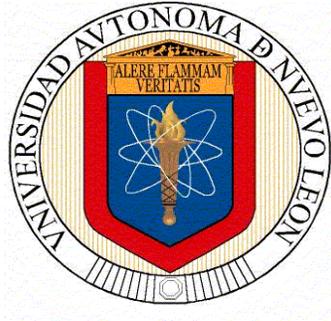


UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
FACULTAD DE ARQUITECTURA



**PROPUESTA PARA UN NUEVO METODO DE
VALUACION PARA EDIFICIOS HISTORICOS**

PRESENTA:

**OSKAR ALAN CASTILLO PARRA
ARTURO ALBERTO ORTIZ ROBLES
NAYELI LUDIVINA ROSALES RAMIREZ**

**COMO REQUISITO PARCIAL PARA OBTENER EL GRADO DE:
MAESTRÍA EN VALUACIÓN**

JUNIO 2020

**PROPUESTA PARA UN NUEVO METODO DE
VALUACION PARA EDIFICIOS HISTORICOS**

MAESTRIA EN VALUACION INMOBILIARIA

MATERIA: TALLER INTEGRAL II

PRESENTAN: OSKAR ALAN CASTILLO PARRA

ARTURO ALBERTO ORTIZ ROBLES

NAYELI LUDIVINA ROSALES RAMIREZ

ASESOR: M.V. ARQ. EVELYN M. RODRIGUEZ

PRESA

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN NICOLAS DE LOS

GARZA N.L. A 05 DE JUNIO DE 2020





UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



FACTULTAD DE ARQUITECTURA

POSGRADO

TALLER INTEGRADOR II

PROPUESTA PARA UN NUEVO MÉTODO DE VALUACION PARA EDIFICIOS HISTÓRICOS

ASESOR: M.V. ARQ. EVELYN M. RAMIREZ PRESA

ALUMNOS:

OSKAR ALAN CASTILLO PARRA

ARTURO ALBERTO ORTIZ ROBLES

NAYELI LUDIVINA ROSALES RAMÍREZ

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, NUEVO LEÓN, 05 DE JUNIO 2020

Contenido

Introducción	1
Antecedentes.....	2
Planteamiento del Problema	12
Propósito	16
Importancia	19
Limitaciones	21
Delimitaciones	23
Enfoque	25
Definición de Términos	26
Metodología	33
Definición de Variables	36
Unidad de Observación	47
Análisis de los datos.....	48
Comparación de Resultados	50
Conclusiones	51
Bibliografía	52

Introducción

Conocemos como edificios con significado histórico a todas aquellas expresiones arquitectónicas vinculadas con la historia de los pueblos. Estos pueden representar algún pasaje histórico, o bien una época significativa dentro del panorama artístico de su país. Conceptualmente tomamos como un punto de partida la definición del concepto, que los establece como edificaciones y monumentos históricos toda aquella manifestación arquitectónica vinculada con la historia de los pueblos, y que representa algún pasaje histórico, o bien una época significativa dentro del panorama local, regional o nacional.

El siguiente trabajo constituye un acercamiento para la definición de una serie de variables de análisis que permitan abarcar la amplia variedad de características que ofrecen algunos inmuebles que poseen elementos históricos, como paso previo para la elaboración de una nueva metodología cuantitativa descriptiva que ofrecerá una alternativa innovadora a los ya conocidos métodos para valuación de inmuebles históricos.

Para este proyecto se analizarán los métodos de valuación para inmuebles históricos existentes como el UNAL y el Movasa, considerando los elementos que influyen de forma más específica dentro de valor histórico para determinar su valor económico pues si bien es cierto que hablar en general de edificaciones y monumentos históricos implica referirse a significados intrínsecos, debe señalarse la importancia del interés económico que pueda representar un beneficio para su propietario, entendiendo por beneficio una utilidad real por su posesión, pues el resto representa beneficios colectivos para el país poseedor desde el momento que constituye su patrimonio artístico o histórico.

Antecedentes

Como bien lo mencionamos anteriormente, la crisis de nuestros días es que se nos enseña continuamente y por todos los medios que el valor de las cosas es volátil.

Si nos vamos al estudio de la sintaxis de la palabra consumir veremos que se refiere al hecho de extinguir y por ende destruir un objeto que ya satisfizo un gusto pasajero¹. Se nos está enseñando que al mínimo desperfecto las cosas se desechan y se adquieren nuevas sin derecho a revisión.

Es debido a esto que los edificios antiguos son demeritados por la generación actual ya que se carece de la cultura del cuidado de los objetos para que sigan siendo útiles y se les derriba o “remodela” de una manera irrespetuosa acabando así con las expresiones culturales del pasado de una ciudad, lo que le resta identidad.

Tal es el caso de Monterrey donde hoy en día se sigue depredando lo poco que aún queda de patrimonio inmueble de un estado sin pasado indígena y escasa arquitectura colonial. Esto deriva de la idiosincrasia de la mayoría de los habitantes de esta ciudad ya que se tiene un complejo de inferioridad colectiva que hace menospreciar el valor de la arquitectura local antigua. Se tiene una costumbre errónea de siempre compararse con otras ciudades de mayor plusvalía y mayor conciencia cultural y al no ver en Monterrey construcciones similares a E.U.A y/o Europa, sin duda comienzan a demoler y a sustituir sin detenerse a reflexionar (ejemplo: demoliciones para construcción de la Macroplaza) constantes han sido las comparaciones del Paseo Santa Lucía con el River Walk de San Antonio, Texas y en su

momento, en la construcción del Condominio Monterrey se le llegó a comparar con el Rockefeller Center de Nueva York.²

Así es la magnitud del problema: nuestro presente no tendrá futuro. Por fortuna ya se han implementado estrategias efectivas para promover el valor de estos inmuebles aparte del desarrollo de las leyes para proteger dichos edificios que se verán más adelante.

¹ Prieto, José Manuel. *Consideración de los Valores Histórico, Artísticos y Estéticos en los Procesos de Valuación Inmobiliaria*. ACE® AÑO VI, núm. 16, Junio 2011. Curiosamente, la primera acepción del verbo “consumir” identifica esta acción con “destruir” y “extinguir”. Otro de sus sentidos se refiere a “satisfacer necesidades y gustos pasajeros”

²Casas García, Juan Manuel. *Imaginarios Interrumpidos. Ensayo sobre el patrimonio inmueble perdido de Monterrey*. Consejo para la Cultura y las Artes de Nuevo León. 2015. Así llegamos a los albores...pág. 17-18.

Una de las respuestas como solución a esto, aunque no muy bien visto por algunos, ha sido el comercio patrimonial arquitectónico; entiéndase por ello a la industria cultural rentable: pagar por entrar a ver. Otra respuesta ha sido la valoración ambiental que consiste en cuantificar la importancia que una sociedad le confiere a un bien desde una perspectiva económica. Y estos bienes pueden ser plazas, calles, parques, palacios, iglesias, museos: edificios que carecen de mercado.

Y es que, solo dándole valor monetario alto a las cosas es como la sociedad podría enseñarse a preservarlas, partiendo de manera objetiva desde sus características físicas actuales y añadiendo si o si el valor subjetivo de las cosas, es decir, analizándolas desde temas tan complejos como su ornamentación, armonía, integración al contexto, originalidad, autenticidad, funcionalidad o algo tan lógico como la corriente artística a la cual pertenece en base a su fundación.

A decir verdad, solo los estudiados o interesados en el tema artístico serían capaces de apreciar dicha subjetividad, sin embargo, existe la variable estética la cual en su definición no es más que la respuesta a estímulos visuales de algo que resulta inevitablemente atractivo, sea agradable o no y a esta variable reacciona cualquier ser humano que tenga capacidad de ver y cuando la respuesta es positiva y colectiva, automáticamente se acuña en patrimonio cultural de una sociedad.

Es por estas razones que vale la pena la protección de monumentos iconos de una sociedad y para que se comprenda mejor la magnitud del valor subjetivo, es imperativo darle valor objetivo, es decir, ponerle precio.

De esta manera entramos al tema de los inicios de la valuación de inmuebles históricos catalogados comenzando con el decreto de leyes internacionales que los protegieran.

La Carta de Atenas de 1931 es el primer documento a nivel internacional con recomendaciones para la *salvaguarda de los valores arquitectónicos y los testimonios del pasado porque se considera como una virtud plástica del hombre en su más alto grado.*

La Convención de la Haya de 1954 hizo lo propio con la Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto Armado. *La Carta de Venecia de 1964* establece que el objetivo de valorar es primordialmente salvaguardar el testimonio histórico que se representa. *La Carta de Washington en 1976* demanda la protección del patrimonio en deterioro a causa de la era industrial.

En México, desde sus orígenes ya se les daba valor a las tierras en base a su producción. Se tiene registro desde 1548 del primer avalúo ordenado por el Cabildo de la Ciudad de México Tenochtitlán con fines contributivos para el gobierno.

Se empleaba un Método Empírico basado en la ubicación y el estado del edificio, su oferta y demanda. Fue hasta 1869 que Don Mariano Téllez Pizarro establece el Método de Tarifa de Precios de Terreno a Mitad de Calle dándole prioridad a la orientación de las calles y a la importancia comercial de estas. Así es como se desarrollaron los métodos de valuación, con fines tributarios y catastrales y en una segunda etapa a manera de conseguir Garantías Inmobiliarias para créditos Hipotecarios.

En 1933 se establece el Método de avalúo Catastral establecido por la Ley Predial de ese año cuyo método no ha cambiado mucho hasta nuestros días. Ya en 1934 Don Edmundo de la Portilla establece el Método por Capitalización de Rentas donde se ponderaban los aspectos relativos a la productividad del inmueble. Es así como los métodos valuatorios se van desarrollando y en 1949 Don Rafael Sánchez Juárez nos muestra el Método Residual para Terrenos. Es en 1969 donde se establecen las bases del Método Físico o Directo, vigente hasta nuestros días.

En 1981 el INDAABIN establece que, para los estudios de valor patrimonial de la nación, se deberán emplear el Método Físico, Método de Capitalización de Rentas y el Método de Mercado. Se le da importancia a construcciones históricas que *contienen aspectos culturales, valores artísticos, estilos arquitectónicos definidos y ornamentaciones que las hacen distinguirse de las edificaciones de hoy en día*³. Se les exige a los valuadores tener conocimientos para poder describir y analizar iconográficamente cada parte de una fachada.

El progreso en temas históricos sigue avanzando y es así que con apoyo de las instituciones de enseñanza superior se fomentó entre sus estudiantes el interés por desarrollar nuevas metodologías apoyadas en el conocimiento histórico y artístico.

³ Prieto, José Manuel. *Consideración de los Valores Histórico, Artísticos y Estéticos en los Procesos de Valuación Inmobiliaria. ACE® AÑO VI, núm. 16, junio 2011*. Más elaborado es un documento...pág. 40

Algunas de reciente creación son el Método Angelópolis creado por el Ing. Rafael Arellano Ocampo y la Arq. Maribel Arellano Merino en 1999. Este método establece una clasificación a partir del siglo de creación, calidad del estado físico de la ornamentación del edificio y la importancia arquitectónica confiriéndole mayor valor al inmueble que determine hechos relevantes. A continuación, se muestra una tabla con la síntesis del método:

Tabla Angelópolis							
Valor Estimativo del Inmueble							
Elementos de Construcción	Clasificación	Siglos					Estado de Conservación
		XX	XIX	XVIII	XVII	XVI	
	"A"	1.20	1.50	2.00	2.00	3.00	Original
		1.15	1.20	1.50	1.50	2.50	Restaurado
		1.10	1.15	1.20	1.50	2.00	Reconstruido
		1.05	1.10	1.20	1.50	2.00	Deteriorado
	"B"	1.03	1.10	1.15	1.20	1.50	Original
		1.02	1.05	1.10	1.20	1.50	Restaurado
		1.01	1.03	1.05	1.10	1.20	Reconstruido
		1.00	1.02	1.03	1.10	1.20	Deteriorado
	"C"	1.00	1.01	1.03	1.05	1.10	Original
		1.00	1.00	1.02	1.03	1.10	Restaurado
		0.80	1.00	1.01	1.02	1.03	Reconstruido
		0.60	0.80	1.00	1.01	1.02	Deteriorado

"A" Son aquellas que disponen de elementos arquitectónicos relevantes, adornos en sus fachadas e interiores y que en algunos casos fueron propiedad de personas importantes. Son edificios que en su momento histórico fueron relevantes, así como auténticos, factores importantes que les otorga mayor categoría.

"B" Son aquellos que tiene elementos arquitectónicos menos importantes y que sus fachadas son pobres en herrería, portones, adornos de piedra o argamasa, etc.

"C" Son casos muy simples en sus fachadas e interiores y que sólo están como parte o relleno de un contexto urbano de la zona, pero no tiene relevancia, sino solamente años.

M. en V. Rafael Arellano Ocampo
M. en V. Maribel Arellano Merino
Fuente: Monumentos Catálogos INAH

Es de relevancia resaltar que este es un método enfocado a inmuebles cuyo contexto posea una relación completa entre tiempo y lugar abarcando los años desde el siglo XVI-XX, es decir que su aplicación es más favorable para sitios donde en realidad aun existan edificaciones de todas esas épocas.

En el 2007 el Arq. Luis Gonzaga y el Arq. José Ángel Marqués unen esfuerzos con el Ing. Francisco Mendivil y el Ing. Víctor Manuel Cisneros aliándoseles también el contador público Antonio Lira del Mazo para presentar el Método MOVASA en cuyos antecedentes mencionan a personajes como Daniel Silva Toop (1979) Ma. De los Ángeles Díaz (1992) Eduardo Bàtix Gaxiola (1992), Ernesto W. Aguilar (1993), Burgos Hernández (1996) como pioneros en la investigación de metodologías para la valuación de edificios históricos. El método incluye 7 variables las cuáles tienen un valor conferido por sus creadores:

Época	5%
Originalidad	30%
Ubicación	25%
Urbanización	10%
Configuración	10%
Conservación	15%
Funcionalidad	5%

Cabe señalar que no es un método para inmuebles cuya edad supere los 100 años debido a que se le está confiriendo muy poco valor a esta premisa de vital importancia para analizar un inmueble verdaderamente antiguo cuya aportación histórica es más que potencial. Esto sin demeritar a los inmuebles modernos de reciente creación que efectivamente pueden aportar un valor histórico interesante más sin embargo una edificación que supere más de 100 años merece mayor mérito por soportar el paso de los años en estado original y además de que tiene en ella misma el antecedente histórico que soportó en su momento la creación de las edificaciones modernas.

Es en base a un estudio minucioso que el Dr. José Manuel Prieto en el 2011 hace a estas metodologías, que consigue contrastarlas entre si y se percata de la falta de consideraciones de ciertos temas más relevantes a su parecer y las califica de poco ambiciosas. Es él quien desarrolla el Método UANL el cual se divide en tres bloques Artístico-Histórico-Complementario en el que cada uno contiene variables que se estiman de la siguiente manera:

1er Bloque Artístico. Puntuación de 1-10 cada uno

- Valor Estilístico.
- Valor de Obra Autóctona-Vernácula-Popular.
- Valor de Rareza o Singularidad.
- Valor de Materiales y Técnicas
- Valor de Interiores

2º Bloque Histórico. Puntuación de 1-10 cada uno

- Valor Temporal
- Valor de Hechos Históricos Asociados.
- Valor de Reconocimiento Público

3er Bloque Complementario. Puntuación de 1-10 cada uno

- Valor de Localización
- Valor de Evolución Histórica
- Valor *Extra* (a consideración del valuador)

Se sumarán todos estos valores y se dividirán entre 10 para tener el factor de apremio que se aplicará al valor Físico del inmueble.

Ahora bien, es imperativo hacer referencia a la existencia de otro método también mexicano, mucho muy riguroso desarrollado por la Maestra Margarita Arechedera Savage al cual denominó como Endenópolis el cual incluye hasta 127 variables con un valor de 0.7874 cada una ($100/127=0.7874$). Es un método que le refiere dicho valor hasta al más mínimo detalle que interviene en la realización de un avalúo histórico. Enseguida se muestra una tabla esquemática que detalla cada uno de estos 127 valores divididos en 16 capítulos:

En resumen, este método le da un valor numérico a cada paso del proceso de valuación además de incluir dos métodos de valoración histórica-artística y eso es lo que lo hace único e interesante, aunque al final del día algunos colegas hacen los mismos pasos por separado. La minuciosidad del método se hace evidente en el resultado ya que en su comparación con otros métodos (Tradicional, Matriz de Coeficientes y Angelópolis), refiere alcanzar un mayor porcentaje de certeza así que podemos decir que los medios justifican el resultado de manera contundente.

Después de ver solo algunos de los métodos más utilizados en el país podemos determinar que para nuestro objeto de estudio se considerarán el Método UANL y el Método MOVASA ambos ideales para conocer el valor de nuestro inmueble.

Planteamiento del Problema

El interés de las sociedades contemporáneas por los temas de patrimonio arquitectónico ha ido en aumento. Ello ha hecho que los valuadores inmobiliarios tengan que enfrentarse cada vez más en su trabajo con edificios dotados de cualidades históricas y/o artísticas. Sin embargo, la inmensa mayoría de los profesionales del sector carece de la preparación necesaria para abordar esos peritajes con el suficiente rigor científico.

Este trabajo constituye una aproximación al problema: propone y define una serie de variables de análisis que permitan abarcar la variedad de matices que ofrecen algunos inmuebles en relación a la historia, el arte y la cultura del lugar en que se asientan, como paso previo para la elaboración de una metodología científica.

Los valuadores profesionales tienen que enfrentarse en ocasiones a avalúos de inmuebles con valor histórico-artístico y desconocer la naturaleza y alcance de esos valores puede traducirse en una mala práctica del avalúo en esos casos y en última instancia, negligencia.

Para este tipo de avalúos, durante mucho tiempo lo usual ha sido proceder como en cualquier otro inmueble, con la diferencia de un plus agregado de manera más o menos intuitiva y genérica. Pero operar así es poco riguroso y científico, además de nada profesional, pues compromete gravemente la fiabilidad o certidumbre del resultado final del avalúo, cuyo agregado por concepto de valor histórico y/o artístico puede resultar excesivo o, por el contrario, quedarse corto.

La clave está en saber justificar minuciosamente cada décima del coeficiente que luego se aplicará al valor comercial. De ahí que no sea exagerado considerar este tipo de avalúos como especialidad dentro del ámbito de la valuación inmobiliaria. Un documento del INDAABIN (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales), organismo dependiente de la Secretaría de la Función Pública, señala que, dadas las características especiales de los inmuebles con valor histórico-artístico, la valuación de los mismos precisa de un valuador especialista en la materia, con los conocimientos necesarios comprobables y acreditados

Declaración del problema

Es indudable que el concepto de valor de uno de los más complicados y difíciles de explicar que existen, siendo también un tema que ha motivado a infinidad de pensadores a buscar una solución completa o una definición satisfactoria, para este proyecto se buscara contemplar los elementos teóricos existentes en cuanto al valor de los inmuebles históricos, con el fin de utilizarlos como sustento para una adecuada interacción de la operaciones económicas en la cuales intervienen estos elementos como protagonistas principales.

Como principio para hablar de lo anterior es necesario conocer que es arquitectura, cuál es su finalidad y cuál es su materia prima. El conocimiento de lo anterior permitirá establecer parámetros para la mejor comprensión de su valor.

Así, la arquitectura se conceptualiza como un arte, definiendo al arte como Una actividad intelectual apoyada en mayor o menor amplitud por una experiencia acumulada científicamente y un talento creador adecuado.

El arte puede ser considerado como un hacer constructivo, consistente en la transformación voluntaria y libre de materia prima para, por la nueva forma alcanzada adaptarla a una finalidad causal predeterminada.

La materia prima mencionada es, en el caso de la arquitectura, los espacios habitables por el ser humano, buscándose satisfacer todas las exigencias generadas a partir de las diferentes características del hombre y su propia convivencia social.

La transformación se da a partir de un proceso de ordenamiento de los diferentes elementos constructivos, manejándose calidades formales de figura, dimensiones, color y textura.

La arquitectura tiene la posibilidad de servir como documento para el estudio de una sociedad, con una importancia tal que el estudio de la historia y la antropología actuales encuentran en la arquitectura una forma de iniciar la exploración de una cultura. Así, la arquitectura siempre reflejará a la sociedad que la produce en su tiempo y bajo las circunstancias específicas que motivan su actuar.

Desde este punto de vista también resulta valioso el conservar la arquitectura antigua, como se conserva todo tipo de evidencias de una cultura, con los beneficios que se obtienen al tener elementos documentales de hechos, pensamiento o tecnología. La conjunción de los cuatro aspectos, útil, factológico, estético y social constituye el valor integral de la arquitectura, sin embargo, es necesario precisar que no se les da el mismo peso a todos, considerando que son independientes entre sí. De la misma forma, estos factores no son tomados en cuenta para la valoración de la arquitectura desde puntos de vista como el económico, lo que a la larga ocasiona una discrepancia entre la importancia de los inmuebles y su valor económico.

Finalmente, para esta tarea contraponemos diversos casos de estudio mediante un ejercicio comparativo en una muestra de aplicaciones de diversos métodos de valuación, analizando las variables que influyen en menor y mayor instancia a percepción del valor de un inmueble.

Propósito

La situación actual en la que nos encontramos, nos deja entrever que son muy pocas las metodologías profundas que incluyen un espectro diverso de variables que afectan el valor, como lo son el método UANL y el método Endenòpois de Eva Margarita Arrechdera S. de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco. Es por eso que existe la necesidad de crear estudios comparativos de este tipo para que se identifiquen más elementos y poder tener más perspectivas de solución.

Cabe mencionar que mediante el análisis y comparativas a las aplicaciones de diversos métodos de valuación, podremos identificar las variables que modifican el valor de un inmueble en proporciones más cautas, generando como tal juicios de valor más cercanos a la realidad, lo que nos permitirá construir un nuevo modelo de valuación que acoja estos elementos.

Objetivo General

Desarrollar una nueva metodología, estudiando y respaldando cada una de sus variables para poder lograr un avalúo neutral una vez que se compare con los métodos MOVASA y UANL

.

Objetivos Particulares

Explorar las clasificaciones existentes que engloban a cada una de las posibles variables que califican al sujeto de los métodos mencionados anteriormente.

Identificación de cada una de estas variables

Presentar una guía individual de cómo aplicarlas a través de la Ponderación de las características que deben cumplir y así calificar con mayor objetividad.

Justificación

En la actualidad, para la realización del avalúo de un inmueble con características históricas solo se pueden tomar algunos de los métodos existentes para estos casos tales como el método Nuevo León, Movasa, Angelopolis, para la determinación de las variables tanto tangibles como intangibles que modifican el valor final del inmueble.

Los valuadores profesionales tienen que enfrentarse en ocasiones a avalúos de inmuebles con valor histórico-artístico y desconocer la naturaleza y alcance de esos valores puede traducirse en una mala práctica del avalúo en esos casos y en última instancia, negligencia.

Las comparaciones entre los métodos utilizados actualmente denotan diferencias considerables que ocasionan incertidumbre. Por ello es importante desarrollar un nuevo método que arroje un resultado neutral, para esto es necesario tomar las variables más significativas de cada método que se conozca, analizarlas y obtener un resultado que al compararse no presente diferencias que nos hagan caer en dudas.

Importancia

En todo proceso de valuación de inmuebles históricos se considera como un elemento indispensable el reconocimiento de los valores del objeto arquitectónico para emitir una opinión razonada de valor de un inmueble.

Podemos entender al valor es una relación subjetiva entre la mente del hombre y los bienes externos, ya que la utilidad y la escasez emergen como determinantes del valor, y define la utilidad como la capacidad de un bien de proporcionarnos felicidad, Por tanto, podríamos señalar que cualquier bien que produce placer es útil. De acuerdo al postulado filosófico de Galiani, el valor asignado a un inmueble, en función de su utilidad, sufre un cambio de apreciación al considerar a los edificios históricos ó artísticos, ya que independientemente de su valor útil, la sola recreación y sentido de identidad que proporcionan produce felicidad, por tanto, dichos bienes además de utilitarios resultan escasos, únicos e irrepetibles en idénticas condiciones.

De los postulados filosóficos anteriores, se desprende que la valuación de inmuebles con un valor reconocido como histórico o artístico, reviste un gran reto incluso para los valuadores ampliamente experimentados, ya que presenta dos grandes vertientes de valor:

1. La vertiente tangible (uso-utilidad) dada por el valor de mercado propio del inmueble, determinado desde luego por las normatividades y metodologías vigentes en materia de valuación inmobiliaria. Pero profundizando de manera especial en materia de costos unitarios de construcción para determinar los “Costos de Reproducción” de los elementos distintivos

arquitectónicos que, en la mayoría de los casos, requiere de la intervención de mano de obra muy especializada o artesanal, dada la complejidad en su fabricación.

2. La vertiente intangible, regida por cualidades que no puede verse ni tocarse, es decir, los denominados “Valores Subjetivos del Objeto Arquitectónico”, tales como: su expresión plástica y formal, su trazo, su originalidad y autenticidad, así como el valor social y espiritual que revistan, los cuales influirán determinadamente en la conclusión del estudio de valor.

Utilizando estas dos vertientes como ejes centrales en el análisis de los métodos de valuación existente, podremos empatar los elementos trascendentales que funcionaran de vector para la elaboración de un nuevo método.

Limitaciones

Analizando los elementos que componen el proceso de avalúo de un inmueble histórico podemos establecer que el proceso de la valuación inmobiliaria en México presenta las siguientes limitaciones.

Dentro del marco regulatorio, los servicios de valuación en nuestro país no guardan un paralelismo preciso con las normas valuatorias de orden internacional. Excepto lo que respecta a enfoques y técnicas, las cuales son exclusivas de las estructuras de libre mercado. Por su parte, la regulación mexicana sí guarda una correspondencia ideológica con las normas internacionales, cuyo sustento son los postulados de la economía neoclásica. Esta correlación puede interpretarse como una alineación en lo global y efecto en la conformación de lineamientos en lo local.

Los procesos valuatorios y en especial lo que respecta a la valuación inmobiliaria son realizados desde los términos tradicionales establecidos por el marco regulatorio mexicano, sin plantear una nueva manera de valorar, a su vez, sin plantear una manera integral multidisciplinar. Lo que limita el análisis de las implicaciones y la correlación con otros fenómenos. Que los enfoques establecidos en el marco regulatorio para los servicios de valuación y en especial para la valuación inmobiliaria sólo permiten la utilización del enfoque comparativo o de mercado, el físico o de costos, el de capitalización de rentas y el residual.

El valor de mercado de los distintos bienes se determina de acuerdo a la demanda de los mismos, la cual se origina mediante la relación entre la demanda que existe de un bien en el

mercado y la cantidad del mismo que es ofrecido. Esta determinación se ve influenciada de manera sustantiva por el grado de escasez que presenta el bien en el mercado en un determinado momento. Asimismo, esta escasez se ve originada por la condición psicológica-hedonista que genera en el adquirente.

Ante este orden de ideas podemos establecer que el actual proceso de valuación inmobiliaria en nuestro país presenta una importante lejanía respecto a la conceptualización del término y, debilidad analítica respecto a fenómenos multidisciplinares que ocurren en la actualidad en el campo del urbanismo, la sociología, el medio ambiente, etc.

Delimitaciones

Analizando los elementos que componen el proceso de avalúo de un inmueble histórico podemos establecer que el proceso de la valuación inmobiliaria en México presenta las siguientes limitaciones.

Dentro del marco regulatorio, los servicios de valuación en nuestro país no guardan un paralelismo preciso con las normas valuatorias de orden internacional. Excepto lo que respecta a enfoques y técnicas, las cuales son exclusivas de las estructuras de libre mercado. Por su parte, la regulación mexicana sí guarda una correspondencia ideológica con las normas internacionales, cuyo sustento son los postulados de la economía neoclásica. Esta correlación puede interpretarse como una alineación en lo global y efecto en la conformación de lineamientos en lo local.

Los procesos valuatorios y en especial lo que respecta a la valuación inmobiliaria son realizados desde los términos tradicionales establecidos por el marco regulatorio mexicano, sin plantear una nueva manera de valorar, a su vez, sin plantear una manera integral multidisciplinar. Lo que limita el análisis de las implicaciones y la correlación con otros fenómenos. Que los enfoques establecidos en el marco regulatorio para los servicios de valuación y en especial para la valuación inmobiliaria sólo permiten la utilización del enfoque comparativo o de mercado, el físico o de costos, el de capitalización de rentas y el residual.

El valor de mercado de los distintos bienes se determina de acuerdo a la demanda de los mismos, la cual se origina mediante la relación entre la demanda que existe de un bien en el

mercado y la cantidad del mismo que es ofrecido. Esta determinación se ve influenciada de manera sustantiva por el grado de escasez que presenta el bien en el mercado en un determinado momento. Asimismo, esta escasez se ve originada por la condición psicológica-hedonista que genera en el adquirente.

Ante este orden de ideas podemos establecer que el actual proceso de valuación inmobiliaria en nuestro país presenta una importante lejanía respecto a la conceptualización del término y, debilidad analítica respecto a fenómenos multidisciplinares que ocurren en la actualidad en el campo del urbanismo, la sociología, el medio ambiente, etc.

Enfoque

Como se señaló antes, la metodología de este estudio es documental en su primera etapa por lo tanto el enfoque de este es cuantitativo descriptivo, para estos se deconstruirán los métodos para valuación de inmuebles históricos existentes, utilizando las variables que se repiten en cada uno de estos, demostrando que son elementos con un gran impacto en el valor final del inmuebles, así mismo utilizaremos dichas variables como la base y punto de partida para el desarrollo de un nuevo método de valuación, complementando con variables adicionales que no hayan sido consideradas por los otros métodos pero que muestren ser pertinentes para el estudio del inmueble.

En una segunda instancia se analizará el sujeto en base a estadísticas dictadas por los métodos tradicionales Físico y de Mercado (dentro del Físico), mediante los métodos UNAL, MOVASA Y ANGELOPOLIS, por lo cual también se prevé un enfoque cuantitativo el cual tendrá mayor relevancia pues con éste se definirá el valor del inmueble.

La intención es demostrar que mediante la aplicación de este nuevo método de apremio el valor final del inmueble tendrá un carácter más certero que los demás, ubicando dentro los rangos comparables con los métodos MOVASA y ANGELOPOLIS, pero sin tener un incremento tan exponencial como lo es el método UNAL

Definición de Términos

Academicista. El academicismo es una corriente artística que se desarrolla principalmente en Francia a lo largo del siglo XIX, y que responde a las instrucciones de la Academia de Bellas Artes de París y al gusto medio burgués, como herencia del Clasicismo y resultado de una mediación entre las bases del neoclasicismo y el romanticismo.

Apremio. Puntuación que se le otorga a un sujeto estudiado o analizado.

Autóctono. Es un adjetivo que puede aplicarse al producto que es originario o nativo del lugar en el que se encuentra. Lo autóctono, por lo tanto, es propio de un sitio.

Autenticidad: La condición de auténtico se conoce como autenticidad. Auténtico, por su parte, es un adjetivo que califica a aquello que está documentado o certificado como verdadero o seguro. También se dice que una persona es auténtica cuando no es hipócrita ni pretende mostrarse diferente de cómo es.

Autoría: Cuando hablamos de autoría hacemos alusión a quien posee la condición de autor, terminación que procede en su etimología del latín “auctor” cuyo significado responde a promotor o instigador. Al mismo tiempo, procede del indoeuropeo “aug” que puede traducirse como aumentar.

Capitalización. En términos de valuación es un método que calcula las futuras ganancias de las rentas presentes de un inmueble en base a tasas de intereses que mantienen una relación entre el ingreso neto anual que produce el inmueble y el valor del mismo.

Catalogado. Adjetivo referido a inmuebles clasificados por Instituciones como el INAH o el INBA, ubicados en centros históricos o zonas de valor cultural o artístico que, por sus características propias como edad, género y relevancia dentro del marco histórico, cultural o estético, forman parte de la identidad de un país, ciudad, población o barrio.

Conferir. Es dar cierta cualidad o valor a una persona o una cosa haciendo que estas mejoren.

Composición: La composición es el planeamiento sobre un elemento de carácter artístico, la colocación o el arreglo de elementos o de ingredientes en un trabajo de arte, o la selección y la colocación de elementos del diseño según principios del diseño dentro del trabajo

Demeritar. Es la acción de depreciar el valor de un objeto como si fuera nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta dicho objeto.

Enfoque físico. Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente.

Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador

Época: Una época geológica es una unidad geo cronológica formal de la escala temporal geológica que representa el tiempo correspondiente a la duración de una serie, la unidad crono estratigráfica equivalente que comprende todas las rocas formadas en ese tiempo.

Estado de Conservación: La antigüedad y estado de conservación de un inmueble, y en su caso del edificio en el que sitúa, son aspectos que inciden de forma fundamental en el valor de tasación del mismo ya que influyen directamente sobre el coeficiente de depreciación que se aplica al coste de construcción y/o la homogeneización de testigos de mercado.

Funcionalidad: Funcional es aquello perteneciente o relativo a las funciones. El concepto está vinculado a algo o alguien que funciona o sirve. Un funcionario puede ser funcional a los intereses del gobierno, por ejemplo, mientras que una mesa es funcional si logra satisfacer las necesidades de sus usuarios, por lo general, este adjetivo se utiliza para hacer referencia a aquello cuyo diseño se ha centralizado en ofrecer facilidad, comodidad y utilidad en su empleo

Hechos Históricos: El término hecho histórico nombra la alteración azarosa, singular y continua cuyos efectos modifican el sentido de lo histórico, lo social o lo político además de lo cultural. En un sentido más coloquial es todo lo que sucede y posee un carácter poco común o excepcional.

Hipotecario. Es en referencia al derecho real que se tiene sobre bienes inmuebles dejados como garantía de un crédito de esta índole.

Identidad: Del latín *identitas*, la identidad es el conjunto de los rasgos propios de un individuo o de una comunidad. Estos rasgos caracterizan al sujeto o a la colectividad frente a los demás. Por ejemplo: “*El mate forma parte de la identidad rioplatense*”, “*Una persona tiene derecho a conocer su pasado para defender su identidad*”.

Idiosincrasia. Es el conjunto de ideas, comportamiento, actitudes particulares y/o propias de un individuo, grupo o colectivo humano, generalmente para con otro individuo y/o grupo humano.

Inmueble. Todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente al terreno.

Materiales: un material es un elemento que puede transformarse y agruparse en un conjunto. Los elementos del conjunto pueden tener naturaleza real (tangibles), naturaleza virtual o ser totalmente abstractos. Por ejemplo, el conjunto formado por cuaderno, témperas, plastilinas, etc. se puede denominar material escolar. Al conjunto de cemento, acero, grava, arena, etc. se le puede llamar materiales de construcción.

Se habla de material educativo refiriéndose a elementos como pinturas, lienzos, papel, etc.; pero también puede contener elementos abstractos como el conocimiento divulgado en los libros, la didáctica, o el apoyo multimedia y audiovisual.

Mayor y mejor uso. El uso más probable para un bien, que es físicamente posible, permitido legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

Mercado. Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

Metodología. Hace referencia al conjunto de procedimientos racionales utilizados para alcanzar el objetivo o la gama de objetivos que rige una investigación científica, una exposición doctrinal o tareas que requieran habilidades, conocimientos o cuidados específicos.

Patrimonio. Es el conjunto de bienes y derechos, cargas y obligaciones, pertenecientes a una persona, física o jurídica.

Plusvalía. Aumento del valor de una cosa, especialmente un bien inmueble, por circunstancias extrínsecas e independientes de cualquier mejora realizada en ella.

Potencial de Investigación: En física se define el potencial como una magnitud que puede ser escalar o vectorial, en este caso para la investigación del elemento definido, sirve para describir la evolución o variación probable de otro elemento. los potenciales aparecen para describir el nivel de investigación máximo posible que podrá tener un elemento.

Predial. Es una fiscalización de parte de los municipios que se encarga de cobrar los impuestos que se tiene que pagar por las viviendas que tiene cada individuo.

Premisa. Afirmación o idea que se da como cierta y que sirve de base a un razonamiento o una discusión.

Singularidad: Singularidad es una noción que tiene su origen en el vocablo latino *singularitas*. Se trata de la característica de aquello que es singular: poco frecuente, fuera de la común o asombroso. La singularidad, por lo tanto, es la cualidad que distingue a algo de otras cosas de su tipo.

Tipología. Es la ciencia que estudia los tipos o clases, la diferencia intuitiva y conceptual de las formas de modelo o de las formas básicas: se utiliza mucho en términos de estudios sistemáticos en diversos campos de estudio para definir diferentes categorías.

Urbanización: Urbanización es una palabra que viene de urbe, que significa ciudad. Por lo tanto, desde un punto de vista general urbanización es el proceso de crecimiento de las ciudades, su desarrollo.

La idea de civilización está estrechamente relacionada con el concepto de ciudad. Cuando en el Neolítico surgieron las primeras urbes en Mesopotamia, el ser humano dio un paso importante para crear una forma de vida más próspera y eficaz.

Valor Catastral. Es el valor que las autoridades fiscales le fijan a un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial.

Valor objetivo. Es la estimación que se le confiere a los objetos por las características físicas del mismo.

Valor subjetivo. Determina que las cosas son valiosas no por ellas mismas sino por la relación que mantienen con las personas que las están percibiendo.

Vernácula. Alusivo a autóctono.

Vigencia: El primer paso que se hace necesario dar para conocer a fondo el término vigencia es proceder a dictaminar su origen etimológico. Vigencia es la cualidad de vigente (algo que está en vigor). El término permite nombrar a aquello que resulta actual o que tiene buen presente, es decir, que todavía cumple con sus funciones más allá del paso del tiempo.

Metodología

Con el objetivo de explicar la metodología que sustenta a este estudio. En primer lugar, se debe definir el problema del estudio para poder establecer el tipo de investigación que se va a llevar a cabo, y así poder hacer el diseño de la misma. El siguiente paso es definir la muestra, efectuando la recolección y el análisis de los datos que se obtuvieron con la investigación. Este estudio se realizará con los avalúos a inmuebles históricos que fueron realizado por los alumnos de la maestría en valuación inmobiliaria de la UANL. Sólo se estudiarán los resultados de la aplicación de los métodos Nuevo León y Movasa del alumnado que accedió a ceder su investigación.

Siguiendo la metodología de Hernández, Fernández y Baptista (2003), hay estudios exploratorios, descriptivos, correlacionales y explicativos. Este es un estudio descriptivo de enfoque cuantitativo pues se recolectarán datos o componentes sobre diferentes aspectos de los métodos de valuación a estudiar y se realizará un análisis y medición de los mismos.

“La investigación descriptiva busca especificar propiedades, características y rasgos importantes de cualquier fenómeno que se analice” (Hernández, Fernández y Baptista, 2003).

Los estudios descriptivos miden de manera más bien independiente los conceptos o variables a los que se refieren y se centran en medir con la mayor precisión posible (Hernández, Fernández y Baptista, 2003). Así mismo, el estudio tiene un enfoque cuantitativo, ya que es necesario para poder analizar los resultados de los avalúos que los alumnos de la maestría de valuación inmobiliaria realizaron.

Todos los planteamientos tienen una puntuación definida en el rango del 1-10. La sumatoria de esos planteamientos nos dará la calificación de la Variable. El empleo de esa calificación obtenida, se describirá más detalladamente en la sección de Unidad de Observación.

Definición de Variables

Para la definición de las variables a utilizar en este nuevo método nos enfocamos en las variables que se repiten en cada uno de los métodos que ya conocemos y podremos tomarlas como base y desarrollar uno nuevo, complementando con nuevas variables que consideremos importantes. Tomamos como base el método MOVASA, UANL Y PMVPEMEC, este último con el nombre de Propuesta Metodológica para la Valoración Participativa de Testimonios de Museos y Entidades Culturales en Colombia al que nos referiremos solo como “MVP” en adelante.



Identificamos con un mismo color las variables que se repiten en cada método, evidentemente con el nombre que cada autor manejó. Las variables que no se repetían, pero que consideramos importante utilizar, son las señaladas al final en color azul.

Ahora bien, para poder hacer una clasificación y posterior a ello una ponderación nos basaremos en los criterios de autores especializados en el tema.

El economista Luis César Herrera Prieto, distingue 3 objetos de análisis para un bien patrimonial: el arte, la cultura y la historia.

Russel y Winkworth (economista y consultora de museos, respectivamente; Australia) creadoras del programa Significante (guía para valuación de elementos antiguos), indican que son importantes 4 criterios: histórico, artístico, científico/investigación y simbólico/social (cultural).

Así también el economista inglés David Throsby, en una primera catalogación, describe el patrimonio cultural bajo 5 criterios: estético, espiritual, social, histórico y simbólico.

Tomando en cuenta la repetición de estos patrones, se justifica la catalogación bajo estos tres Criterios: Historia, Arte y Cultura; de manera particular agregaremos el criterio Funcionalidad pues algunos valores que analizaremos requieren una clasificación más específica.

Clasificación De Variables

Criterio Histórico	Criterio Artístico	Criterios Culturales	Criterio Funcional
• Época	• Autoría	• Identidad	• Urbanización
• Hechos Históricos	• Rareza	• Vigencia	• Funcionalidad
• Estado de Conservación y Autenticidad	• Composición	• Potencial de Investigación	• Materiales/Constitución

Una vez que tenemos bien definida la clasificación de nuestros cuatro Criterios es importante ponderarlos. El reconocido restaurador italiano Césare Brandi nos indica que todos los edificios son diferentes unos de otros por lo que merecen ser analizados de manera particular. Esto significa que no podemos dar una Ponderación de Criterios preestablecida, sino todo lo contrario, debe ser variable según al juicio del valuador y de las características del edificio que esté valuando. De esa manera podrá repartir el 100% entre los 4 Criterios de la manera que mejor le convenga al edificio. Ahora si abordaremos la descripción detallada de cada Criterio.

Dentro del **Criterio Histórico** que se compone por las variables de Época, Hechos Históricos, Estado de Conservación y Autenticidad con la siguiente descripción.

Época: Tal y como lo propone el Dr. Prieto, es una regla de tres simple, donde el edificio más antiguo de la zona (El Obispado) es de 232 años y le corresponde el puntaje más alto de 10, de esta manera se obtiene la antigüedad del edificio en cuestión.

EPOCA	DETERMINACION DEL VALOR DE CADA VARIABLE				CALIFICACION
	COMPARABLE	NOMBRE	AÑO	EDAD	
		OBISPADO	1788	232	10
		SUJETO MEDALLA MILAGROSA	1957	63	2.72

Hechos históricos: el ing. Saulo Richmond propone ponderarlo en hechos de relevancia internacional, nacional, regional y local para los cuales tendremos puntuaciones, como se señala a continuación.

HECHOS HISTORICOS	DETERMINACION DEL VALOR DE CADA VARIABLE		CALIFICACION
	NIVEL	PUNTOS	
	INTERNACIONAL	10	10
	NACIONAL	7.5	
	REGIONAL	5	
	LOCAL	2.5	

Estado de conservación: Russel y Winkworth proponen que se determine en base al uso, cuidado y mantenimiento; se agregara un factor más, la afluencia pues esta determina el cuidado y/o mantenimiento que quiera dársele al edificio.

Se propone la siguiente calificación; excelente (10pts) y malo (3pts). Una guía para determinar este estado se muestra como sigue entendiendo que la calificación máxima en este caso excelente es la que sumará de 10 puntos y la más baja siendo mala la que reúna 3pts o menos. De 4-6 será regular y de 7-9 será bueno

Autenticidad: el doctor en ciencias químicas, Antonio Martin Pérez en sus publicaciones para la universidad de navarra, nos describe detalladamente los diferentes tratamientos de conservación para edificios histórico artísticos los cuales denotan muy bien para nuestro caso el nivel de autenticidad de un edificio, argumentando que lo ideal es una intervención cero que se logra solo a base de prevención pero que en muchos casos la rehabilitación es la única manera de lograr que esos edificio sigan en pie recibiendo mantenimiento y cuidados.

La puntuación es directamente a 10 puntos si el edificio no ha tenido ninguna intervención. Ya en base a los diferentes tipos de intervenciones que haya tenido el edificio se aplica desde un 7 al 9. Cuando hay casos, que, si los hay, en que se reconstruye totalmente el edificio y se afectan sus aspectos culturales y de contexto urbano, se demerita considerablemente pero aun así se le deja un valor. Para los casos en que ocurre una remodelación se toleraran solo las más mínimas, pero más de eso ya no pues se da por hecho que se ha perdido totalmente el estilo y la esencia del edificio.

En los casos en que se tengan varios tipos de intervenciones, simplemente se multiplica el resultado por el porcentaje de intervención que se haya obtenido y simplemente las áreas restantes serán consideradas automáticamente como prevención.

Esta variable se analiza en dos etapas, la primera etapa de conservación y la segunda de Autenticidad por lo que la calificación parcial obtenida en cada una se multiplicara por el 50% para tener solo la mitad de participación de cada una, sumando así los dos valores dándonos una sola calificación final.

	DETERMINACION DEL VALOR DE CADA VARIABLE			CALIFICACION		
		PUNTUACION		CALIFICACION PARCIAL		
ESTADO DE CONSERVACION Y AUTENTICIDAD	USO (2):			7.5		
		DIARIO	1			
		PERIODICO	1.5			
		EVENTUAL	2			
	CUIDADO (3):					
		AREAS RESTRINGIDAS	1			
		ACCESO CONTROLADO	1			
		VIGILANCIA	1			
	MANTENIMIENTO (2):					
		PERIODICAMENTE	2			
		SOLO CUANDO SE REQUIERE	1			
	AFLUENCIA(3):					
		BAJA	3			
		MODERADA	2			
		ALTA	1			
	PREVENCION			% DE INTERVENCION	DECIMALES	CALIFICACION PARCIAL
		HA SOBREVIVIDO IGUAL A BASE DE SOLO ACCIONES PREVENTIVAS	10	87%	8.7	
	CONSOLIDACION			12%	0.816	9.546
		NO CAMBIA LA APARIENCIA FISICA DE LA SUPERFICIE DE MANERA DRÁSTICA	9			
		CAMBIA LA APARIENCIA FISICA DE LA SUPERFICIE DE MANERA DRÁSTICA	6.3			
REHABILITACION			1%	0.03		
	MINIMA	8				
	MODERADA	6.8				
	TOTAL	5.6				
RESTAURACION						
	NO AFECTA EL FUNCIONAMIENTO ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO	7				
	SI AFECTA EL FUNCIONAMIENTO ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO	3.5				
REPRODUCCION						
	NO AFECTA LA APARIENCIA CONTEXTUAL A LA QUE PERTENECE LA PIEZA DE MANERA DRÁSTICA	7				
	SI AFECTA LA APARIENCIA CONTEXTUAL A LA QUE PERTENECE LA PIEZA DE MANERA DRÁSTICA	3.5				
AGREGADOS O AMPLIACIONES						
	LOS AGREGADOS AL EDIFICIO YA SEAN ACORDES AL ESTILO ORIGINAL O NO, SON REVERSIBLES (EN DETERMINADO MOMENTO SE PUEDEN DEMOLER SIN LASTIMAR AL EDIFICIO ORIGINAL)	3				
	DICHAS AMPLIACIONES O INTERVENCIONES SON SINGULARES	3				
RECONSTRUCCION TOTAL DEL EDIFICIO						
	POR VERDADERA NECESIDAD	4				
	SIN NECESIDAD IMPERATIVA	2.8				
REMODELACION DE FACHADA						
	MINIMA	2				
					$(7.5 \times 50\%) + (9.546 \times 50\%) = 8.523$	

El **Criterio Artístico** compuesto por las variables Autoría, Rareza y Composición, se describen detalladamente a continuación.

Autoría: de acuerdo al Dr. Prieto este valor surge con la intención de premiar los inmuebles del autor. Por autor se entiende a la persona que idea, concibe o diseña el edificio; no debe ser necesariamente el arquitecto. Se requiere constatación de autoría (firma de planos, nombre en algún lugar impreso, documento oficial, etc.). La calificación máxima es de 10.

	DETERMINACION DEL VALOR DE CADA VARIABLE		PUNTUACION	CALIFICACION
	ESTADO DEL AUTOR:			
AUTORIA	ESTADO ACTUAL DEL AUTOR ADQUIERE PRIMICIA EL AUTOR DESAPARECIDO PUES HA DEJADO DE CREAR Y PRODUCIR LAS OBRAS QUE TANTO FUERON DEMANDADAS MIENTRAS EL VIVIA.	VIVO	1.5	10
		MUERTO	3.33	
	PRESTIGIO DEL AUTOR:			
		LOCAL	1	
		REGIONAL	1.8	
		NACIONAL	2.6	
		INTERNACIONAL	3.33	
	ETAPA DE DESARROLLO DEL AUTOR:			
ES LA ETAPA PROFESIONAL EN LA QUE SE ENCONTRABA EL AUTOR AL MOMENTO DE LA CREACION DEL EDIFICIO.	JUVENTUD-FORMACION	1.5		
	MADUREZ-PLENITUD	3.33		

Singularidad: Russel y Winkworth nuevamente nos apoyan en esta categoría, haciendo referencia a la rareza en base a la siguiente escala de características cuya calificación máxima será de 10 puntos.

	DETERMINACION DEL VALOR DE CADA VARIABLE		PUNTUACION	CALIFICACION
	ES UN EDIFICIO UNICO EN LA CIUDAD:			
SINGULARIDAD	ES UN EDIFICIO UNICO EN LA CIUDAD:		10	10
	ES UN EDIFICIO CON CUALIDADES INUSUALES QUE LO DISTINGUEN DE OTROS DENTRO DE SU MISMO ESTILO O CORRIENTE ARTISTICA CONSIDERANDO HASTA 2 EDIFICIOS SIMILARES DENTRO DE LA MISMA CIUDAD:		7.5	
	ES UN EJEMPLO PARTICULARMENTE BUENO DENTRO DE SU MISMO TIPO CON HASTA 2 EDIFICIOS SIMILARES DENTRO DE LA MISMA CIUDAD:		5	
	ES UN EDIFICIO TIPICO		2.5	

Composición: Esta variable afecta principalmente al aspecto exterior e interior del edificio.

Su calificación máxima es 10.

	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CADA VARIABLE		PUNTAJACION	CALIFICACION
COMPOSICION	ESTILO (MOVIMIENTO ARTISTICO):	EXCELENTE EJEMPLO DEL MOVIMIENTO ARTISTICO QUE REPRESENTA	2	10
	SE REFIERE AL NIVEL DE REPRESENTATIVIDAD O AFINIDAD QUE TIENE EL EDIFICIO CON EL ESTILO O MOVIMIENTO ARTISTICO QUE REPRESENTA	BUEN EJEMPLO DEL MOVIMIENTO ARTISTICO QUE REPRESENTA	1	
		MAL EJEMPLO DEL MOVIMIENTO ARTISTICO QUE REPRESENTA	0.5	
		CALIDAD DE LA EDIFICACION:	ALTA	
		MEDIA	1	
		BAJA	0.5	
	PERSEPCION ESTÉTICA DEL INMUEBLE:	IMPACTANTE A LA VISTA	2	
		AGRADABLE A LA VISTA	1	
		DESAPERCIBIDO A LA VISTA	0.5	
	RELACION INTERIOR-EXTERIOR DEL LENGUAJE ARQUITECTÓNICO:	LOS ELEMENTOS CONCUERDAN	2	
	SE REFIERE A SI EXISTE AFINIDAD DEL ESTILO REPRESENTADO EN LA FACHADA CON EL ESTILO QUE SE EMPLEA AL INTERIOR DEL EDIFICIO	LOS ELEMENTOS NO CONCUERDAN	1	
		ORNAMENTACION INTERIOR:		
	ESTA VALORACION SE OMITI CUANDO EL ESTILO SEA MINIMALISTA	ES RICO EN ELEMENTOS DECORATIVOS	2	
		ES AUSTERO EN ELEMENTOS DECORATIVOS	1	

El **Criterio Cultural**, compuesto por las variables Identidad Vigencia y Potencial de Investigación, tiene la siguiente descripción.

Potencial de investigación: Bastidas y Bargas en su "propuesta metodológica para la valoración participativa de testimonios de museos" mencionan que un bien histórico sirve como testimonio para el conocimiento científico, técnico o artístico, además de que exista un interés científico actual o potencial en estudiar el inmueble porque su materialidad, diseño, sus procesos tecnológicos aportan datos importantes para la construcción del conocimiento de una sociedad o cultura.

	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CADA VARIABLE		PUNTAJACION	CALIFICACION
POTENCIAL DE INVESTIGACION	¿EXISTEN PUBLICACIONES DE CARÁCTER CIENTIFICO QUE INVOLUCREN O MENCIONEN AL INMUEBLE HISTORICO A VALUAR?	1 PUBLICACION	1	10
		2-4 PUBLICACIONES	2	
		5 O MAS PUBLICACIONES	3.33	
	EL INMUEBLE HISTORICO CUENTA CON INFORMACION RESPALDA EN ALGUN ARCHIVO HISTORICO DE LA CIUDAD O INSTITUCION QUE LA REPRESENTA	SI HAY EXISTENCIA DE DOCUMENTACION	3.33	
		NO HAY EXISTENCIA DE DOCUMENTACION	0	
		EL INMUEBLE HISTORICO CUENTA CON INFORMACION QUE SUSTENTE EL ORIGEN Y/O DESARROLLO EN LA CONTRUCCION DEL MISMO.	SI HAY EXISTENCIA DE DOCUMENTACION	
NO HAY EXISTENCIA DE DOCUMENTACION	0			

Vigencia: sobre esta variable haremos énfasis en que el inmueble histórico se encuentre vigente y represente un testimonio de una tradición o expresión cultural viva, o que represente un valor cultural que debe recuperar su vigencia.

VIGENCIA	DETERMINACION DEL VALOR DE CADA VARIABLE			CALIFICACION
			PUNTUACION	
	¿EL ESTILO ARQUITECTONICO DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA VIGENTE DE ACUERDO AL CONTEXTO SOCIAL EN LE QUE SE UBICA?	POCA VIGENCIA:	1	10
		VIGENCIA MORDERADA	3	
		VIGENCIA ALTA	5	
	¿EL ESTILO ARQUITECTONICO DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA VIGENTE DE ACUERDO AL CONTEXTO CULTURAL EN LE QUE SE UBICA?	POCA VIGENCIA:	1	
		VIGENCIA MORDERADA	3	
		VIGENCIA ALTA	5	

Identidad: tomaremos la ubicación del inmueble en el contexto social el cual se ha ubicado, enfocado en variables de contextualización sociocultural de mismo, elementos como su representatividad, relevancia social e identidad colectiva serán elementos fundamentales en la identificación de su valor histórico y patrimonio cultural reflejado.

IDENTIDAD	DETERMINACION DEL VALOR DE CADA VARIABLE			CALIFICACION
			PUNTUACION	
	¿EL INMUEBLE HISTORICO REPRESENTA ALGUN VALOR PARTICULAR PARA LOS HABITANTES DE LA ZONA, REPRESENTANDO ALGUN TEMA, ACTIVIDAD, PERSONAJE O EVENTO DE INTERES?	REPRESENTATIVIDAD BAJA	0.5	10
		REPRESENTATVIDA MEDIA	1.5	
		REPRESENTATIVIDAD ALTA.	2.5	
	¿ESTE VALOR PERTENECE A ALGUNA TRADICION QUE SE ENCUENTRA VIGENTE O UNA TRADICION EXTINTA?	TRADICION PASADA O EXTINTA	1	
		TRADICION VIGENTE	2.5	
	¿A QUE NIVEL SE ECUENTRA IDENTIFICADO ESTE VALOR?	NIVEL LOCAL:	0.5	
		NIVEL REGIONAL:	1.5	
		NIVEL NACIONAL:	2.5	
	¿LA VALORACION CULTURAL QUE EL EDIFICIO REPRESENTA, TIENDA YA UN TIEMPO CONSIDERABLE EN LA MEMORIA COLECTIVA DEL GRUPO AL QUE PERTENECE?	0-50 AÑOS:	0.5	
		51-99 AÑOS:	1.5	
100 O MAS:		2.5		

Por ultimo tenemos el **Criterio Funcional**, que se encuentra compuesto por las variables Urbanización, Funcionalidad, Materiales y Constitución.

Urbanización: en base a los especialistas Dr. Rafael Echaide, Lic. Ana Landázuri y el Arq. Roberto Romero, planteamos de manera abstracta las siguientes situaciones que ellos mismos desarrollaron de manera profunda y que al final dan la sumatoria máxima de 10 para esta variable en cuestión de su armonía con el contorno urbano.

	DETERMINACION DEL VALOR DE CADA VARIABLE		CALIFICACION	
	UBICACIÓN	PUNTUACION		
CONTEXTO URBANO		EL EDIFICIO FORMA PARTE DE UN CENTRO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE RELEVANCIA	2	10
		EL EDIFICIO ESTA CERCA DE UN CENTRO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE RELEVANCIA [0-500 MTS]	1	
	REALCE DEL EDIFICIO SOBRE LOS DEMAS QUE LO RODEAN			
		RESALTA DE MANERA POSITIVA POR LA CALIDAD PLÁSTICA DEL PROYECTO	1	
	ARMONIA CON EL ENTORNO URBANO			
		SE HACE USO DE HERRAMIENTAS DE PAISAJISMO PARA INTEGRACION DEL EDIFICIO AL NUEVO SITIO	0.5	
		EXISTE ALGUNA RELACION D EL EDIFICIO, YA SEA EN FORMA, TEXTURA, COLOR, ESCALA O ALTURA, CON LOS EDIFICIOS CIRCUNDANTES	0.5	
		CONTRIBUYE EL PAISAJE DE FONDO AL EDIFICIO (OTROS EDIFICIOS E INCLUSO EL CIELO PARTICIPAN COMO ELEMENTOS DE PAISAJE)	0.5	
		LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DEL EDIFICIO HACEN ALUSION A ALGUN ELEMENTO O SÍMBOLO DEL SITIO O REGION DONDE SE ENCUENTRA DESPLANTADO	0.5	
		LOS REMETIMIENTOS DEL EDIFICIO SON ACORDE A LA PROPORCION Y LAS ALTURAS DEL MISMO	0.5	
		EL EDIFICIO ESTIMULA LA INTERACCION SOCIAL	0.5	
	ARMONIA CON EL ENTORNO FÍSICO/AMBIENTAL			
		LA CONSTRUCCION HACE PROVECHO DE LA TOPOGRAFIA DEL LUGAR DE MANERA INGENUOSA	1	
		LA ORIENTACION DEL EDIFICIO FAVORECE AL MISMO	1	
CONTRIBUCION A LA REVALORIZACION DEL ENTORNO				
	EL EDIFICIO CONTRIBUYE A LA REVALORIZACION DE LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA DESPLANTADO DE MANERA UNICA	1		

Funcionalidad: los psicólogos Ana Landázuri y Serafín Mercado realizaron un análisis de cómo algunas de las características del diseño arquitectónico de un edificio influyen sobre la relación del ser humano con su entorno. Tomamos esas características como base para aplicarlas a cualquier edificio pues considerando que el ser humano siempre ha realizado actividades diarias dentro de un lugar comúnmente cerrado a la intemperie, es importante que estos edificios las cumplan y reconocer a los que efectivamente lo han hecho. La sumatoria de todos los planteamientos nos dará una sumatoria máxima de 10.

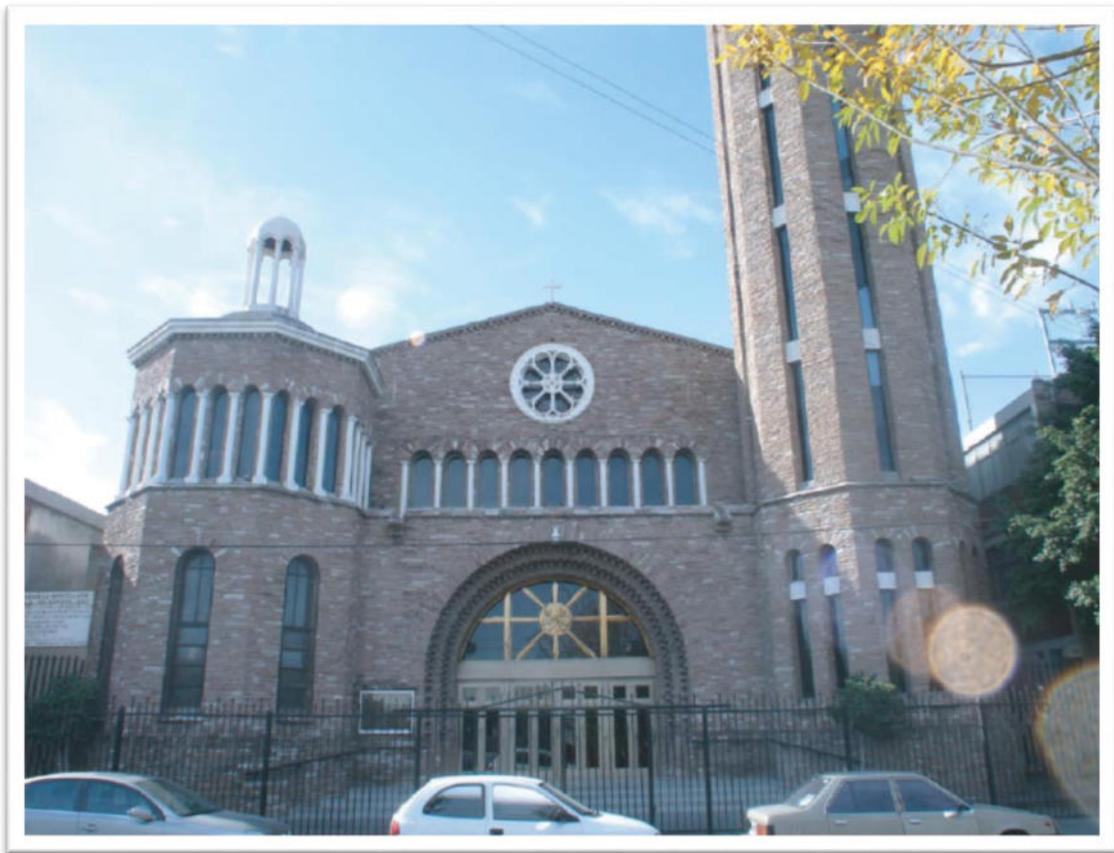
FUNCIONALIDAD	DETERMINACION DEL VALOR DE CADA VARIABLE		CALIFICACION
		PUNTUACION	
	CUENTA CON EL NÚMERO DE ESPACIOS SUFICIENTES Y BIEN DEFINIDOS PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LA ACTIVIDAD PARA LA QUE FUE DISEÑADA EL EDIFICIO	1.5	10
	LAS DIMENSIONES INTERIORES DEL EDIFICIO SE PERCIBEN LO SUFICIENTEMENTE AMPLIAS PARA EJERCER CÓMODAMENTE LA ACTIVIDAD PARA LO QUE FUE DISEÑADO	1.5	
	EXISTE CONECTIVIDAD COHERENTE ENTRE LOS ESPACIOS DE MANERA QUE ESTAN CORRECTAMENTE PRÓXIMOS PERMITIENDO LA CORRECTA EJECUCION DE LAS ACTIVIDADES DEL EDIFICIO	1	
	EXISTENCIA DE CIRCULACIONES VERTICALES (ESCALERAS O ELEVADORES) Y HORIZONTALES (PASILLOS O VESTIBULOS) SUFICIENTES Y EFFECTIVAS PARA EL CORRECTO USO DEL EDIFICIO	1.5	
	SE PERCIBE PRIVACIDAD DENTRO DE LOS ESPACIOS QUE ASI LO REQUIEREN, CON ELEMENTOS COMO PUERTAS, MUROS, CERCAS, ETC	1	
	SE PERCIBE UN AMBIENTE SEGURO CON SALIDAS PRÓXIMAS Y SUFICIENTES PARA CASOS DE EMERGENCIA	1.5	
	LOS COLORES Y TONALIDADES EMPLEADAS AL INTERIOR ACTIVAN SENSACIONES ACORDES AL USO DEL EDIFICIO	1	
	LAS INSTALACIONES SON IDEALES PARA LA REALIZACION DEL OBJETIVO DEL EDIFICIO	1	

Materiales y constitución: en entrevista con la maestra Selene Velázquez, cofundadora de la empresa Restaurika, nos comenta que lo más importante de un edificio antiguo son los sistemas constructivos empleados, en base a esto, abordaremos la variable "materiales" desde la perspectiva de dichos sistemas. A nuestro juicio, no hay sistemas constructivos malos, ya sea tradicional o innovador ambos deben ser ejecutados con calidad y adaptables a su zona climática. es por eso que se consideran ambos sistemas constructivos para que se califique ya sea uno o el otro, según sea el caso. La sumatoria máxima de cada uno y asea tradicional o innovador, es de 10.

	DETERMINACION DEL VALOR DE CADA VARIABLE		CALIFICACION	
		PUNTUACION		
MATERIALES/ CONSTITUCION	SISTEMA CONSTRUCTIVO TRADICIONAL		10	
		SE EMPLEAN MATERIALES EXCLUSIVOS DE LA REGION		1.5
		SE EMPLEAN MATERIALES QUE REPRESENTEN USOS Y COSTUMBRES DE LA REGION		1.5
		LOS MATERIALES EMPLEADOS AYUDAN AL CONFORT TÉRMICO DEL EDIFICIO		1.5
		LOS MATERIALES EMPLEADOS SON ACORDES AL ESTILO O MOVIMIENTO ARTÍSTICO QUE REPRESENTA EL EDIFICIO		1
		LOS MATERIALES EMPLEADOS SE PERCIBEN QUE FUERON ESCOGIDOS DE ALTA CALIDAD		1
		PRESENTA ALTA VARIEDAD DE MATERIALES (CREATIVIDAD)		1
		PRESENTA SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS CREATIVAS (YA SEA BOVEDAS, CÚPULAS, FORMAS ORGÁNICAS, MUROS DOBLES, DOBLES O TRIPLES ALTURAS, CLAROS MUY AMPLIOS, CANTILEVERS, SISTEMAS ANTISISMICOS)		1
		SE UTILIZARON MATERIALES LIBRES DE EMISIONES CONTAMINANTES EN SU FABRICACION		1.5
		SISTEMAS CONSTRUCTIVOS INNOVADORES		
		LOS MATERIALES QUE SE EMPLEARON REPRESENTAN ALGUNA INOVACION (EN EL MOMENTO DE LA CONSTRUCCION)		1.5
		SE EMPLEAN MATERIALES EXCLUSIVOS DE LA REGION		1.5
		LOS MATERIALES EMPLEADOS AYUDAN AL CONFORT TÉRMICO DEL EDIFICIO		1.5
		LOS MATERIALES EMPLEADOS SON ACORDES AL ESTILO O MOVIMIENTO ARTÍSTICO QUE REPRESENTA EL EDIFICIO		1
		LOS MATERIALES EMPLEADOS SE PERCIBEN QUE FUERON ESCOGIDOS DE ALTA CALIDAD		1
		PRESENTA ALTA VARIEDAD DE MATERIALES (CREATIVIDAD)		1
		PRESENTA SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS CREATIVAS (YA SEA BOVEDAS, CÚPULAS, FORMAS ORGÁNICAS, MUROS DOBLES, DOBLES O TRIPLES ALTURAS, CLAROS MUY AMPLIOS, CANTILEVERS, SISTEMAS ANTISISMICOS)		1
		SE UTILIZARON MATERIALES LIBRES DE EMISIONES CONTAMINANTES EN SU FABRICACION		1.5

Unidad de Observación

Para la Aplicación de este método seleccionamos a la Parroquia de Nuestra Señora de la Medalla Milagrosa, ubicada en la colonia Centro al poniente de Monterrey, cabe mencionar que este inmueble se encuentra catalogado por el I.N.B.A, posee un estilo con influencia Románica y su construcción data del año 1957.



En base al avalúo con criterios históricos previamente realizado pudimos conocer el valor de este inmueble; por un lado, el valor físico de la construcción es de \$26,528,886.70, mientras que el valor físico del terreno llega a la suma de \$31,050,000.00

Análisis de los datos.

CRITERIO HISTORICO															
VARIABLES	PONDERACION DE LA VARIABLE	RANGOS DE CALIFICION										CALIFICACION CON SU % DE PARTICIPACION	PONDERACION DEL CRITERIO	FACTOR PARCIAL RESULTANTE	
ÉPOCA	33.33%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			0.9999
HECHOS HISTÓRICOS	33.33%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			0
CONSERVACION Y AUTENTICIDAD	33.33%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			2.9997
PROMEDIO DE ESTE CRITERIO:											1.3332	30%	0.39996		
CRITERIO ARTISTICO															
VARIABLES	PONDERACION DE LA VARIABLE	RANGOS DE CALIFICION										CALIFICACION CON SU % DE PARTICIPACION	PONDERACION DEL CRITERIO	FACTOR PARCIAL RESULTANTE	
SINGULARIDAD	33.33%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			3.333
AUTORIA	33.33%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			2.6664
COMPOSICION	33.33%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			2.9997
PROMEDIO DE ESTE CRITERIO:											2.9997	30%	0.89991		
CRITERIO CULTURAL															
VARIABLES	PONDERACION DE LA VARIABLE	RANGOS DE CALIFICION										CALIFICACION CON SU % DE PARTICIPACION	PONDERACION DEL CRITERIO	FACTOR PARCIAL RESULTANTE	
POTENCIAL DE INVESTIGACION	33.33%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			2.9997
VIGENCIA	33.33%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			3.333
IDENTIDAD	33.33%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			3.333
PROMEDIO DE ESTE CRITERIO:											3.2219	30%	0.96657		
CRITERIO FUNCIONAL															
VARIABLES	PONDERACION DE LA VARIABLE	RANGOS DE CALIFICION										CALIFICACION CON SU % DE PARTICIPACION	PONDERACION DEL CRITERIO	FACTOR PARCIAL RESULTANTE	
CONTEXTO URBANO	33.33%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			1.9998
FUNCIONALIDAD	33.33%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			3.333
MATERIALES Y CONSTRUCCION	33.33%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			1.9998
PROMEDIO DE ESTE CRITERIO:											2.4442	10%	0.24442		

FACTOR RESULTANTE FINAL
2.51086

Dentro de cada uno de nuestros Criterios, contenemos 3 variables y, por ende, la “Ponderación de la Variable” es de 33.33% para cada una, por lo que la calificación arrojada en los planteamientos anteriores (“Rango de Calificación”), se multiplicara por este porcentaje, dándonos la “Calificación con su % de Participación” en números decimales. Estos tres valores se promediarán para obtener el “Promedio de este Criterio”.

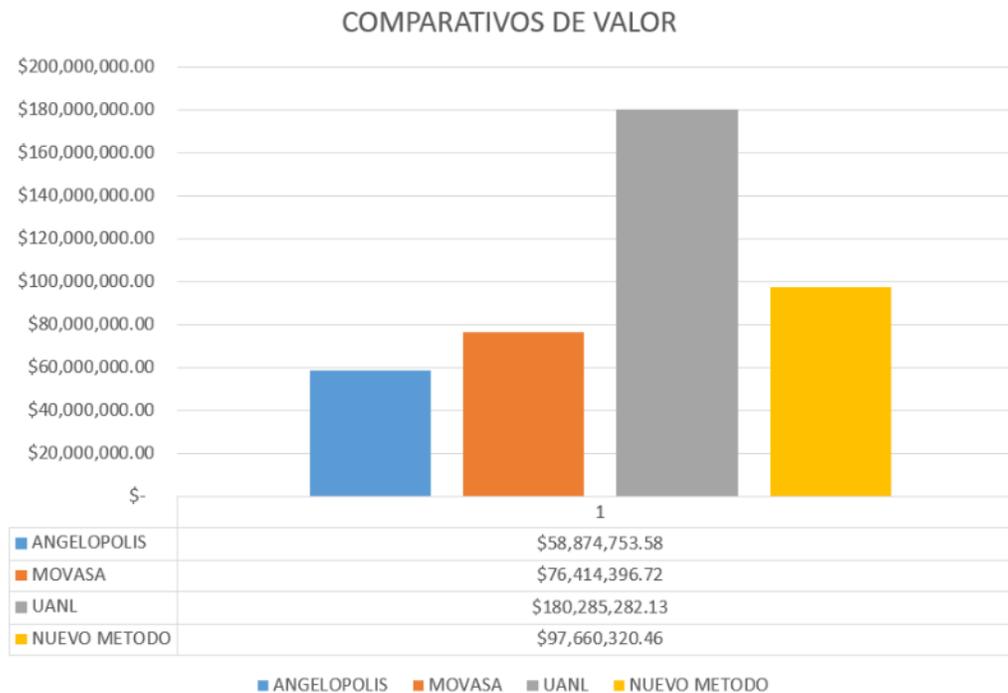
Este último valor promediado se multiplicará por la “Ponderación del Criterio” misma que es fijada a juicio del valuador según sea el tipo de edificio que esté valuando. Al multiplicar estos dos últimos datos obtendremos el “Factor Resultante Parcial”. Este mismo proceso se repite en cada uno de los cuatro criterios. Al final sumaremos los cuatro “Factores Resultantes Parciales” para obtener nuestro “Factor Resultante Final”.

Comparación de Resultados

Aplicando el Factor Resultante Final a nuestro caso de estudio obtuvimos un valor final de \$ 97,660,320.46 m.n.

Resultados	
Valor del terreno (Vt)	\$31,050,000.00
Valor de la construcción (Vc)	\$26,528,886.70
Factor Resultante (Fr)	2.51086
Valor con apremio (Vc x Fr)	\$66,610,320.46
Valor Total (Valor apremio + Vt)	\$97,660,320.46

Comparando los resultados entre los diversos métodos aplicados encontraremos que la propuesta de nuevo método se encuentra en rango medio en comparación a los demás.



Conclusiones

Habiendo tomado las variables pertinentes y analizándolas cada una bajo una categorización ponderada, hemos obtenido resultados neutros en comparación con el método Movasa, pero más discretos que el UANL.

Nuestro factor máximo posible es de 3.33 toda vez que un edificio obtuviera calificación de 10 en cada una de sus variables. Si aplicamos esas 3.33 veces el valor físico de las construcciones, nos colocaremos en una posición intermedia con respecto de los otros métodos.

De esta manera alcanzamos nuestro objetivo, teniendo 3 valores aproximados entre si lo que nos da mayor certidumbre al momento de comparar.

Bibliografía

Bástidas, María F. y Vargas, María M. (2012). Propuesta metodológica para la valoración participativa de testimonios de museos y entidades culturales en Colombia. Colombia. Xpress Estudio Gráfico y Digital S.A.

Carlos Fernández, Pilar Batista. (2018). Metodología de la Investigación. México: McGrawHill.

Delgadillo Polanco, Víctor Manuel (2010) . La dimensión económica del patrimonio cultura. Andamios, revista de investigación social. Vol. 7, Nú. 14, pag. 385-389

Echaide Itarte, Rafael (1991). La integración del os edificios en su entorno. Revista de Edificación RE, Nú. 9, pag. 53-62

Herrero Prieto, Luis César. (2001) Economía del patrimonio histórico. ICE, Revista de economía. Nú. 792, pag 151-168

INDAABIN, Glosario de Términos Dirección General de Avalúos. SCT. Actualización 16 de enero del 2019.

Landázuri Ortiz, Ana M. y Mercado Doménech, Serafín J. (2004) Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna dela vivienda. Medio Ambiente y comportamiento Humano. Nú. 5 (1 y 2) pág. 89-113

Martin Pérez, Antonio (1991). El arquitecto en la conservación de edificios de piedra de interés histórico artístico. Revista de Edificación RE, Nú. 9, pag. 39-47

Prieto González, José M. (2011) Consideración de los valores histórico artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria. ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno. Año 6, Nú. 16, pág. 31-16

Russell, Roslyn y Winkwort, Kylie. (2009). Significance 2.0. A guide to assesing the significance of collections. Australia. Collections Council of Australia Ltd.

Richmond Solera, Saulo. (2018). Análisis comparativo de los resultados de la aplicación de varios métodos de valoración económica existentes para el avaluó de bienes inmuebles declarados Patrimonio Histórico-

