres coeficientes que son: edad, estado de conservación e integridad a favor o en contra del edificio, sumando las tres cantidades y sacando raíz cuadrada para obtener el coeficiente que en su caso si resulta negativo no se usa. También se pueden utilizar otros tipos de métodos para valorar inmuebles de un centro histórico como es el MOBSA y el Catastral por puntos del Estado de Puebla o como se muestra en la aportación que se realizó en el avalúo presentado en esta tesis; dándole valor a características de gran importancia como son la edad, valor histórico, estado de conservación, deseabilidad, rentabilidad, proyecto y calidad de las intervenciones realizadas.

A partir de las características que determina el INAH en sus catálogos para seleccionar un monumento histórico se observó que en el centro histórico de la ciudad de Querétaro existen inmuebles que restaurándolos podrían ser incluidos en el catálogo y aumentar su valor, de ahí la importancia de que el fideicomiso apoye a los propietarios de estos inmuebles lo que permitirá

fortalecer el centro histórico como patrimonio cultural, por una parte y por otra, aumentar la plusvalía de los inmuebles de manera particular.

Una contribución importante de cualquier investigación en valuación debe ser superar las impresiones subjetivas sustituyéndolos por propuestas científicas que den mayor certeza y profesionalismo a la labor del valuador.

Es fundamental reconocer que nuestra cultura esta presente en cada uno de los edificios del Centro Histórico y sería imperdonable que se pierda este vestigio por falta de recurso económicos; de ahí la importancia de sumar esfuerzos para protegerlos. Por tanto, es necesario que los propietarios de los inmuebles tomen conciencia de mantener en buen estado sus propiedades, participando activamente con recursos y propuestas. Pero esta labor tendrá necesariamente que ser apoyada por las instancias gubernamentales, la iniciativa privada y la sociedad en su conjunto. Puesto que los Centros Históricos son Patrimonio de la Humanidad y es nuestra responsabilidad colectiva entregarlas en mejores condiciones a las futuras generaciones.

Es vital recuperar la vocación mixta de los Centros Históricos, dado que el contar con personas que vivan en estos lugares permitirá que le den un cuidado personalizado y la vocación comercial atenderá a los intereses económicos de recuperación de la inversión, con la instalación de centros turísticos, como comercios en general, restaurantes, museos, etc. Esto con la finalidad de promover un sano equilibrio que fortalezca los dos objetivos: el económico y el de la conservación. Sin embargo, es importante destacar que la restauración permitirá atraer a sectores de la población con un nivel socio-económico más elevado, lo que generará una mayor comprensión sobre la necesidad de cuidar el Patrimonio. Evitando con ello, lo que sucede hoy en día en muchos Centros Históricos, no solo de México, la proliferación de vecindades y el deterioro de los inmuebles.

## BIBLIOGRAFÍA

AHQ, La Sombra de Arteaga, 10 de mayo de 1962.

AHQ, La Sombra de Arteaga, 12 de septiembre de 1943

AHQ, La Sombra de Arteaga, 17 de septiembre de 1942

AHQ, La Sombra de Arteaga, 2 de julio de 1936.

AHQ, La Sombra de Arteaga, 28 de diciembre de 1961

Archivo Histórico de Querétaro (AHQ) Poder Judicial, Civil, s. 281, n.998

Arvizu García Carlos. 2005. Evolución Urbana de Querétaro 1531-2005. Presidencia Municipal de Querétaro y Tecnológico de Monterrey, Campus Querétaro.

Azevedo Salomao Eugenia M. 1987. Significación de los conjuntos históricos, el proceso metodológico para intervenir los sitios y monumentos. Diplomado en Arquitectura. ITESM. Querétaro.

Chafón Olmos, Carlos. 1980. "Fundamentos Teóricos de la Restauración. México. Tesis de doctorado.

CONACULTA. 1999. "Los Centros Históricos de nuestros tiempos". Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística. Academia de Centros Históricos.

Diario Oficial de la Federación, el lunes 30 de marzo de 1981, p. 6.

DIAZ-BERRIO Fernández Salvador. 1985. Conservación de monumentos y zonas. INAH.

DIAZ-BERRIO Fernández Salvador. 2000. El Patrimonio Mundial Cultural y Natural, 25 años de aplicación de la UNESCO.

ENRIQUE del Moral. 1977. Defensa y conservación de las ciudades y conjuntos urbanos monumentales, Academia de Artes.

Font Fransi Jaime. 1999. Arquitectura franciscana en Santiago de Querétaro, siglo XVII, Querétaro, GEQ.

Frías, Valentín, 1995 Las calles de Querétaro, México, Gobierno del Estado de Querétaro, p. 18.

G. Bolis. 1994. Cálculo realizado a partir de la información del Catálogo de monumentos.... en Arquitectura y sociedad en Querétaro, (Siglo XVIII). México, Instituto de Investigaciones Sociales UNAM - Archivo Histórico del Estado, Gobierno de Querétaro, p.196.

Herrera M. Alberto. 1992. Los asentamientos antiguos en la Sierra de Querétaro, en "Historia y actualidad de los grupos indígenas de Querétaro", México, Gobierno del Estado de Querétaro-Instituto Nacional de Antropología e Historia, p. 45.

<http://www.conaculta.gob.mx/saladeprensa/2003/18jun/queretaro.htm>

INAH. 1939. Edificios coloniales artísticos e históricos de la República Mexicana que han sido declarados monumentos. México, Instituto Nacional de Antropología e Historia-Dirección de Monumentos Coloniales, p. 212-219.

INAH. Sobreprotección del INAH para conservar fachadas sin importar transformaciones importantes en el interior pagina 66

Juicio a Epigmenio González, Archivo Histórico de la Biblioteca de Antropología del INAH.

Lourdes Somohano M. 2002. La conformación urbana de Querétaro bajo el gobierno otomí, Siglo XVI, Tesis de doctorado en Historia, Universidad Autónoma de Zacatecas.

Magdaleno Rojas Margarita, Eibenschutz, Díaz-Berrio, González, Benlliure, Betancourt. 2006. Políticas de Atención a Centros y Barrios Históricos y Patrimoniales en México. Secretaría de Desarrollo Social y Universidad Autónoma Metropolitana.

Osores, Félix. 1824. Discurso que el día 21 de diciembre de 1823. Pronunció el doctor Félix Osores diputado por Querétaro al discutirse el artículo 7º de la Acta Constitutiva. Lo dedican a la misma provincia de Querétaro sus diputados al Congreso constituyente mexicano, Osores, Ecala y Guerra, México, Imprenta del ciudadano Alejandro Valdés, p. 16.

Paulín Moreno, Fernando. 1985. "Léxico y criterios de Rehabilitación. Colegio Oficial de Arquitectos. Madrid. (Cuadernos del curso de Rehabilitación).

Plan de desarrollo urbano de Querétaro, Qro. 1982.

Ramos de Cárdenas, F. 1989. Relación Geográfica de Querétaro (1582) en D. Wright. "Querétaro en el siglo XVI". Fuentes documentales primarias, México, Gobierno del estado de Querétaro, (Documentos, 13), p. 174

Rosas A. 1998. La Monumentalización del patrimonio. Políticas de conservación y representaciones del espacio en el Centro Histórico. Tomo I. Grijalva p. 183-203.

Saavedra, M., Fernando. 1997. Significaciones del convento franciscano de Querétaro, "Un convento y un museo surcando el tiempo", México, Museo Regional de Querétaro INAH-Amigos del Museo.

Salvador García Espinosa. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. E-mail: salgaes@yahoo.com.

Samohano, Lourdes. 2002. Los arqueólogos han encontrado en el sitio evidencia de presencia teotihuacana y tolteca. Se plantea que pudo haber una tercera fase de ocupación chichimeca en la etapa anterior a la conquista. Cfr. Somohano, Lourdes, (2002), La Diosa de la Fertilidad venerada en El Pueblito (mecanoscrito). Ensayo de L. Somohano "La Diosa de la Fertilidad venerada en El Pueblito" en proceso de edición.

Sánchez Martínez Manuel Arq. 1984. Tesis: "Restauración del Templo de la Asunción en la Presa de la Olla". Univ. De Guanajuato.

Solís, Oliva. Noviembre de 2002. Entrevistas realizadas.

Valencia, Daniel C. 2001. "El Valle de Querétaro y su región", (mecanoscrito).

Vid, Ana Ma. Crespo Oviedo. 1991. El recinto ceremonial de El Cerrito en "Querétaro prehispánico", México, INAH, Colección científica, p. 238.

Vid. Ana Ma. Crespo y B. Cervantes J. - INAH, abril - septiembre de 1990. Raíz colonial de la tradición otomiana en la región Guanajuato - Querétaro. Historias, Núm. 24, México, Dirección de Estudios Históricos, p. 87-108.

Vid. José Hernández. 1994. Arqueología de la frontera tarasco-mexica conformación, estrategia y tácticas de control estatal. México, tesis de licenciatura en arqueología, Escuela Nacional de Antropología e Historia.

Viramontes Anzures Carlos. 2000. De chichimecas, pames y jonaces. Los recolectores-cazadores del semidesierto de Querétaro. México, INAH, (Colección científica). p. 21

Wright David. 1989. Querétaro en el siglo XVI. Fuentes Documentales Primarias. Documentos de Querétaro.