

Título: “Valuación de bienes inmuebles patrimoniales culturales. Metodología empleada y otras a usar”.

Autor: Msc. Ing. Jacqueline Vale González.

Institución: BANDEC. Provincia La Habana.

Ciudad: La Habana.

País: Cuba.

Teléfono: 862-9522

Correo electrónico: Jacqueline@dphb.bandec.cu

Resumen:

La valuación de los bienes que son expresión o el testimonio de la creación humana, tienen especial relevancia en nuestra cultura.

Las declaratorias patrimoniales en Cuba son: Patrimonio de la Humanidad, Monumento Nacional, Monumento Local y Zona de Protección.

Existen las Oficinas de los Historiadores o las Oficinas de los Conservadores y los Centros Provinciales de Patrimonio Cultural en cada provincia. El perito valuador debe solicitar los inventarios, que contienen los datos mínimos que necesita antes de enfrentar la valuación.

Se trabaja en la metodología calcular: “Valor Primario de la Construcción”, el “Valor Patrimonial Arquitectónico Cultural”, “Valores Patrimoniales Intangibles”, en caso que la finalidad sea negociación u otro y no para ajustar la contabilidad, la búsqueda del coeficiente que depende de la Jerarquía y de los valores patrimoniales intangibles, “Valor Patrimonial Total”, el Índice que afectará la Construcción Patrimonial y el Valor Patrimonial Neto.

Se incluye la ponencia del profesor Oscar Borrero, “El Avalúo Tangible e Intangible de Inmuebles de Patrimonio Histórico Y Arquitectónico. Aplicación a La Habana”

El profesor plantea que se pueden aplicar los métodos de reposición (costo) y de renta. No conviene el residual. El método de mercado solo por Analogía con países y ciudades con mercado. La Habana y Cartagena: modelos de arquitectura militar española. Fueron los centros de acopio del oro. Si La Habana y Cartagena tienen similares características en historia, el mercado pagará similares Factores de Comercialización.

Ante la afirmación anterior del profesor Borrero, debemos conocer el valor de rentas de edificios en centros históricos (Colombia, Cuba, Panamá y México)

Esos inmuebles deben rentabilizarse, con diferentes usos: Hotelero, restaurantes, oficinas, inmobiliarios y escuelas (bailes populares cubanos, pinturas, actuación y artes en general).

Existen otros métodos valuatorios referidos en “Valoración del Patrimonio Arquitectónico y Cultural”. Universidad Politécnica de Valencia y Centro Ingeniería Económica. INECO. Vicente Caballer y otros autores.

- Método sintético o comparación
- Método econométrico
- Método del costo del viaje
- Método analítico o de capitalización
- Método del valor de reposición
- Método de contingencia

Opinamos que los métodos anteriores pueden ser empleados una vez se cuenten con la información exigidos por cada uno al ser usados.

Podemos sintetizar que el valor está condicionado directamente al uso. El mercado paga por visitar y alojarse en nuestros edificios históricos. Si la edificación genera rentas debe además ser empleado el método de capitalización.

Introducción: Las Construcciones Patrimoniales Culturales poseen características que las diferencian del resto de las construcciones. Estas no demeritan según los principios básicos del Método de Reposición Física, sino que, responden a otros criterios. Sus valores deben tomarse en consideración con relación a su arquitectura en conjunto; singularidad, autenticidad y declaratoria.

Si el objetivo del avalúo no es la actualización del patrimonio a estas se les asisten otras cualidades intangibles que poseen este tipo de construcción excepcional, vinculadas con los aspectos históricos, ambientales, arquitectónicos o simbólicos u otros que puedan poseer, según se trate, que deben analizarse y ser tenidos en cuenta al buscar el valor físico.

Opinamos que deben analizarse varios métodos al calcular el valor de estos bienes y este tipo de avalúo es fuente de investigación por parte del perito valuador.

Objetivo: Determinar fundamentalmente ese **valor agregado** al valor físico de las construcciones, obtenido por el método de Reposición Física propuesto en esta Metodología.

Exponer la existencia de otros métodos a emplear para valuar los bienes patrimoniales.

Material y métodos:

En nuestro país contamos con Construcciones Patrimoniales que están catalogadas como:

- Patrimonio de la Humanidad: Pertenecen a declaratorias internacionales regidas por la UNESCO y se registran en la Lista del Patrimonio Mundial. Hay construcciones que forman parte de un conjunto, el cual es considerado Patrimonio de la Humanidad, otras por sí solas tienen esta declaratoria.

- Monumento Nacional: Es todo Centro Histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que, por su carácter excepcional, merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que, como tal sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos.
- Monumento Local: Toda construcción, sitio u objeto que, no reuniendo las condiciones necesarias para ser declarado Monumento Nacional merezca ser conservado por su interés cultural, histórico o social para una localidad determinada y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos.
- Zona de Protección: Es aquel sitio con potencialidades para ser declarado como monumento y es objeto de investigación para su evaluación final, es aquel territorio para ser sometido a regulaciones especiales para garantizar la protección de un monumento o aquellas zonas urbanas de valor histórico cultural que merezcan ser protegidas. Esta zona de protección es declarada por La Comisión Nacional.

Estas Construcciones Patrimoniales pueden estar ubicadas en los Centros Históricos Urbanos, Zonas Protegidas ó Sitios. Las mismas poseen expedientes archivados y resguardados por la Comisión Nacional, Comisiones Provinciales y Oficinas de Monumentos.

Determinación del “Valor Primario de la Construcción” (VPC)

Se calculará el Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos (ver Anexo 2), pero con materiales y técnicas que sean **similares a los originales**, algunos autores lo nombran Valor de Reproducción a Nuevo. El perito valuador podrá utilizar los sistemas de valoraciones conocidos.

- Presupuesto.
- Indicadores Volumétricos.
- Caracterización Física.

$$\mathbf{VPA = V a-d + Ve-c}$$

Se analizarán los siguientes aspectos por los expertos de las Oficinas de Monumento para **casos excepcionales**, al decidir las características de los elementos artísticos decorativos y los elementos constructivos de carácter arquitectónico:

- La singularidad
- La autenticidad
- La rareza
- La relevancia

Si estos elementos poseen las características anteriores pueden afectarse por 1.1. En caso contrario el VPA es la suma de Va-d y Ve-c.

Valores Patrimoniales Intangibles:

Valor Arquitectónico.

Aspectos Significativos

Valor arquitectónico	Espacial	Formal (estilos)	Utilitario	Tipológico Excepcional	Significación por su valor Estético	Novedad Técnica.
Hasta 25 % Total	Hasta 4.0 %	Hasta 4.0 %	Hasta 4.0 %	Hasta 4.5%	Hasta 4.0 %	Hasta 4.5%

Valor por la Antigüedad.

Escala en Años

Valor Antigüedad	50-100 años	101-200 años	201-300 años	301-400 años	401 a más años
porcientos máximos	Hasta 5 %	Hasta 10 %	Hasta 15 %	Hasta 20 %	Hasta 25 %

Valor Ambiental

Aspectos Significativos

Valor Ambiental	Forma parte del contexto por sus códigos arquitectónicos en fachada	Integración al Contexto por su tipología (análisis de la plantas)	Revalorización del contexto (Hito)	Integración a la ecología, al paisaje (natural o rural o urbano).	Total
porcientos máximos	Hasta 6.25 %	Hasta 6.25 %	Hasta 6.25 %	Hasta 6.25 %	Hasta 25 %

Valor Histórico

Escala por su Significación.

Valor Histórico	Es un Monumento declarado Patrimonio de la Humanidad o forma parte de un conjunto considerado como tal.	Es un Monumento Nacional o forma parte de un conjunto considerado como tal	Es un Monumento Local o forma parte de un conjunto considerado como tal	Está relacionado con un hecho histórico o personaje importante a nivel nacional	Está relacionado con las tradiciones culturales, religiosas, ideológicas o batallas de un barrio, sector o grupo social
Porcientos	Hasta 25 %	Hasta 23 %	Hasta 21 %	Hasta 19 %	Hasta 17 %

máximos					
---------	--	--	--	--	--

Tabla del coeficiente (β) que recoge la jerarquía de la construcción patrimonial.

Valor Patrim. Int (VPI)	Patrim. Humanidad	Monumento Nacional
0-25	3.10 a 3.25	2.10 a 2.25
25-50	3.26 a 3.50	2.26 a 2.50
50-75	3.51 a 3.75	2.51 a 2.75
75-100	3.76 a 4.0	2.76 a 3.0

VPI	Monumento Local
0-25	1.0 a 1.25
25-50	1.26 a 1.50
50-75	1.60 a 1.75
75-100	1.76 a 2

Nota: Para calcular el coeficiente anterior la construcción debe tener grado de protección I o II.

El Valor Patrimonial Total es:

$$VPT = (VPC + VPA) \cdot (\beta)$$

El Índice de Afectación Patrimonial depende de:

$$IAP = (\text{estado de conservación} + \text{emplazamiento} + \text{uso actual}) / 3$$

Estado de conservación óptimo-----	121 - 140 %
Estado de conservación intermedio entre óptimo y bueno-----	101 - 120 %
Estado de conservación bueno-----	81 - 100 %
Estado de conservación regular-----	61 - 80 %
Estado de conservación intermedio entre regular y malo-----	41 - 60 %
Estado de conservación malo-----	21 - 40 %
Estado de conservación ruinoso-----	5 - 20 %

Análisis del emplazamiento.

Se le otorga un coeficiente de hasta un 110 por ciento (1.1 como máximo).

Se deberá tener en consideración dos variables principales: Relación con el Entorno y Percepción Visual, cada una se mide en por ciento y posteriormente se promedian.

Relación con el Entorno

Cercanía con otras Construcciones Patrimoniales.

Muy alto	Alto	Medio	Bajo
0-250 metros	251-500 metros	501-750 metros	751-1000 metros
Hasta 110%	Hasta 90 %	Hasta 70 %	Hasta 50 %

Percepción Visual

Muy alto	Alto	Medio	Bajo
100-91	90-51	50-21	20-0
Hasta 110%	Hasta 90%	Hasta 70%	Hasta 50%

Uso Actual.

Estas dos variables se medirán y posteriormente se promedian.

	Muy Alto	Alto	Medio	Bajo	Muy Bajo
Densidad	Hasta 110%	Hasta 100%	Hasta 80%	Hasta 50%	Hasta 30%
	Connotación a nivel Internacional	Connotación a Nivel Nacional	Connotación a nivel Provincial	Connotación a nivel Municipal	Connotación a nivel de Pueblo o Barrio
Cobertura	Hasta 110%	Hasta 100%	Hasta 80%	Hasta 50%	Hasta 30%

Valor Patrimonial Neto de la Construcción = Valor Patrimonial Total * Índice de Afectación Patrimonial.

Según el profesor Oscar Borrero, “El Avalúo Tangible e Intangible de Inmuebles de Patrimonio Histórico y Arquitectónico. Aplicación a La Habana”

El profesor plantea que se pueden aplicar los métodos de reposición (costo) y de renta. No conviene el residual. El método de mercado solo por Analogía con países y ciudades con mercado. La Habana y Cartagena: modelos de arquitectura militar española.

- Se pueden aplicar los métodos de reposición (costo) y de renta. No conviene el residual.
- El método de mercado solo por Analogía con países y ciudades con mercado.
- Si en Cartagena el mercado paga lo antiguo, este factor se puede aplicar a la Habana. Hay un valor comercial en potencia.
- Por definición : $FC = VM / (L + C)$
- FC : Factor de comercialización o mercado
- VM: valor de mercado
- L + C : Lote mas construcción (por costo)
- Luego: $VM = FC (L+C)$
- Si La Habana y Cartagena tienen similares características en historia, el mercado pagara similar FC.
- Valor de venta o mercado : \$3.000.000/m² (US 1.200). Edad: 250 años. Incluye lote.
- Costo de restauración: \$1.200.000 /m² (US 480)
- Valor Lote centro amurallado : \$600.000/m² (US 240). Valor Fisico : 1.800.000
- Factor de Comercialización : $3.000.000 / 1.800.000$
- **FC = 1.66.** (factor de antigüedad o histórico).
- Utilizar la tabla de FC (multiplicador histórico) de Cartagena.
- Para costo de restauración aplicar el real de La Habana (datos de oficina Historiador)
- Este sería el Valor de Mercado Potencial por analogía con Cartagena y Panamá.
- Las pinturas de museos no se venden. Pero tienen valor por analogía con el mercado de las galerías de arte y subastas.

Ante la afirmación anterior del profesor Borrero, debemos conocer el valor de rentas de edificios en centros históricos.

- Colombia
- Cuba
- Panamá
- México

Los edificios patrimoniales deben rentabilizarse y utilizarlos en usos que sirvan de aporte a nuestra economía. De forma tal que los proyectos sean sostenibles.

Otros métodos valuatorios. "Valoración del Patrimonio Arquitectónico y Cultural". Universidad Politécnica de Valencia y Centro Ingeniería Económica. INECO. Vicente Caballer y otros autores.

- Método sintético o comparación. Se emplea la comparación con otros bienes cuyas transacciones se conozcan.
- Método econométrico. Se pretende estimar un valor de mercado, expresándolo como una variable exógena, cuya relación se establece mediante el empleo de regresión.
- Método del costo del viaje: El costo de viaje para visitar un sitio puede ser considerado como una aproximación para la medida de la valoración del lugar, expresión de la disponibilidad a pagar por cada uno para poder beneficiarse del bien ambiental (cultural) considerado.
- Método analítico o de capitalización: Consiste en un valor de capitalización o actualización partiendo de la renta.
- Método del valor de reposición: Consiste en estimar el valor de un inmueble basándose en el coste actual que representaría su reconstrucción, incluyendo en este coste todas las partidas complementarias de la obra.
- Método de contingencia: Se trata de la disponibilidad a pagar (a aceptar) una cierta cantidad de dinero para una mejora en la disponibilidad de un bien ambiental, a través del uso de cuestionarios que, simulando un comportamiento de mercado, emiten las preferencias del consumidor.

Resultados:

Se han valuados varios edificios patrimoniales con diferentes características ubicados en disímiles provincias, se pueden aplicar varios métodos de acuerdo a la finalidad del avalúo.

Conclusiones:

- El valor está condicionado directamente al uso.
 - El mercado paga por visitar y alojarse en edificios históricos.
 - Si la edificación genera rentas debe además ser empleado el método de capitalización.
 - Al rehabilitar edificios se alargan la vida útil. No se debe depreciar por la vida física.
 - Siempre que se pueda se debe emplear el enfoque físico para nuestro país.
- “Podemos vivir sin arquitectura, pero no podemos, sin ella recordar” .
Ruskín.
 - “La verdad quiere arte. Sólo triunfa lo bello”.
José Martí.
Tomo 9.Obras Completas. Buenos Aires
21 de octubre/1893.

Bibliografía:

- García Vereda Don Antonio “*La Valoración de Inmuebles de Interés Histórico Artístico*” Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, Departamento de Construcción Arquitectónica. Departamento de Teoría, Historia y Proyección Urbana. Departamento de Expresión, Composición y Proyección Arquitectónica Escuela Técnica Superior de Arquitectura

- Aizpurua R, Maria Ch, Martínez, Xiomara del R, Oliver C, Patricia E, Urrutia V, José Antonio y Villanueva, Tomas. “Metodología para Avalúo. de Edificaciones Patrimoniales”. XVIII Congreso Panamericano de Valuación “Cusco 98”. Maracaibo-Venezuela. Octubre 1998.

- “*Las Principales Legislaciones para la Protección del Patrimonio Cultura*” . Compendio preparado por la Dirección Provincial de Cultura del Poder Popular Ciudad de la Habana, elaborado por la Comisión Provincial de Monumentos. Primer Simposio Provincial de Restauración y Conservación de Monumentos en Junio de 1984.

- BANDEC. “Normas y Procedimientos Metodológicos para la Valuación de Bienes, Instalaciones e Intangibles”. Dirección de Negocios a Mediano y Largo Plazo 1998.

- Valoración de las Comisiones Permanentes de trabajo de Vivienda y Construcciones, Educación, Cultura, Deporte y de Ciencia y Medio Ambiente sobre la situación de los Valores Patrimoniales de la Habana. Noviembre/2002.

- Entrevista realizada en Febrero del 2003 al Arquitecto Nelson Melero, Especialista en Conservación del Patrimonio del Centro de Conservación, Restauración y Museología e Integrante de la Comisión Nacional de Monumentos.

- Entrevista realizada en Febrero del 2003 al Arquitecto Jorge Carrasco, Asesor de Patrimonio Cultural de la Oficina del Historiador.

- Entrevista realizada en Febrero del 2003 al Arquitecto Nguyen Rodríguez, Asesor de Patrimonio Cultural de la Oficina del Historiador.

- Entrevista realizada en Marzo del 2003 al Arquitecto Nelson Acosta, Vicepresidente de la Comisión Nacional de Monumentos.

- Entrevista realizada en Febrero del 2003 a la Dra. Arq. María Victoria

Zardoya, Profesora Titular de la Cátedra de Historia de la Facultad de Arquitectura.

- . Internet: [www. Estudios.laxaica.comunicaciones.com](http://www.Estudios.laxaica.comunicaciones.com) Patrimonio Cultural desde una perspectiva económica.
- Conciliación de fundamentos teóricos, con el Prof. Dr. Oscar Borrero, Fundador de la Academia de Valuadores de Colombia.

Palabras Claves:

Monumento, Patrimonio Cultural, Valor Patrimonial Arquitectónico, Valor Patrimonial Intangible, Índice de Afectación Patrimonial.