

México, D.F., 5 de marzo de 1942.

CASA No. 76 de la 5/a Calle de las Artes.

INFORME Y AVALUO.

INFORMES GENERALES.--Por instrucciones del Sr. Lic. Daniel Cossío Villegas, se practica el avalúo del predio No. 76 - de la 5/a Calle de las Artes de esta Capital. El Banco de México, S.A., en comunicación de febrero 28 último, autorizó al suscrito para visitar el mencionado predio.

UBICACION.--5/a Calle de las Artes, entre las de Sadi Carnot y Serapio Rendón.

CLASIFICACION DE ZONA.--Residencial de buena categoría.

Servicios Municipales: completos. Buenas comunicaciones -- con el centro de la ciudad y algunos suburbios.

Densidad de construcciones: 100 %.

Población de la zona: normal.

TERRENO.-- De forma de un polígono irregular de 10 lados, con frente de 45.70 metros y fondo máximo de 64.00 metros.

SUPERFICIE TOTAL: 2380.00 metros cuadrados.

COLINDANCIAS.--N. con calle de su ubicación; S. con casas - números 107 de Sadi Carnot y 112 de Serapio Rendón; E. con casas números 72 de las Artes esquina con Serapio Rendón y 99, 101 y 103 de Sadi Carnot, y W. con casas números 82 de la 5/a Calle de las Artes y 110 y 112 de Serapio Rendón.

DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO.--Se trata de una residencia de lujo construida hace unos cuarenta años. Para su tiempo llenaba las exigencias de aquella época. Carece de las condiciones de iluminación, ventilación y confort modernos.

El estado de conservación de la estructura es muy bueno; - en cambio los complementos, tales como pisos, decorado, -- baños, etc, se encuentran muy deteriorados.

La distribución es defectuosa

La parte principal de la construcción, o sea la residencia propiamente dicha, consta de sótanos habitables, dos - pisos superiores y mirador y bohardilla en tercer piso.

Los sótanos, cuyo piso se encuentra a unos 0.50 metros más bajo que el nivel del patio, están constituidos por -- departamentos de grandes dimensiones, todos ellos oscuros; en los pisos superiores se encuentran halls, salas, recámaras, comedor, cuartos de baño, etc, también todos ellos espaciosos aunque sombríos o faltos de una buena ventilación.

La parte correspondiente a los servicios, al fondo del -- predio y en su fracción de mayor profundidad, está formada por una serie de salones y piezas, comunicadas entre sí; - esta construcción es de uno y dos pisos, sin sótanos.

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION.

Cimientos; probablemente mampostería de piedra.

Muros: tabique, de fuertes espesores, con revestimiento -- de cantería de color, labrada, en las fachadas N., E. y W. de la parte principal; marcos, cerramientos, columnas, re- piones y medias muestras también de cantería labrada.

Entrepisos: el de sótano al primer piso, de bóveda guastavina sobre viguetas de hierro; los otros dos entrepisos -- también probablemente del mismo material. En la parte de

los servicios una parte del techo(en la construcción de un piso) es de bóveda guastavina y en el resto los entrepisos son de vigas de madera y tabla.

TECHOS.-De bóveda guastavina en la parte principal, probablemente y en la de servicios, de ese mismo material en la construcción de un solo piso. En el resto de los servicios, los techos son de vigas de madera, tabla, terrado y enladrillado.

DECORADO INTERIOR.-Ya muy deteriorado.

PAVIMENTOS PETREOS : cemento en los sótanos; mosaico en los cuartos de baño; tecalli en la cocina; mármol blanco de Carrara en los desembarques de las dos escaleras principales de la construcción del frente y cerámica en un hall.

CARPINTERIA.- En la parte principal, de cedro, con claros y oscuros, con vidrios biselados en la crujía de fachada y emplomados en las otras crujías. De ocote en los servicios.

PISOS: De parquet de encino en el salón principal y en el comedor y de duela de primera en el resto.

HERRERIA.-De fierro fundido semi-pesada en la reja de fachada; rejas de ventana de los sótanos y barandales de los corredores del fondo.

Escaleras: Las dos principales, mampostería con revestimiento de mármol de Carrara y de lámina de hierro las de servicios.

FACHADAS.-Cantería de color, labrada, en las fachadas de la parte principal, muros que ven al N., E. y W..

AVALUO DIRECTO.

TERRENO.

561.00 m.2., cuadrilátero con frente a la calle, profundidad 35.00 m., a \$90.00, valor unitario comercial (el valor catastral está fijado en \$45.00..... \$ 50490.00

1819.00 M.2., cuadrilátero con frente a la calle, profundidad \$64.00 m., a \$65.48 (factor

72.754)....." 119108.12

SUMA.....\$ 169598.12

Valor promedio por m.2. de terreno.....\$ 71.26

CONSTRUCCIONES.

De muy alto costo originalmente, constituyen, como se puede ver por los detalles consignados antes, una residencia que por obsolescencia en primer lugar, tiene un demérito -- muy alto.

Además, por el estado de conservación de los complementos, el demérito aumenta notablemente.

Para dotar a esta residencia de todos los elementos que exige el confort moderno, así como para la reposición de pavimentos, decorado, etc, se necesita invertir una fuerte suma que no produciría ni aún ella misma el interés -- correspondiente a esa clase de inversiones.

Sería preferible, en vista de las razones expuestas, proceder a la demolición de las construcciones y levantar un moderno edificio de apartamentos, dadas las buenas condiciones de ubicación del predio.

Al demoler esta residencia, resultaría una buena cantidad de material aprovechable, como la cantería de la fachada, las viguetas de hierro de los entrepisos y techos, etc, con la venta del cual podría pagarse no solamente la demolición

sino obtener un remanente.

Estimo que, pagando el costo de la demolición, se podría obtener como máximo un excedente de \$ 10000.00, que debe aumentarse al valor estimado para el terreno.

Así es que, en resumen, el valor total comercial que -- puede atribuirse actualmente al inmueble de referencia, es el siguiente:

VALOR DEL TERRENO.....	\$ 169598.12
Cantidad obtenida como producto de la de	
molición....."	<u>10000.00</u>
SUMA.....	<u>\$ 179598.12</u>

PROYECTO PRELIMINAR PARA LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO DE APARTAMENTOS.

Dadas las buenas condiciones de ubicación, resultaría conveniente levantar en este terreno un edificio de aparta -- mentos, de dos o tres recámaras, con closets, sala, come -- dor, desayunador, cuarto de criados, espacio para guardar coche, dotando a cada departamento con estufa de gas y ca -- lentador eléctrico para agua, buen cuarto de baño, etc, -- dando a cada una de las piezas buenas dimensiones, aleján -- dose de esa manera del tipo general de apartamentos, que -- tienen recámaras de 3.50 por 3.50 metros y sala y comedor de dimensiones parecidas.

Se podrían construir cinco o seis pisos, con servicio de elevador .

Exámen económico preliminar del edificio.

Distribución. Dejando un 25 % de la superficie total del terreno para patios y pozos de luz, quedan disponibles -- para las construcciones 1785.00 m.2.

Los apartamentos de dos recámaras cubrirían la superficie siguiente:

2 recámaras de 5 x 4 m.....	40.00 m.2.
sala 6x 5 m.....	30.00 m2
comedor 6 x 5 m.....	30.00 m.2.
cocina; 4 x 4 m.....	16.00 m.2.
baño. 3 x 4 m.....	12.00 m.2.
desayunador 3 x 4 m	12.00 m.2.
pasillo,etc.	<u>10.00 m.2.</u>
Suma.....	150.00 m.2.

Los de tres recámaras cubrirían 170.00 m.2.

Es decir, que en cada planta se tendrían:

5 departamentos de 2 recámaras.....	750.00 m.2.
5 departamentos de 3 recámaras.....	850.00 m.2.
Cubos de esdaleras, elevador, etc....	<u>185.00 m.2.</u>
Suma.....	<u>1785.00 m.2.</u>

En la planta baja quedarían varios locales para comercio, es -- pacio para coches, departamento para tanques de gas, admi -- nistración, etc y dos o tres departamentos.

Costo probable de las construcciones.

1785.00 m.2., planta baja y cuatro pisos superiores, cimen -- tación y estructura de concreto, complementos de clase regu -- lar, incluyendo elevador..... \$ 895000.00

VALOR DEL NUEVO EDIFICIO.

Terreno.....	\$ 169598.12
Construcciones.....	" 895000.00
VALOR TOTAL, FISICO.....	<u>\$1064598.12</u>

CALCULO DEL VALOR COMERCIAL Y DE LA RENTABILIDAD NETA.

Rentas brutas probables.

Planta baja.

5 locales comerciales, con 50.00 m.2	
cada uno, a \$75.00 mínimo.....	\$ 375.00
5 departamentos, a \$ 175.00.....	<u>" 875.00</u> \$ 1250.00

Primer piso.

5 departamentos de 2 recámaras, a --	
\$ 175.00 cada uno.....	\$ 875.00
5 departamentos de 3 recámaras, a --	
\$ 225.00 cada uno.....	<u>"1125.00</u> " 2000.00

Segundo piso, igual al primero.....	" 2000.00
-------------------------------------	-----------

Tercer piso, igual al primero.....	" 2000.00
------------------------------------	-----------

Cuarto piso, igual al primero.....	<u>" 2000.00</u>
------------------------------------	------------------

TOTAL, RENTA BRUTA MENSUAL.....	\$ 9250.00
---------------------------------	------------

DEDUCCIONES.

Contribución predial:

12.7 % sobre \$7947.50 (87 de la ren--	
ta bruta).....	\$1009.33
15 % federal sobre la anterior	" 151.40

Agua, aproximadamente.....	100.00
----------------------------	--------

Vacíos 5 %	462.50
------------------	--------

Conservación 5 %.....	462.50
-----------------------	--------

Administración y aseo.

Administrador.....	\$ 300.00
3 mozos de aseo.....	" 270.00
Utiles.....	<u>" 50.00</u> 670.00

Luz y Fuerza Motriz.....	" 120.00
--------------------------	----------

Seguro, aproximadamente.....	<u>100.00</u> \$ 3075.73
------------------------------	--------------------------

Producto líquido mensual.....	\$ 6174.27
-------------------------------	------------

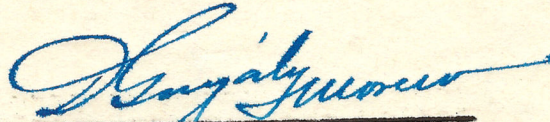
Producto líquido anual.....	"74091.94
-----------------------------	-----------

Capitalizando este producto líquido anual al tipo de

7 %, que es el que es aplicable a esta clase de edificios, resulta un valor por capitalización, de \$ 1058446.28.

Como consecuencia de este examen preliminar, se puede deducir la conveniencia de demoler el actual edificio y levantar uno nuevo, de departamentos, ya que queda demostrada la posibilidad de obtener un interés aceptable de la inversión. que se haga.

ATENTAMENTE.



Ing. David González Moreno.

Al Sr. Lic. Daniel Cossío Villegas.
Banco de México, S.A.
Ciudad.



GROVAS Y COMPAÑIA.

LOS AMOS DE LA TAQUILLA

PRODUCTORES Y DISTRIBUIDORES DE PELICULAS

ARTES 17
MEXICO, D. F. Mayo 8 de 1942

TELEFONOS: L-50-32
13-22-50



Exp. Asuntos administrativos

Sr. Manuel de la Mora.
San Juan de Letrán 21. Desp. 511.
Ciudad.

Muy Sr. nuestro y amigo;

Por la presente autorizamos a Ud. para que se sirva pasar en nuestro nombre oferta de compra sobre la casa Núm. 76 de las calles de las Artes de esta Ciudad, y bajo las siguientes condiciones:

- El precio de compra será la cantidad de \$150.000.00 (ciento cincuenta mil pesos m.n).
- El pago se efectuará entregando en el momento de firmarse las escrituras correspondientes, la cantidad de \$50.000.00 (cincuenta mil pesos m.n) en efectivo, y el saldo, o sea la cantidad de \$100.000.00 (cien mil pesos m.n) será pagado en un plazo de cinco (5) años contados desde la fecha de la citada firma, causando un interés de 7% (siete por ciento) anual por los saldos insolutos.
- Podremos hacer bonificaciones no menores de \$10.000.00 (diez mil pesos m.n) en cualquier tiempo dentro de los cinco años convenidos, siempre y cuando avisemos con quince días de anticipación a los abonos que se efectúen.
- Constará en la escritura la autorización para que podamos vender total o parcialmente la propiedad citada, siempre y cuando bonifiquemos total o parcialmente sobre nuestro adeudo el importe integro de la operación de venta.
- Los gastos que origine la operación de compra-venta é hipoteca serán pagados por mitad entre comprador y vendedor.
- El compromiso que contraemos por la presente seña válido por diez días contados de esta fecha.

Somos de Ud. afmos y attos. SS. SS.

PRONTO:
EL SUEÑO DORADO DE TODAS LAS EMPRESAS DE LA AMERICA LATINA

"SIMON BOLIVAR"

LA PRIMERA PELICULA EN ESPAÑOL CON UN COSTO DE
UN MILLON DE PESOS.

UNA OBRA GRANDIOSA QUE ESTA A LA ALTURA DEL EGREGIO LIBERTADOR.

Jesús Grovas
Gerente General.

JP.

CON NOSOTROS, LOS MEJORES DIRECTORES

JUAN BUSTILLO ORO
FERNANDO DE FUENTES
MIGUEL ZACARIAS
FERNANDO SOLER
GABRIEL SORIA
ALEJANDRO GALINDO
RAFAEL PORTAS

NUESTROS NUEVOS EXITOS INTERNACIONALES

AHI ESTA EL DETALLE
CON
CANTINFLAS

CON SU AMABLE PERMISO
CON
FERNANDO SOLER

MALA YERBA
CON
LUPITA GALLARDO Y ARTURO DE CORDOVA

CREO EN DIOS
CON
FERNANDO SOLER

NOCHE DE RECIEN CASADOS
CON
CARLOS ORELLANA

CUANDO LOS HIJOS SE VAN
CON
FERNANDO SOLER Y SARA GARCIA

LA COMPAÑERA DE VIAJE
CON
SARA GARCIA Y MIGUEL INCLAN

CON NOSOTROS,
EL MAS BRILLANTE CUERPO DE ACTORES,
TECNICOS Y COLABORADORES.

SOLO PRODUCIMOS Y DISTRIBUIMOS
GRANDES PELICULAS.

~~BANCO GENERAL DE CAPITALIZACION, S.A.~~
~~CREDITO HIPOTECARIO, S.A. DE C.V.~~

San Juan de Letrán, 11.-

EXP:
PREDIO:- 76 de las Artes
PROP:- Escuelade México, S.A.

-- AVALUO DE PROPIEDADES INMUEBLES --

INFORMACION GENERAL:-

La casa # 76 de la calle de las Artes, de esta ciudad, es una antigua residencia, tipo de hace 50 años, con sus fachadas - de piedra, labrada en parte. Tiene dos pisos, más el sótano, forman do un gran número de cuartos. Además, al fondo, en dos pisos, existe la parte que era destinada a caballerizas, servidumbre, bodegas, y demás servicios. Seguramente que en su época fué una de las mejores residencia, pero, en la actualidad, además de su pésimo estado de conservación, adolece del defecto de una distribución algo anticuada, para el gusto moderno.

Colindancias:

- N.- Calle de las Artes.
- S.- Casa 107 Sadi Carnot y 114 Serapio Rendón.
- O.- Casa 72 de Artes y
- P.- Casa 82 de la misma calle.

Zona: Residencial de 1/a. clase.

Densidad de construcciones en la zona: 100%.

Calle con servicios municipales completos.

-- VALOR FISICO --

En vista de lo inadecuado de la actual construcción y de la gran discrepancia entre el valor de la construcción y el -- del terreno, el avalúo físico se referirá, exclusivamente, al va-

(A la hoja 2)

lor de la tierra, haciendo simplemente una estimación global de los materiales utilizables, en caso de demolición.

El valor calculado al metro cuadrado de terreno es - de \$80.00, referido a un lote normal (regular y con no más de - 40 mts. de profundidad).

Para los efectos del avalúo, el lote fué dividido en tres fracciones: una a la calle, regular, con 660 m2.; otra, irregular, a 42.50 mts. de la calle, con superficie de 51 m2. y, finalmente, la parte mayor, con profundidad máxima de 60 mts. y superficie de 1,674 m2. Para cada una de esas fracciones, se - tomaron los coeficientes: 100, 0690 y 0816.

Ya con esos datos, se procede al avalúo en esta forma:

660.00 M2., a \$80.00 M2.....	\$ 52,800.00
1,674.00 " " 65.28 "	" 109,278.72
51.00 " " 55.20 "	" <u>2,815.20</u>
VALOR TOTAL DEL TERRENO.....	<u>\$ 164,893.92</u>

----- CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL, OCHOCIENTOS NOVENTA Y -----
----- TRES PESOS, 927100.-----

Valor-promedio del metro cuadrado de terreno, aplicado a este -
predio, con su profundidad e irregularidades..... \$ 69.13.7

--OBSERVACIONES GENERALES--

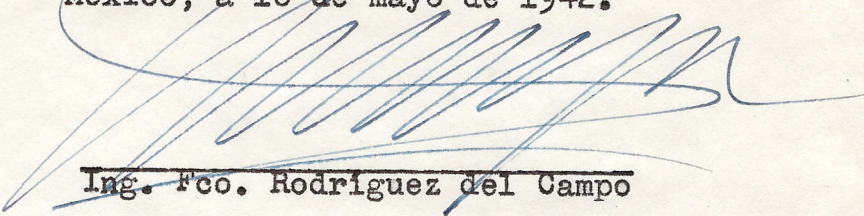
La actual construcción, tiene las característi-
cas generales siguientes:

Cimientos.- De piedra braza;
Muros: de tabique y, posiblemente, algo de tepetate;
Entrepisos y techos: de viguetas de fierro y bóvedas de ladrillo;
Pisos: ocote, mosaico y algo de parquet;
Instalación eléctrica, en mal estado;
Baños: muebles anticuados y lambrines de azulejo blanco;
Decoración: yeso, con parte estucada;
Carpintería: de ocote y cedro.

Por lo que respecta a la parte de servicios, la -
construcción es tipo barato, la mayoría con techos de vigas.

Como en caso de demolición lo único aprovechable, prácticamente, serían las viguetas y barandales de fierro, estimo que esos materiales y algo de tabique y madera, tendrán un valor aproximado de \$10,000.00.

México, a 16 de mayo de 1942.



Ing. Fco. Rodríguez del Campo

(ANEXO: un croquis
(acotado del predio))

goteras en la casa
un cristal de cemento
tienen arena

DIRECCION DE AGUAS Y
SANEAMIENTO.

Oficina de Conex. y Medidores.
de TRAMITACION GENERAL. 85487
de Correspondencia.

E-5-4/433.5/ 11316.

Comunicando la instalación de medidor.

Exp: Asuntos administrativos

México, D.F., a 18 de junio de 1942.

C. JEFE DE LA OFICINA DE RECAUDACION.
a/c. Banco Nacional Hipotecario Urba
no y de Obras Públicas. (Mandatario)
P r e s e n t e .

129050

Para los efectos de la aplicación del artículo
521 de la Ley de Hacienda vigente, comunico a usted-
que en la toma de agua de la casa # 76 de la Calle-
de las Artes, Ciudad.

con fecha 22 de mayo de 1942.
se instaló el medidor Azteca No. 131832
con una lectura de 0 M3. y diámetro de 3/4"

La toma citada debe aparecer empadronada de --
conformidad con la orden No. 11905 de fecha 16
de mayo de 1933.

A t e n t a m e n t e .
SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION.
EL JEFE DE LA OF. DE CONEX. Y MED.-

ING. EDUARDO ORTIZ DE ZARATE,

cc p el propietario de la casa # 76 de la calle de las Artes, Ciudad
CBS.- sfa.

Núm. 167.

Exp: Asuntos administrativos

México, D.F. a 23 de octubre de 1942.

Banco de México, S.A.
Ave. 5 de mayo, n° 2.
CIUDAD.

Muy señores nuestros:-

Enviaron ustedes a nuestra oficina tres documentos procedentes de la Oficina de Recaudación de Aguas en que notifican a ustedes, como antiguos propietarios de la casa n° 76 de la 5a. calle de las Artes, un acuerdo del abogado consultor de esa Oficina según el cual deben ustedes pagar por concepto de contribución de aguas las cantidades que en dichos documentos se especifican. Como ustedes advertirán se trata de contribuciones que se cobran al Banco de México, S.A. por haber dejado de ser la casa de las Artes del Gobierno Federal y se refieren también al período durante el cual nosotros no éramos aun propietarios de dicha casa.

En consecuencia, corresponde a ustedes hacer el pago o efectuar lo que mejor crean.

Atentamente,

Daniel Cosío Villegas.

Oct 8.

BANCO DE MEXICO, S. A.

DIRECCION CABLEGRAFICA: BANXICO.

APARTADO 98 BIS

MEXICO, D. F.

7 de Nov. de 1942.

Exp: Asuntos administrativos.

DEPARTAMENTO DE CREDITOS Y VALORES
EN LIQUIDACION E INMUEBLES

Sr. Dn. Daniel Cosío Villegas.
Srio. de "El Colegio México".
Edificio Banco de México, 4º. Piso.
Condesa 3.
C i u d a d .

Asunto: Casa No. 76 de la
Calle de las Artes.
Contribuciones por
Agua.

Muy señor nuestro:-

Nos referimos a la atenta de usted fechada el -
día 23 de octubre último, con la que recibimos las bole-
tas de contribuciones y la comunicación No. 3,337, gira
da por el Jefe de la Oficina de Aguas.

Acompañamos a la presente un estado en que se
manifiesta en detalle y en resumen lo que corresponde
que paguemos nosotros y lo que debe pagar "El Colegio
de México.

Si están Uds. conformes con dicha liquidación,
le agradeceremos nos lo manifieste para enviarle el -
cheque por \$791.48 a fin de que Uds. puedan hacer el -
pago total de \$876.81 y recoger la boleta, que deberán
conservar en su poder para pagos futuros.

En espera de sus noticias, nos repetimos sus
afmos. attos. y Ss. Ss.

BANCO DE MEXICO, S.A.

Incl.

EIA/CS.

CASA # 76 DE LA CALLE DE LAS ARTES
VENDIDA AL COLEGIO DE MEXICO SEGUN ESCRITURA DEL
10 DE FEBRERO DE 1942.

La Oficina de Recaudación de Aguas nos cobra las siguientes contribuciones por consumo de agua:-

Según su Liquidación No. 7972.

Del 1/er. Bitre/39. al 6° de 1941.....	\$560.81	
Del 1/er. Bitre/42. al 4° de 1942.....	<u>40.00</u>	600.81

Según su Liquidación No. 7973.

Del 1/er. Bitre/39. al 6° de 1941.....	\$216.00	
Del 1/er. Bitre/42. al 5° de 1942.....	<u>60.00</u>	276.00

Nos corresponde pagar:-

Según Liquidación No. 7972.

Del 1/er Bitre/39 al 6° de 1941.....	\$560.81	
Del 1° de Enero de 1942 al 10 de Febrero de 1942, fecha de venta.....	<u>6.67</u>	567.48

Según Liquidación No. 7973.

Del 1er. Bitre/39 al 6° de 1941.....	\$216.00	
Del 1° de Enero de 1942 al 10 de Febrero de 1942, fecha de venta.....	<u>8.00</u>	224.00

LE Corresponde pagar al Colegio de México.

Según Liquidación No. 7972.

Del 11 de Febrero/42. al 4° Bitre/42.....	\$ 33.33	
---	----------	--

Según Liquidación No. 7973.

Del 11 de Febrero/42. al 5° Bitre/42.....	<u>\$ 52.00</u>	85.33
---	-----------------	-------

876.81

876.81

RESUMEN:

Corresponde pagar al Banco de México.S.A.....	\$791.48
Corresponde pagar al Colegio de México.....	<u>" 85.33</u>
Total de Contribuciones.....	<u><u>\$876.81</u></u>

México,D.F. a 6 de noviembre de 1942.

RD/jbe.

~~BANCO DE MEXICO, S.A.~~

Núm. 181.

Exp. Asuntos administrativos

México, D.F. a 17 de noviembre de 1942.

Banco de México, S.A.
Departamento de Créditos y Valores
en liquidación e inmuebles
Ave. 5 de mayo, n°2.
Ciudad.

Asunto: Casa No. 76 de la calle
de las Artes. Contribu-
ciones por Agua.

Muy señores míos:

Me refiero a la atenta carta de ustedes fechada
el día 7 del corriente notificándoles que estamos confor-
mes con la liquidación que adjuntan a dicha carta por lo
que esperamos nos envíen el cheque por valor de \$791.48.

En espera de sus noticias, suyo

Daniel Cosío Villegas.