

Avalúo de Obra patrimonial. Caso Práctico

Dra. C Ing. Alicia Álvarez-Buylla Domínguez¹
Ing. Olga Romero González²

Introducción

El Museo de la Revolución, ubicado en el edificio que fuera Palacio Presidencial de Cuba hasta 1965, se encuentra en la llamada “Parcelación de la Muralla”, en la manzana comprendida entre las calles Refugio, Colón, Zulueta y Monserrate. Es un inmueble estatal con Grado de Protección I, al que se le realizó un avalúo con el objetivo de determinar su valor actualizado para la inscripción en el Registro de la Propiedad.



Para realizar este avalúo se estudió y analizó toda la información documental disponible en cuanto a las particularidades del inmueble así como a la historia de su construcción, destinado originalmente a Palacio Provincial de La Habana y transformado, antes de su terminación, en Palacio Presidencial.

Las características constructivas y arquitectónicas del edificio, así como la poca información disponible sobre los costos actuales de los trabajos a realizar para su reproducción, motivaron que se aplicara el Método de Reposición Física, combinando los Principios de Valuación de Temporalidad, Sustitución y Valor Residual, para llegar al Valor de Reposición a Nuevo (VRN).

Otra particularidad de este avalúo es que por primera vez en el país, se realizó un trabajo conjunto con el Registro Nacional de Bienes Culturales de la República de Cuba; para incluir en el Valor Neto de Reposición (VNR) el valor de las obras de arte que forman parte inseparable de un inmueble.

MATERIALES Y MÉTODOS

Antecedentes del palacio presidencial

De la revisión bibliográfica se conoció que el Palacio Presidencial se construiría en los terrenos comprendidos entre las calles de Prado, San José, Industria y Dragones

¹ Profesor Auxiliar, Investigador Agregado. Consultor A-Perito Valuador en CONAS.

² Profesor Instructor Adjunto. Consultor A-Perito Valuador en CONAS

(actualmente ocupados por el Capitolio), que estuvieron destinados al Jardín Botánico hasta 1831 en que fueron vendidos por la suma de 169,127.00 pesos (unos 4 \$/m²) para la construcción de un edificio que se conocería como Estación de Villanueva hasta 1910 que son nuevamente tasados para el canje por los terrenos del Arsenal, arrojando entonces un valor de 2,196,710.00 pesos (unos 51 \$/m²) [1] lo que significó un incremento de su valor inicial de 13 veces en los casi 80 años transcurridos, demostrando que las valuaciones reflejan el cambio de valor que experimentan los bienes con el paso de los años; atendiendo a diferentes factores como fue en ese caso, el desarrollo urbano y perspectiva económica de la zona.

Durante la presidencia del General José Miguel Gómez se aprueba el proyecto para el Palacio Presidencial, denominado “La República” de los arquitectos ganadores del concurso, Eugenio Rayneri Sorrentino y su hijo Eugenio Rayneri Piedra. Inicia su construcción en 1911, pero fueron suspendidos los trabajos en 1913 al asumir la presidencia el Mayor General Mario García Menocal, que tenía la intención de construir el Palacio Presidencial en la Quinta de los Molinos y un edificio para el Congreso en los terrenos de Villanueva donde ya se estaba construyendo el proyecto aprobado.

La manzana comprendida entre las calles Zulueta, Monserrate, Colón y Refugio se destina a sede del Gobierno de la provincia, ganando el concurso un edificio proyectado por los arquitectos Paul Belau y Rodolfo Maruri. La construcción inicia en 1913 a cargo de la General Contracting Company. En 1917 estando prácticamente terminada la construcción, incluso revestida la cúpula de terracota por la Atlantic Terracota Co. y listo para que entrara la Tiffany Studios de Nueva York a realizar la decoración, el Presidente Menocal, a solicitud de su esposa, manda a pagar lo ejecutado y decide convertir el edificio en Palacio Presidencial. [2]

El cambio de funciones del inmueble trajo aparejado nuevos cambios en su diseño para adaptarlo a sus nuevas funciones y también a residencia del Presidente con su familia. Se adaptó el tercer piso a residencia, se le proporcionó alumbrado eléctrico propio, elevadores decorados, profusión de mármoles, refrigeración, mobiliario, lujosa ropa de cama, servicios de comedor de plata, vajilla de losa finísima con el emblema nacional en oro y cristalería de Bacarat, entre otros lujos. Además fue necesario crear un nivel más para la guarnición del Palacio.

No está claro en cuanto se incrementó el valor de los trabajos de la General Contracting Company pero el 19 de febrero de 1918 se firmó otro contrato por 1,119,392.00 pesos con la Tiffany Studios.[2] La obra, en todos sus detalles, fue concluida el día 12 de marzo de 1920. El inmueble funcionó como Palacio desde 1920 hasta 1965, que las oficinas de la presidencia se trasladan para el Palacio de la Revolución, en la plaza de igual nombre. En toda esta etapa ocurrieron los importantes acontecimientos históricos y fue visitado por personalidades políticas y artísticas de renombre internacional. Desde 1974 se convirtió en la sede del Museo de la Revolución, con la apertura de algunas de sus salas.

Caracterización del inmueble

El Palacio se construyó sobre el foso de las demolidas murallas de La Habana. Edificio de cuatro pisos, catalogado como ecléctico dado la confluencia de elementos representativos de varios estilos arquitectónicos, presenta planta rectangular que hacia el interior se desarrolla alrededor de un patio central y al exterior sus cuatro fachadas se encuentran rodeadas de jardines.

En la planta baja, jerarquizando la fachada a la calle Refugio, posee un garaje para carruaje y un portal que da acceso al gran vestíbulo. La escalera principal que después de un amplio descanso se abre en dos ramas hasta el segundo nivel, posee escalones, pasamanos, baranda con balaustres y enchapes, todo de mármol de Carrara, Italia. Esta escalera se remata con la esbelta cúpula de doce lados, que se levanta hasta casi 45 m sobre el nivel del terreno, cubierta en su interior con cerámica policromada y revestida en su exterior de piezas de cerámica vidriada. Entre los arcos que descienden de ella y que forman cuatro pechinas, se encuentran óleos sobre lienzos con figuras de la mitología griega, cuyos autores son Esteban Valderrama y Mariano Miguel González y forman parte inseparable del inmueble. Además, en su parte interior, la cúpula posee unos óvalos con las iniciales R.C: de República de Cuba, y el escudo de la nación. El resto de la planta baja sirvió para alojar a las dependencias que aseguraban las funciones principales: central telefónica, oficinas auxiliares, planta eléctrica y hasta la caballeriza, porque en el momento de la inauguración no era tan extendido el uso del automóvil en Cuba.



Foto 2 Fachada Oeste



Foto 3 Escalera principal



Foto 4 Interior de la cúpula

En el segundo piso, sobre el pasaje, existe una amplia terraza desde donde se tiene una panorámica de la Avenida de las Misiones hasta la entrada del puerto y que comunica con el majestuoso Salón de los Espejos, espacio principal de este nivel que posee una rica decoración interior. En este piso se ubican además el resto de los más importantes espacios del palacio: el Despacho Presidencial, el Salón de las Banderas, el Salón Dorado, ricamente decorado con mármoles y bellas consolas. También se encuentran la capilla y el local donde radicó el Consejo de Ministros. En el tercer nivel se ubicaba la residencia del presidente y en el cuarto la guarnición encargada de la custodia del Palacio.



Foto 5 Salón de los espejos



Foto 6 Decorado en salón dorado



Foto 7 Óleo de Romañach

Construido con cimentación aislada de diseño variable según el área. La estructura es de pórticos de columnas, vigas, entresijos y cubierta de hormigón armado fundido in situ, con estructuras metálicas en algunas partes del cuarto piso y en la cúpula. Los muros exteriores están contruidos con sillares de capellanía, perfectamente cortados y sin revestir. Lo adornan terminaciones de mármol, carpintería metálica y de madera, metales preciosos y un amplio patrimonio artístico que contiene obras de Armando García Menocal y Leopoldo Romañach entre otros renombrados pintores de la época.

Las columnas son de grandes dimensiones, desde 2.00x2.50 m² de sección en el patio hasta circulares de 0.60 m de diámetro. Los ejes entre columnas son variables, longitudinal y transversalmente, las vigas son de sección variable según el piso y el área. Los entresijos varían desde 0,22 m hasta 1,20 m de espesor según el nivel y el área. Los muros interiores son de albañilería y su espesor varía de 0,30 a 0,90 m según el nivel y el área. También hay divisiones de panelería ligera. Los puntales varían entre 3.00 y 5,20 m según el área. El puntal del Salón de los Espejos es de 12.36 m hasta el óleo sobre lienzo de Armando García Menocal nombrado "El triunfo de la República" y 2.36 m más que ocupa la estructura de madera que lo soporta.

Las fachadas están decoradas con numerosos elementos ornamentales a relieve, ocho capiteles y remates de pretiles, cornisas, platabandas, figuras talladas en piedra y diferentes tipos de balaustradas. En la parte superior están ubicadas seis agujas ornamentales.

Los pisos son de diferentes tipos según el área: unos 4720 m² de pisos de mármol blanco y gris, 3048 m² de pisos de baldosas de diferentes tipos, 2853 m² de pisos de granito, 40 m² de pisos de hormigón, 45 m² de pisos de adoquines y 79 m² de pisos de azulejos. Hay unos 580 m de zócalos de mármol, principalmente en las áreas de la escalera principal y los grandes locales del segundo nivel y unos 550 m² de zócalos de azulejos en baños y locales auxiliares.

La carpintería se confeccionó en la misma obra con madera preciosa de cedro y caoba, los herrajes de bronce y algunos recubiertos en oro o plata. Posee diferentes diseños en puertas y ventanas (con molduras y ornamentos, con lucetas superiores en forma de arco de medio punto, arco elíptico o cornisas de yeso decoradas.) según el área, para un total de unos 2150 m². En la fachada norte destaca la carpintería de hierro y vidrio con decoraciones y ornamentos del Salón de los Espejos que la constituyen 7

elementos con casi 120 m². Otras áreas del segundo nivel también tienen carpintería de hierro (unos 24 m²). El edificio tiene actualmente unos 128 m² de carpintería de aluminio y cristal. Además de 705 m² de rejas y barandas de hierro de diferentes tipos.

La decoración interior estuvo bajo la responsabilidad de Tiffany Studios y hay unos 3227 m² de falso techo con decoraciones diversas en dependencia de la sala, salones completos con sus paredes profusamente decoradas, 16 espejos de dimensiones entre 800x1600 mm hasta 1600x3000mm, unas 73 lámparas ornamentales, algunas de hasta 40 bombillas, así como pinturas y esculturas realizadas por algunos de los más importantes artistas cubanos y que constituyen parte valiosa del patrimonio cultural de la nación. Posee dos elevadores para uso público y uno de carga.

RESULTADOS

El trabajo de valuación comprendió la construcción civil y el montaje de la edificación, que tiene carácter de construcción patrimonial. Tiene Grado de Protección I, y se encuentra enclavada en el Centro Histórico de la Habana Vieja que junto a su Sistema de Fortificaciones Coloniales fue incluido en la Lista del Patrimonio Mundial en 1982 y por derecho propio por el lugar que ocupa en la historia nacional desde inicios del Siglo XX. Para desarrollarlo se contó con la documentación del inmueble que posee el personal del Museo de la Revolución y además se trabajó con el levantamiento civil y arquitectónico de la instalación realizado por los peritos.

El inmueble, de finales de la década del 10 del Siglo XX, sufrió intervenciones de alguna consideración en 1928, 1959, entre 1973 y 1974 y entre 1986 y 1988 y su situación actual es un estado de conservación regular.

Su restauración tiene como Inversionista al Complejo de Museos Histórico Militares (CMHM), Proyectista la Empresa Militar de Proyectos e Investigaciones de las FAR (EMPI FAR) y Constructor Principal a Constructora Caribe de la UNECA. Al momento del avalúo no se contaba con el Presupuesto de la Restauración, por no estar terminados todos los proyectos, ni tener la cotización de los especialistas y artesanos que pudieran acometer algunos trabajos específicos a realizar.

La valuación del inmueble se realizó por el Método Físico pero por sus especificidades, el acercamiento al Valor de Reposición a Nuevo (VRN), se obtuvo considerando de conjunto su Valor Primario y su Valor Patrimonial Arquitectónico (incluyó los Elementos Constructivos de Carácter Arquitectónico y los Elementos Arquitectónicos Decorativos, excluyendo las pinturas y esculturas) se realizó por diferentes vías, aplicando los Principios de Valuación conocidos como Temporalidad, Sustitución y Valor Residual:

- a partir de la aproximación a un presupuesto por renglones variantes de la restauración, realizado por especialistas del Constructor Principal y los criterios de los peritos sobre la determinación del Precio del Servicio de Construcción según PRECONS II y el componente otros gastos (Principio de Valor Residual).

- a partir de la actualización de los valores de la reparación de inmuebles similares, en específico del edificio de Arte Universal del Museo Nacional de Bellas Artes (antiguo Centro Asturiano) (Principios de Temporalidad, Sustitución y Valor Residual).
- a partir de la actualización de los costos de construcción de inmuebles similares, según el trabajo de José Salom Compañy sobre “La valoración de las Construcciones” que aparece en el libro *500 Años de Construcciones en Cuba* del Lic. Juan de las Cuevas Toraya y los criterios de los peritos para actualizarlo a partir del año 2001 (Principios de Temporalidad y Sustitución).
- a partir de la actualización del Valor de Reposición a Nuevo de avalúos realizados en edificios comparables, en específico el Avalúo del Hotel Raquel realizado por BANDEC y presentado en el VIII Taller de Avalúos como parte de la ponencia: “Análisis comparativo de los resultados de las valuaciones de las construcciones patrimoniales en el Municipio Habana Vieja”. (Principios de Temporalidad y Sustitución).

Todos los análisis concuerdan en un VRN Mínimo de 37,000,000.00 CUP y un VRN Máximo de 39,000,000.00 CUP para un Valor Probable de **Treinta y Siete Millones Veintiséis Mil Ochocientos Setenta Pesos (37 026 870.00 CUP), con un Margen de Error de ± 5%.**

Si este valor pareciera muy alto (unos 4,300.00 \$/m²), el trabajo inverso arrojaría un Costo de Construcción del Palacio Presidencial de 1,880,000.00 pesos, unos 218 \$/m² de construcción, que si se compara con lo que se conoce, a saber, los 500,000.00 pesos gastados por el Consejo Provincial en la estructura, alrededor de 1,000.000.00 pesos de lo pagado a la Tiffany Studios por la decoración del inmueble (considerando 520,000.00 lo gastado en muebles, mantelería, vajillas, etc. que no se incluyen en el VRN), deja solamente 380,000.00 pesos para las remodelaciones que hubo que acometer cuando se cambiaron sus funciones, lo que no parece excesivo para la época.

Este Costo de Construcción de 218 \$/m² en la segunda mitad de la década del 10 del Siglo XX es perfectamente compatible con los costos de inmuebles similares en la época; el Capitolio, construido unos años después (hacia finales de la década del 20), costó 180 \$/m² y en ese momento el Palacio Presidencial hubiese costado 175 \$/m².

El VRN calculado por supuesto que no incluye las pinturas y esculturas que atesora el inmueble, realizadas por grandes maestros de las artes plásticas y que están relacionados con la historia de Cuba por reflejar momentos históricos y grandes personalidades.

Se pidió la realización de un ***Informe de tasación de los bienes que se atesoran en el “Museo de la Revolución, antiguo Palacio Presidencial”***, expedido por el Lic. Luís Manuel Almeida Luís del Registro Nacional de Bienes Culturales de la República de Cuba con fecha 18 de marzo de 2009, en el que se incluyen 23 exponentes de pinturas

y esculturas, **evaluados por el método de comparación de datos de mercado y de extrapolación**, de los que se incluyen en el avalúo los referidos a *las pinturas con la técnica de "Oleo/Lienzo. Adherido al muro con pasta de aceite."* y con la técnica de *"Lienzo de hilo pintado al óleo y adosado al muro de las pechinas con pasta de aceite. Presente un fondo de oro con láminas de 18 kilates"*, (7 obras, de los autores Armando García Menocal y Menocal, Leopoldo Romañach, Mariano Miguel y González y Esteban Valderrama y Peña) que son parte inseparable del inmueble y que sus tasaciones suman **Quinientos Ochenta Mil Pesos Cubanos Convertibles (580 000.00 CUC)**.

Como éstas pinturas estaban valoradas por el método comparativo de mercado, el Valor Actual del Museo de la Revolución, antiguo Palacio Presidencial se obtuvo afectando el VRN por el Índice de Afectación Patrimonial (IAP) y sumándole el valor de esas obras en el Informe de Tasación, al cambio oficial.

CONCLUSIONES

- El trabajo de avalúo, requiere que los Peritos Valuadores dominen los diferentes métodos y enfoques de valuación, que le permitan llegar a un mejor resultado de su trabajo y al mismo tiempo, la búsqueda de datos que está obligado a hacer para cumplimentar cada nueva tarea tiene que enriquecer sus conocimientos y servirle de base para futuros empeños.
- El trabajo con el Registro Nacional de Bienes Culturales de la República de Cuba, permitió considerar de conjunto en el valor actual de la edificación las pinturas que forman parte inseparable del inmueble.

BIBLIOGRAFÍA:

- 1- *Libro del Capitolio*, Talleres Tipográficos de Fernández y Compañía, La Habana, Cuba, 1933.
- 2- GARCÍA MENOCA Y DEOP, Mario. *Memorias de la Administración del Presidente de la República de Cuba*, en el período 1/07/1918 a 30/06/1919", p. 243-244, La Habana, Cuba.
- 3- ROIG DE LEUCHERING, Emilio. *La Habana, Apuntes Históricos*, Editora del Consejo Nacional de Cultura, Oficina del Historiador de la Ciudad, 1963.
- 4- Museo de la Revolución. República de Cuba, *Guía del Visitante*, Ed. Prensa Moderna Impresores S.A, Colombia.
- 5- LE RIVERAND, Julio: *La República*, Ed. Instituto Cubano del Libro, La Habana, 1973.
- 6- IZQUIERDO BRAVO, Ivonne y Antonia María OCHOA AZZE, "Análisis comparativo de los resultados de las valuaciones de las construcciones patrimoniales en el Municipio Habana Vieja", VIII Taller Nacional de Avalúos, La Habana, Cuba, 2008.
- 7- DE LAS CUEVAS TORAYA, Juan. *500 Años de Construcción en Cuba*, La Habana 2001, Chavín, Servicios Gráficos y Editoriales, S.L.
- 8- ÁLVAREZ-BUYLLA DOMÍNGUEZ, Alicia y Olga ROMERO GONZÁLEZ, "El Costo de Reposición a Nuevo de construcciones en el contexto del PRECONS II", X Taller Nacional de Avalúos, La Habana, Cuba, 2010.