



Columnas escritas por MAY, CRUZ CONSULTORES en

a.m.

Inversión en el Centro Histórico

Por Mariana Westendarp

Publicada el 26 de Agosto de 2008

The image shows a page from a magazine titled "Valor agregado" with the "a.m." logo. The main advertisement is for "ELMEX ILUMINACIÓN" and features the headline "Tiene sistemas inteligentes". Below the headline, it says "Iluminar espacios y crear ambientes, es la filosofía de estos expertos en tecnología de iluminación para hogares, oficinas e industrias". There is a photo of a man, identified as "ROLDANDO KUBER, asesor técnico de Elmex Iluminación". The page also includes a table of contents at the top, a small photo of a woman, and various text columns.

El centro de la ciudad de Querétaro constituye un importante legado histórico y cultural para nuestro país e inclusive a nivel mundial, así como un atractivo foco para inversionistas mexicanos y extranjeros. A fin de garantizar su conservación, las autoridades gubernamentales mexicanas han establecido determinadas restricciones a quienes adquieran inmuebles ubicados en esta zona.

A partir de 1996, la Zona de Monumentos Históricos de Querétaro fue inscrita por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) como patrimonio de la humanidad. Esta zona comprende el primer cuadro de la ciudad.

Según el artículo 43 de la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, quines adquieran inmuebles en esta zona y deseen realizar obras de construcción, requieren en primer lugar de la autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia ("INAH").

Algunas de las restricciones de conservación para realizar obras en esta zona son: Ajustar la altura de la construcción al nivel de los predios colindantes, la cual no puede rebasar de una altura máxima 6.50 m.; debe haber predominio de muro sobre vano (más pared que puertas y ventanas); veinticinco por ciento

del área debe encontrarse libre de construcción; debe haber iluminación y ventilación directa en cocina y baños, entre otras.

Previo a cualquier elaboración de proyecto de construcción a realizar en el centro, recomendamos solicitar al INAH los criterios de conservación del terreno en el que se va a construir. A partir de esta solicitud, personal del INAH realiza una visita de inspección y emite un oficio con los criterios de conservación específicos para dicho inmueble. Esto evita que el inversionista tenga que realizar varios proyectos o modificaciones al proyecto original.

También es importante obtener esta autorización de forma previa a cualquier licencia de construcción municipal, ya que en caso de solicitar esta última licencia sin contar con la autorización del INAH, provocará el rechazo de la licencia del municipio y, por lo tanto, atrasos en el proyecto de construcción.

Asimismo, es necesario que se obtenga esta autorización ya que cualquier obra que se lleve a cabo en esta zona sin la aprobación del INAH puede derivar en multas de hasta cincuenta mil pesos, la suspensión de la obra e inclusive su demolición, según lo que señalan los artículos 12, 43 y 55 de la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Otro aspecto a considerar al momento de invertir en inmuebles ubicados en el centro de Querétaro es la necesidad de remover escombros y de ocupar la vía pública para dicha remoción. En este caso, se requiere obtener un permiso por parte de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro. El objeto del permiso es regular la ocupación de la vía pública y evitar que la remoción de escombros pueda afectar la circulación vehicular, ya que ésta es una zona de mucho tráfico y espacios reducidos.

A fin de evitar posibles multas, atrasos de proyectos de construcción y con el objeto de preservar el centro de Querétaro, antes de realizar cualquier adquisición de inmuebles y posteriores obras de construcción, recomendamos investigar todos los requisitos. También sería útil consultar a un profesional que conozca el proyecto específico, así como las autorizaciones y permisos que señala la legislación mexicana para realizar obras en la zona de monumentos históricos de Querétaro.

e-mail@maycruz.com
Puedes ver todas las columnas
de May, Cruz Consultores
publicadas en a.m. en:
www.maycruz.com