

Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo



Facultad de Arquitectura

División de Estudios de Posgrado

Maestría en Arquitectura, Investigación y Restauración de Sitios y Monumentos

Tesis

Valuación de inmuebles históricos habitacionales: Una mirada desde la economía y el patrimonio edificado

Tesis que para obtener el grado de Maestro en Arquitectura, Investigación y
Restauración de Sitios y Monumentos

Presenta:

Jorge Zavala Serrano

Director de Tesis:

Dr. Luis Alberto Torres Garibay

Morelia, Michoacán a octubre de 2017

Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo



Facultad de Arquitectura
División de Estudios de Posgrado
Maestría en Arquitectura, Investigación y Restauración de Sitios y Monumentos

Tesis

Valuación de inmuebles históricos habitacionales: Una mirada desde la economía y el patrimonio edificado

Tesis que para obtener el grado de Maestro en Arquitectura, Investigación y
Restauración de Sitios y Monumentos

Presenta:

Jorge Zavala Serrano

Director de Tesis:

Dr. Luis Alberto Torres Garibay

Co-tutor:

Dra. Eugenia María Azevedo Salomao

Sinodales:

Dra. Catherine Rose Ettinger Mc Enulty

Dra. Ma. del Carmen López Núñez

Dr. Juan Cabrera Aceves

Morelia, Michoacán a octubre de 2017

Título, autor, mesa sinodal

Tesis:

Valuación de inmuebles históricos habitacionales: Una mirada desde la economía y el patrimonio edificado

Presenta:

Jorge Zavala Serrano

Mesa sinodal:

Director de Tesis:

Dr. Luis Alberto Torres Garibay

Co-tutor:

Dra. Eugenia María Azevedo Salomao

Sinodales:

Dra. Catherine Rose Ettinger Mc Enulty

Dra. Ma. del Carmen López Núñez

Dr. Juan Cabrera Aceves

Agradecimientos

Por medio de estas líneas externo mi agradecimiento al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) por el apoyo económico brindado durante el proceso académico para la construcción de este proyecto. Agradezco a las personas, que han participado directamente en la elaboración de este trabajo de investigación durante dos años:

A mi director y co-tutora de tesis, el Dr. Luis Alberto Torres Garibay y Dra. Eugenia María Azevedo Salomao, por su valiosa orientación y apoyo para llevar a cabo el proceso de investigación, así como, su gran entusiasmo para compartir sus conocimientos.

A mis profesoras de la materia Taller de Investigación, la Dra. Catherine Rose Ettinger Mc Enulty y Dra. Ma. del Carmen López Núñez, quienes guiaron y revisaron el proceso académico de trabajo de tesis.

A la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo y la División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura.

Dedicatoria

Dedico este trabajo de investigación a mis padres y hermanos, quienes siempre me han apoyado.

A la memoria de mi padre, el Lic. Jorge Zavala Armenta, por inculcar y sembrar respeto, esperanza y honestidad en mi vida.

A Luis David Godínez Contreras, mi cómplice, sostén, alegría y felicidad.

Resumen

Para permitir adentrarse, definir y comprender la metodología utilizada en México referente a la valuación de inmuebles históricos y artísticos, se desarrolló una entrevista aplicable a valuadores profesionales. El muestreo se basó en valuadores, quienes se pueden considerar expertos en el tema, que cuentan con el conocimiento sobre el mismo, dispuestos a hablar desde sus experiencias. Sumado a lo anterior, se realizó un análisis comparativo de métodos de valuación para inmuebles históricos, con el fin de identificar las fortalezas y debilidades de cada uno.

Se consiguió cuestionar el proceso valuatorio hacia inmuebles históricos y/o artísticos, así como, la reflexión de las interrogantes surgidas en el proceso y análisis del cuestionario propuesto. Lo anterior, se logró al ahondar en el proceso de la elaboración de avalúos referente a este tipo de inmuebles en la práctica profesional, la indagación en la metodología utilizada y el conocimiento del valor cultural.

Aunado a la entrevista aplicada, al realizar un análisis comparativo de la metodología valuatoria utilizada, se obtuvieron las variables aplicables a la valuación de inmuebles con este tipo de cualidades, las cuáles, fueron la base para proponer una metodología fundamentada de acuerdo a las características propias de este tipo de edificaciones.

La investigación concluye con una propuesta de indicadores y variables para el diseño de un método para valorar inmuebles históricos y artísticos, mismo que se basa en la teoría de fijación hedonista de los precios, se buscó integrarlos en una fórmula que arroja como resultado un nuevo valor económico derivado de las características documentadas.

Por medio de la valoración hedónica aplicada al mercado inmobiliario patrimonial, se determinó que el precio o valor de un bien heterogéneo se obtiene en función de las características que estos poseen. La ecuación hedónica propuesta recoge

aquellos atributos del inmueble histórico o artístico más relevantes para la determinación de su precio en el entorno mexicano.

Palabras clave: Valuación inmobiliaria; Patrimonio; Valor Cultural; Inmueble Histórico, inmueble artístico.

Abstract

In order to get inside, to define and to figure out the methodology used in Mexico relating to the appraisal of historic and artistic real estate valuation, an interview was developed applicable to professional real estate appraisers. The sampling was based on real estate appraisers, who can be considered experts in the subject, which they possess the knowledge about this, willing to speak from their experiences. In addition to the previous topic, a comparative analysis of historic and artistic real estate valuation was carried out, in order to identify the strengths and weaknesses of each one.

It was possible to question the process towards historic and artistic real estate valuation, as well as, the reflection of the questions arisen in the process and analysis of the interview proposed. This was achieved by entering into the process of makin up appraisals relating to this type of real estate professional practice, inquiry into the methodology used and knowledge of cultural value.

In addition to the applied interview across this investigation, it was made a comparative analysis of artistic and historic real estate valuation's methodology, the variables applicable to the real estate valuation of these types of qualities were obtained, which, they will be the fundament to propose a methodology based on the characteristics of this type of buildings.

The research concludes with a proposal of indicators and variables for the design of a method for valuing historical and artistic properties, which is based on the theory of hedonic prices, it tried to integrate them into a formula that results in a new value derived from the documented characteristics.

Through the hedonic valuation applied to the property market, it was determined that the price or value of a heterogeneous good is obtained in function of the characteristics that they possess. The hedonic equation proposed collects those attributes of the historical or artistic property most relevant for the determination of its price in the Mexican environment.

Key words: Real Estate Valuation; Heritage; Cultural Value; Historic Real State.

Tabla de contenido

Introducción.....	1
CAPÍTULO 1. Estimación de valores en métodos aplicados en México para un análisis crítico.....	37
1.1 La disciplina valuatoria	38
1.1.1 Descripción de valuación	38
1.1.2 Niveles de valuación	40
1.1.3 Propósito de un avalúo	40
1.2 Métodos de valuación	44
1.2.1 Valuación por valor físico o directo	44
1.2.2 Valuación por comparación de mercado.....	45
1.2.3 Valuación por capitalización de rentas.....	46
1.3 Métodos de valuación para inmuebles históricos.....	48
1.3.1 Método Angelópolis.....	48
1.3.2 MOVASA.....	50
1.3.3 Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos, Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).....	50
1.3.4 Edenópolis	54
1.4 Conclusiones del capítulo	56
CAPÍTULO 2. Criterios de análisis aplicables a la metodología de valuación para inmuebles históricos y artísticos	57
2.1 Modelo de entrevista a valuadores profesionales.....	59
2.1.1 Metodología entrevista.....	59
2.1.1.1 Proceso cualitativo.....	60
2.1.1.2 Muestreo cualitativo.....	61
2.1.1.3 Selección de la muestra	64
2.1.1.4 Recolección de los datos cuantitativos.....	65
2.1.1.5 Recolección y análisis de los datos cualitativos	66
2.1.2 Modelo entrevista.....	74
2.1.3 Interpretación de resultados entrevista	77
2.2 Análisis comparativo de métodos de valuación para inmuebles históricos y artísticos.....	84
2.2.1 Metodología análisis comparativo.....	84
2.2.2 Análisis comparativo de métodos de valuación para inmuebles históricos y artísticos.....	91
2.2.3 Interpretación de resultados análisis comparativo.....	92
2.3 Conclusiones del capítulo	96

CAPÍTULO 3. Variables aplicables a la valuación de inmuebles con cualidades históricas y artísticas	101
3.1 Valoración económica del patrimonio edificado	102
3.1.1 <i>Método del coste del viaje</i>	106
3.1.2 <i>Método de valoración contingente</i>	107
3.1.3 <i>Método de los precios hedónicos</i>	108
3.2 Método de fijación hedonista de los precios	109
3.2.1 <i>Concepto general</i>	109
3.2.2 <i>Características</i>	110
3.2.3 <i>Criterios</i>	110
3.3 Procedimiento hedónico propuesto	113
3.3.1 <i>Modelo matemático</i>	113
3.3.2 <i>Índices y factores a emplear en el procedimiento propuesto (Valores económicos y socio-culturales)</i>	114
3.3.2.1 <i>Valor Inmobiliario</i>	115
3.3.2.2 <i>Valor cultural</i>	117
3.3.2.3 <i>Valor por ubicación</i>	123
3.3.2.4 <i>Indicativo por grado de transformación y adaptabilidad</i>	127
3.4 Descripción del método propuesto	134
3.4.1 <i>Estructura y formato del avalúo</i>	134
3.5 Conclusiones del capítulo	138
CAPÍTULO 4. Aplicación del método propuesto.....	141
4.1 Contenido y empleo de la prueba.....	142
4.2 Conclusiones del capítulo.....	166
Conclusiones	167
Bibliografía.....	173
Anexos	181

Índice de figuras

Figura 1. Proceso y características de la investigación cualitativa.	61
Figura 2. Diagrama del muestreo cualitativo a utilizar para desarrollar la investigación.	63
Figura 3. Fases de la entrevista.	71
Figura 4. Esquema de la entrevista.....	72
Figura 5. Secuencia para la formulación de preguntas.	73
Figura 6. Secuencia para la formulación de preguntas en entrevista para valuadores profesionales.	75
Figura 7. Esquema de la entrevista entrevista para valuadores profesionales.	76
Figura 8. Tamaño de la muestra para entrevista a valuadores.	77
Figura 9. Lugar donde se desarrolló la entrevista (presencial y/o telefónica).	78
Figura 10. Profesión formadora.....	78
Figura 11. ¿Qué interrogantes o reflexiones le surgen al utilizar estos métodos de valuación hacia inmuebles históricos y/o artísticos?.....	81
Figura 12. ¿Qué consideraciones se pueden tomar e influir en el dictamen de valor de un inmueble histórico y/o artístico?.....	82
Figura 13. Secuencia para la elaboración del análisis comparativo de la metodología para valorar inmuebles históricos.	92
Figura 14. Valor económico del patrimonio histórico.	106

Índice de tablas

Tabla 1. Tabla Angelópolis.....	49
Tabla 2. Valor histórico.....	52
Tabla 3. Valor por Antigüedad. Escala en años.....	53
Tabla 4. Factor patrimonial.....	53
Tabla 5. Configuración hipotética de variables obtenida usando las dos estrategias del método comparativo.....	85
Tabla 6. Variables que componen el proceso metodológico para valorar inmuebles históricos en México.....	93
Tabla 7. Configuración de variables obtenida usando la estrategia del método comparativo a métodos de valuación para inmuebles históricos (Parte 1).....	94
Tabla 8. Configuración de variables obtenida usando la estrategia del método comparativo a métodos de valuación para inmuebles históricos (Parte 2).....	95
Tabla 9. Indicadores propuestos y faltantes para aplicar a la metodología valuatoria hacia inmuebles históricos y artísticos.....	97
Tabla 10. Panorama real de la valuación de inmuebles históricos y artísticos por parte de la muestra que conforman los valuadores profesionales entrevistados.....	97
Tabla 11. Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos.....	99
Tabla 12. Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos.....	113
Tabla 13. Coeficiente valor cultural (β).....	118
Tabla 14. Valor cultural, división porcentual.....	119
Tabla 15. Valor Arquitectónico.....	120
Tabla 16. Valor del entorno.....	120
Tabla 17. Valor histórico.....	121
Tabla 18. Valor por antigüedad.....	122
Tabla 19. Determinación del coeficiente valor cultural (β).....	123
Tabla 20. Valor por ubicación (u).....	124
Tabla 21. Factor colindancia o intermediación a zona o Monumento Histórico, Artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad.....	125
Tabla 22. Factor apreciación visual por altura.....	126
Tabla 23. Factor nivel de accesibilidad.....	127
Tabla 24. Indicativo por grado de transformación (t).....	129
Tabla 25. Estado de conservación.....	131
Tabla 26. Nivel de alteración.....	131
Tabla 27. Servicios públicos y equipamiento urbano.....	132
Tabla 28. Función presente.....	133

Tabla 29. Daño por medioambiente. 134

Introducción

Los bienes inmuebles históricos y artísticos conservan particularidades que los distinguen de las construcciones contemporáneas, ya que, engloban aspectos culturales y artísticos, características arquitectónicas definidas y piezas de ornamentación que le otorgan valor, relación con hechos históricos relevantes para una determinada sociedad, o simplemente por su antigüedad y sistema constructivo que le ha permitido sobrepasar el paso del tiempo. Este tipo de patrimonio edificado, por sus peculiaridades, mantiene su vida remanente física¹

¹ Según el “Glosario de términos en valuación” del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN):

Vida útil física. Es el período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deban ser desechado o reconstruido.

Vida útil remanente. Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de

en forma indefinida, indistintamente de la vida transcurrida que tenga, al restaurarse pueden llegar a conservar rasgos y valores arquitectónicos originales, sumado a cualidades intangibles como son su estilo, edad, ubicación, historia, estética, entre otras modificaciones que se hayan efectuado en estos, que pudieran ayudar a engrandecer su cualidad cultural.

Hoy por hoy en México, los sistemas y medidas de valuación inmobiliaria carecen de afinidad de criterios hacia el patrimonio histórico y artístico edificado,² debido a la existencia de diferentes normativas y métodos que intentan dar lineamientos en este contexto. Se pueden encontrar dependencias, normas y reglamentos, que regulan el quehacer de cada uno de los bienes inmuebles históricos y artísticos, que deben, por ende, ser considerados como parte esencial de un estudio que detalle cada inmueble en un valor por sí mismo, pueden dar una pauta para determinar su destino, así como, orientar a la obtención de un valor con base a su

eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

² Según la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas:

Artículo 33.- Son monumentos artísticos los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante.

Para determinar el valor estético relevante de algún bien se atenderá a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizados y otras análogas.

Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano.

Artículo 35.- Son monumentos históricos los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley.

Artículo 36.- Por determinación de esta Ley son monumentos históricos:

I.- Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas curales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive.

Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos. *Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*. México: Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), 1972.

historia, trayectoria y el contexto de este en la sociedad.

Toda edificación es susceptible a ser tomada en cuenta para un estudio de valor, siendo importante conocer cada uno de los elementos que representan a la obra en cuestión. Indistintamente, de su uso, es necesario considerar, los métodos y técnicas con las cuales fueron realizadas todas y cada una de sus mejoras y su conservación.

En la labor de valuar inmuebles históricos convergen gran número de variables que se necesitan analizar detenidamente, ya que, además de lo que implica realizar un avalúo inmobiliario tradicional, resulta conveniente desarrollar paralelamente un estudio de los factores que acompañan y pertenecen a los inmuebles históricos.

El desarrollo de trabajos de investigación de indagación teórica son necesarios y pertinentes, al poder transformarse en un sustento para los esfuerzos reguladores que, en materia de prácticas de valuación inmobiliaria de bienes históricos y artísticos, puedan orientarse en México.

El tema que se intenta explicar comprende actualmente un cúmulo de lagunas técnicas y legales que, justamente en este periodo y tiempo, están formando diversos criterios que conllevan a la falta de certeza para dar un valor que realmente determine el carácter específico de un inmueble histórico o artístico.

Un primer paso para avanzar hacia formas más eficientes de preservar del patrimonio es su correcta valorización. Por razones muy diferentes, el patrimonio tiene distinto valor para los variados actores sociales involucrados, por lo que para tener una adecuada apreciación de su valor es necesario tomar en cuenta un amplio rango de factores y considerar las opiniones de todos los grupos interesados.³

Como síntesis, se puede decir que la valuación de inmuebles cuenta dentro de sus objetivos determinar el valor económico global y general del objeto en estudio,

³ Eduardo Rojas. *La preservación del patrimonio histórico urbano en América Latina y el Caribe: Una tarea de todos los actores sociales*. Inter-American Development Bank. Washington, D.C.: Inter-American Development Bank, 2002, pp. 2-3.

basado en la confianza del análisis realizado en el correcto proceso de la información recabada. No obstante, el acopio de información y su comprensión pueden producir un gran número de incongruencias en el caso de inmuebles históricos, lo anterior debido a la falta o poca unificación de criterios, dando como resultado un valor subjetivo.

Desafortunadamente el valor histórico, arquitectónico, la antigüedad y la armonía de los inmuebles que constituyen los centros urbanos de la mayoría de las capitales de México, pueden ser subvalorados porque podrían llegar a ser sobrepasados por variables de interés económico y político, aún más importantes que, el propio valor cultural que presentan las edificaciones históricas y artísticas. En el panorama actual de México, la metodología para la valuación no ha considerado un criterio en particular para valorar estas edificaciones.

En cuanto al título y delimitación del tema, al considerar el hecho arquitectónico, se podrá dirigir el estudio a los “espacios para habitación”⁴ o arquitectura doméstica, este tipo de inmuebles resulta ser el más susceptible de prácticas no convenientes para su valuación. Lo anterior justificando, al contemplar que los criterios y rangos de valor que se establecen en el *Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos*, procedimiento proveniente del Instituto de Administración y Avalúos de bienes Nacionales (INDAABIN), son basados en un coeficiente intangible, derivado del valor por antigüedad y valor histórico, aplicado “al resultado obtenido al valor neto de reposición de las construcciones, siempre y cuando reúnan las características de originalidad, edad y estado de conservación,”⁵ empleado a inmuebles que

⁴ Se tomó el concepto “espacios para habitación” para referirse a los inmuebles destinados al uso habitacional, derivado de la clasificación desarrollada en: Carlos Chanfón Olmos, Leonardo Icaza, César González, María del Pilar Tonda, Fernando López, Xavier Cortés, Francisco Reyna, Jorge Rojas, Johana Lozoya, y Giulia Cardinali. *Historia de la arquitectura y el urbanismo mexicanos. Volumen II: El periodo virreinal, Tomo I: El encuentro de dos universos culturales*. Ed. Carlos Chanfón Olmos. Vol. II. México: FCE, UNAM, FA, 1997, p. 435.

⁵ Instituto de Administración y Avalúos de bienes Nacionales (INDAABIN). “Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos”. *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 12 de enero de 2009.

cuenten con algún tipo de declaratoria como monumento histórico o artístico, autorizadas por entidades tales como UNESCO, INAH e INBA.

Se puede decir que el procedimiento señalado por el INDAABIN, así como, otros métodos propuestos (Angelópolis, MOVASA y Edenópolis), son cuestionables, surgen diversas interrogantes a reflexionar, y de ser posible, se debe contar con su respuesta. Por lo cual, es necesario realizar un análisis pertinente, ya que, este tipo de inmuebles, dadas sus características, pueden llegar a no cumplir con las propiedades y peculiaridades que este instituto demanda para aplicar su metodología. Algunos cuestionamientos que surgen son; ¿Por qué demandar al edificio histórico que se halle en impecable estado de conservación? Punto importante que exige el INDAABIN para la aplicación de la metodología, únicamente aplicable a edificaciones restauradas y conservadas en óptimas condiciones. ¿Es viable que un mal o regular estado de conservación incapacite de lleno la dimensión o el carácter histórico de un edificio? ¿Qué se concibe por originalidad cuando se demanda esta peculiaridad a esta clase de inmuebles, se refiere a originalidad formal, estilística, constructiva, etc.? ¿Por qué requerir que los méritos sean de importancia para el país? También pueden ser trascendentales para un estado, municipio o población.

Por consiguiente, se retoma la clasificación definida en la obra *Historia de la arquitectura y el urbanismo mexicanos. Volumen II: El periodo virreinal, Tomo I: El encuentro de dos universos culturales*. Se partirá de la importancia del estudio del hecho arquitectónico, ya que, “la búsqueda y encuentro de nuestro pasado arquitectónico nos lleva a comprender el modo de ordenar el espacio generado por las actividades”⁶ del ser humano. La clasificación propuesta en esta obra se basa en un “esquema de clasificación de los edificios por clase, grupo, género y tipo.”⁷ Referente a los espacios para habitación se delimita por, “ámbitos-clase: civil, grupo: habitación, espacio-género: transitorios y fijos, tipo: ventas, mesones y

⁶ Carlos Chanfón Olmos, et. al. *Historia de la arquitectura ...*. Op. Cit. p. 361.

⁷ Ibidem, p. 364.

casas.”⁸ Este tipo de edificios es el que comprenderá el análisis de la presente investigación, se buscará reconocer los valores y cualidades específicos, con el fin de, obtener un resultado emitido en un contexto económico. Resulta significativo la delimitación del estudio a los espacios para habitación, ya que, estos representan el modo de vida de una comunidad. Las casas, “son los espacios arquitectónicos diseñados para proporcionar cobijo a la familia. Su solución debe adaptarse al medio para cubrir necesidades de confort y crear un ambiente propicio donde se compartan las actividades familiares propias del modo de vida.”⁹

El título definido para esta investigación es: Valuación de inmuebles históricos habitacionales: Una mirada desde la economía y el patrimonio edificado.

Planteamiento del problema

a. Objeto de estudio

Dentro del proceso de la actividad valuatoria, unos de sus objetivos primordiales, es la valorización económica, a través de unidades (valores) de mérito que se le otorgan a cada objeto en estudio, donde el producto final es una estimación de valor. Por consiguiente, el objeto de estudio de esta investigación, será la valuación monetaria a partir de los parámetros y factores de valor utilizados en la valuación de inmuebles del mercado común, históricos y artísticos en México, así como, en la valoración y medición del valor cultural, a través de la línea de economía y cultura. El análisis e investigación de las características y cualidades que ostenta cada bien es la base para toda estimación de valor económico y cultural.

b. Preguntas de investigación

Esta investigación pretende responder la siguiente pregunta:

¿Cómo se sustenta la valuación de inmuebles históricos y artísticos que conforman los espacios para habitación en México, y cómo esta puede llegar a reconocer e

⁸ Ibidem, p. 364.

⁹ Ibidem.

integrar el valor cultural para poder obtener un dictamen de valor monetario fundamentado y razonado?

Asimismo, para dar respuesta a este planteamiento se requiere responder las siguientes interrogantes:

¿Cuáles son los componentes que constituyen la metodología y los criterios que concierne a la medición que requiere la valuación de inmuebles históricos y artísticos, así como, de inmuebles del mercado común en México?

¿De qué manera se determinan, correlacionan e interactúan las variables y factores intrínsecos y extrínsecos que confluyen en el cálculo de valor de un inmueble histórico y artístico dentro de la metodología valuatoria en México?

¿Cómo se podrían complementar los métodos de valuación de inmuebles de valor histórico y artístico en México?

¿Cuál es el reflejo del concepto de patrimonio y valor cultural en los métodos valuatorios hacia inmuebles históricos y artísticos en México?

¿Cómo integrar las variables e índices que conforman el valor cultural (valor histórico, simbólico, arquitectónico y social) en el diseño de una metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos que representan los espacios para habitación?

c. Hipótesis

Debido al contexto actual, así como, las propias problemáticas que envuelven a los centros urbanos Patrimonio Cultural de la Humanidad o declarados Zona de Monumentos por la nación, es necesario el desarrollo de una investigación que ayude a determinar el valor real de estos bienes y contribuir a una concientización tanto de los habitantes, usuarios, propietarios, instituciones y en este caso investigadores del tema, para ayudar a su protección y conservación.

El planteamiento de hipótesis para el desarrollo de este trabajo de investigación,

es el afirmar que, dentro del ejercicio que comprende la valuación de inmuebles históricos y artísticos en México, al considerar contemplarse en su totalidad las cualidades que ostentan y caracterizan a este tipo de edificaciones, se requiere de una técnica y método especializados, para así, reconocer los valores físicos y las cualidades históricas y artísticas específicas, con el fin de obtener un resultado emitido en un contexto económico.

De donde se desprenden las siguientes hipótesis particulares:

El conocimiento de los métodos valuatorios hacia inmuebles históricos y artísticos, así como, las diferentes variables (valores y factores) que comprenden, permiten apreciarlos con rigor metodológico para una objetivación de estos méritos (históricos y artísticos), y así, obtener una ponderación económica, resultando un valor integral objetivo.

La medición del valor económico de inmuebles que integran el patrimonio histórico edificado, permite agregar unidades (valores) de mérito a los mismos, por consiguiente, se les dota de una mejor valoración para evitar su pérdida, deterioro e intervenciones no aptas. La permanencia y valorización de este tipo de bienes inmuebles conlleva a engrosar el patrimonio cultural edificado.

Para cuestionar la metodología valuatoria hacia inmuebles históricos y artísticos, así como, la reflexión de las interrogantes surgidas en el desarrollo de la entrevista planteada a valuadores profesionales, resulta pertinente adentrarse en el contexto valuatorio mexicano. Los instrumentos y herramientas necesarios para lograrlo son: estar al tanto del grado de conocimiento de los entrevistados acerca de la elaboración de avalúos referente a un inmueble histórico en su práctica profesional, el análisis de la metodología utilizada y el entendimiento del valor cultural.

Al proponer el uso del valor cultural derivado de la línea de estudio de economía y cultura, la integración y ejecución de métodos de valoración económica-cultural, se obtendrá un trabajo multidisciplinario que proporcione un método de medición cabal, debido al carácter multifacético del tema en estudio. Con base al estudio de

las virtudes o ventajas de algunos métodos, conceptos de valor y valorización, se complementarán las debilidades de los métodos utilizados en México.

Estado del arte

Para el desarrollo de esta investigación, se pretende tomar como base y fundamento la línea de estudio que entrelaza y comprende la economía y la cultura. Se toma esta decisión, debido al desarrollo de obras y estudios que se han venido desarrollando desde hace dos décadas, ya que, el sector inmobiliario es esencial para la economía. Se retoma como caso de estudio en particular la valuación de inmuebles históricos, lo cual, conlleva a tomar el sendero de la línea económica y cultural que envuelven este tipo de edificaciones. Otro punto importante es el de considerar la interacción que presentan este tipo de estudios de valor entre varias líneas de investigación, como lo son la economía cultural, esta última, considerando valores sociales, y la propia arquitectura, tomando en cuenta el análisis profundo que requieren estos inmuebles con base a la conservación y restauración.

Estos estudios han planteado el desarrollo y uso del valor cultural, el cual, se compone de varios valores, como lo son; el valor estético, espiritual, social, histórico, simbólico, autenticidad, entre otros. Estos conceptos se han estudiado y fundamentado, la mayoría dividiéndose en subvalores que los sustentan. A su vez, se han formulados métodos de valoración y medición del valor cultural, aunque algunos de estos no realizan una evaluación global de todas las externalidades y factores aplicables a la valoración y obtención de un resultado económico objetivo, basándose en la mayoría de los casos en supuestos, pero se pudiera sugerir su implementación como método complementario a los métodos de valuación de inmuebles históricos en México. Lo anteriormente descrito, con el fin de obtener un trabajo multidisciplinario que proporcione métodos de medición adecuados, debido al carácter multifacético del tema en estudio, y como se mencionó previamente, las virtudes o ventajas de algunos métodos, conceptos de valor y valorización complementan las debilidades de los métodos utilizados en México.

Se puede decir que, hasta este momento no se ha desarrollado un método definido

que cumpla en su totalidad con lo necesario que implica una práctica científica referente al avalúo de un inmueble con características históricas y artísticas. Uno de los objetivos en este trabajo de investigación será profundizar en el conocimiento de estos valores, complementando y ampliando estos factores e índices, para al final, proponer una metodología asentada en la suma de las características y cualidades propias de estos inmuebles; para ello será preciso indagar en aspectos de patrimonio cultural, legislación en la materia e interpretación histórica, así como de valorización económica.

Para el desarrollo de este trabajo de investigación se plantea seguir la línea de trabajo del economista David Throsby, quien ha marcado pauta y es campo de referencia en el estudio de la economía y cultura. Sus publicaciones e investigaciones han argumentado que el patrimonio tangible puede ser entendido tanto como capital físico, capaz de originar un cúmulo de beneficios económicos, y como capital cultural, factores que contienen valores sociales y desarrollan una corriente de beneficios no económicos para la sociedad. Define que estas perspectivas acerca del patrimonio pueden producir tanto beneficios económicos como sociales y culturales.

David Throsby, en su libro *Economía y Cultura (Economics and Culture)*¹⁰ estudia lo descrito en el párrafo anterior, aunado a esto, brinda una narración completa de cultura e investiga los nexos económicos de la cultura, así como, el entorno cultural de la economía, considerando la correlación entre economía y cultura. Contempla y abarca el análisis del valor cultural que integra el patrimonio edificado y la serie de valores que lo conforman, también describe distintos métodos para su valorización y medición. David Throsby ha desarrollado esta línea de investigación a lo largo de varias publicaciones y obras, entre las analizadas de encuentran *Culture, Economics and Sustainability*,¹¹ *Cultural Capital and Sustainability*

¹⁰ David Throsby. *Economía y Cultura (Economics and Culture)*. Madrid: Cambridge University Press, 2001.

¹¹ Idem. "Culture, Economics and Sustainability". *Journal of Cultural Economics* 19.3 (1995): 199-206.

*Concepts in the Economics of Cultural Heritage*¹² y *Determining the Value of Cultural Goods: How Much (or How Little) Does Contingent Valuation Tell Us?*.¹³

Dentro de la línea de investigación sobre economía y cultura, donde se proponen, complementan, mejoran, y desarrollan algunas de las ideas de David Throsby, se encontraron investigaciones y obras publicadas en revistas científicas como *Journal of Cultural Economics*, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, *Journal of Business Ethics*, así como, *The Getty Conservation Institute*, en donde los autores continúan en la búsqueda y explicación de la valorización económica del patrimonio edificado, mediante conceptos de valor cultural, económico y social, coadyuvados de métodos de valorización. Estos autores son Andy S., Choi, Franco Papandrea y Jeff Bennett,¹⁴ Erwin Dekker,¹⁵ Martin D. Heintzelman y Jason A. Altieri,¹⁶ David Throsby, Daniel Bluestone, Arjo Klamer y Randall Mason,¹⁷ Randall Mason,¹⁸ ¹⁹ Susana Mourato y Massimiliano Mazzanti,²⁰ Symphorien Ntibagiriwa,²¹

¹² Idem. "Cultural Capital and Sustainability Concepts in the Economics of Cultural Heritage". *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

¹³ Idem. "Determining the Value of Cultural Goods: How Much (or How Little) Does Contingent Valuation Tell Us?". *Journal of cultural economics* 27.3-4 (2003): 275-285.

¹⁴ Andy S. Choi, Franco Papandrea y Jeff Bennett. "Assessing cultural values: developing an attitudinal scale". *Journal of Cultural Economics* 31.4 (2007): 311-335.

¹⁵ Erwin Dekker. "Two approaches to study the value of art and culture, and the emergence of a third". *Journal of Cultural Economics* 39.4 (2014): 309-326.

¹⁶ Martin D. Heintzelman y Jason A. Altieri. "Historic Preservation: Preserving Value?". *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 46.3 (2013): 543-563.

¹⁷ David Throsby, Daniel Bluestone, Arjo Klamer y Randall Mason. "The Economics of Heritage Conservation: A Discussion". *Economics and Heritage Conservation*. Ed. Randy Mason. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 1999.

¹⁸ Randall Mason. "Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices". *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

¹⁹ Idem. "Economics and Heritage Conservation: Concepts, Values, and Agendas for Research". *Economics and Heritage Conservation*. Ed. Randy Mason. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 1999.

²⁰ Susana Mourato y Massimiliano Mazzanti. "Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospects". *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

²¹ Symphorien Ntibagiriwa. "Cultural Values, Economic Growth and Development". *Journal of*

Setha M. Low,²² Arjo Klamer y Peter-Wim Zuidhof.²³

En el ámbito iberoamericano también se han desarrollado obras y publicaciones referentes a la línea de la economía y cultura, retomando aspectos de la valorización del patrimonio, así como dentro de la valuación inmobiliaria. Uno de estos textos que retoman los planteamientos de David Throsby,^{24 25 26} Arjo Klamer y Peter-Wim Zuidhof,²⁷ es el desarrollado por los investigadores chilenos Magdalena Krebs y Klaus Schmidt-Hebbel,²⁸ este texto ejemplifica la correlación entre patrimonio cultural tangible y su valor económico, ya que sumado a los valores culturales y sociales, el valor económico es relevante para la conservación de un bien cultural, deviniendo en la necesidad de crear políticas públicas eficientes para su protección basadas en el conocimiento del mercado económico.

Si se continúa analizando el espacio iberoamericano, Eduardo Rojas²⁹ hizo un análisis del valor del patrimonio a través de la teoría de David Throsby, postula que estos enfoques acerca del patrimonio pueden generar tanto beneficios económicos como socioculturales, concluyendo con una revisión crítica de algunos proyectos financiados por el Banco Interamericano de Desarrollo. Luis Cesar Herrero Prieto³⁰ analiza las bases críticas de la economía del patrimonio, y hace una revisión de

Business Ethics 84.3 (2009): 297–311.

²² Setha M. Low. "Anthropological-Ethnographic Methods for the Assessment of Cultural Values in Heritage Conservation". *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

²³ Arjo Klamer y Peter-Wim Zuidhof. "The Values of Cultural Heritage: Merging Economic and Cultural Appraisals". *Economics and Heritage Conservation*. Ed. Randy Mason. Los Angeles,: The Getty Conservation Institute, 1999.

²⁴ David Throsby. "Culture, Economics and ...". Op. Cit.

²⁵ Idem. "Cultural Capital and Sustainability Concepts ...". Op. Cit.

²⁶ Idem. *Economía y Cultura (Economics and Culture)*. Op. Cit.

²⁷ Arjo Klamer y Peter-Wim Zuidhof. "The Values of Cultural Heritage: ...". Op. Cit.

²⁸ Magdalena Krebs y Klaus Schmidt-Hebbel. "Patrimonio cultural: aspectos económicos y políticas de protección". *Perspectivas* 2.2 (2002): 207-223.

²⁹ Eduardo Rojas. *La preservación del patrimonio histórico ...* Op. Cit..

³⁰ Luis Cesar Herrero Prieto. "Economía del Patrimonio Histórico". *Información Comercial Española, ICE: Revista de economía* 792 (2001): 151-168.

algunos métodos de valorización económica del mismo.

En materia de valuación de inmuebles históricos, Eva Perón Delgado y Sergio Bruzón Piedra,³¹ desarrollaron un trabajo que muestra un análisis metodológico para la valuación de inmuebles históricos, dentro de la economía de Cuba. Se trata de una pequeña investigación, pero es ejemplo del creciente interés por la valoración del patrimonio.

Referente a los estudios realizados en México, ha ido creciendo el interés por la valorización económica de este tipo de inmuebles, así como los procedimientos y métodos para llevarlo a cabo, desde trabajos como el de José Manuel Salas Tafoya,³² que propone replantear el actual modelo de valuación inmobiliaria considerando una base multidisciplinaria; hasta investigaciones más específicas, como la expuesta por José Manuel Prieto González.³³ Esta investigación intenta proponer y definir una serie de variables de análisis que permitan abarcar los matices que ofrecen algunos inmuebles en relación a la historia, el arte y la cultura, pretendiendo conformar una metodología para la valuación de este tipo de inmuebles, tomando como referencia y base principalmente el método del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN),³⁴ agregando el valor histórico y estético del inmueble; basándose en la teoría de la “estética” de Juan Carlos Barbero³⁵ y las críticas de Francisco Arturo Schroeder³⁶ hacia la

³¹ Eva Perón Delgado y Sergio Bruzón Piedra. “Modelo y procedimiento para calcular el valor económico de inmuebles patrimoniales”. *Observatorio de la Economía Latinoamericana* 166 (2012).

³² José Manuel Salas Tafoya. “La valuación inmobiliaria tradicional: un modelo para repensar”. *Paakat: Revista de tecnología y sociedad* 4.6 (2014).

³³ José Manuel Prieto González. “Consideración de los valores histórico, artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria”. *ACE: Architecture, City and Environment* 6.16 (2011): 31-68.

³⁴ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). “Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos”. *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 12 de enero de 2009.

³⁵ Juan Carlos Barbero, *La memoria de las imágenes. Notas para una Teoría de la Restauración*, Madrid, Polifemo, 2003.

³⁶ Schroeder, Francisco Arturo, “Programas de defensa y expansión del Patrimonio Artístico” en *Sistemas jurídicos y su aplicación. Legislación y Jurisprudencia. Gaceta informativa*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, número 25,

legislación del patrimonio.

Eva Margarita Arechederra³⁷ realizó una investigación, donde el objetivo primordial fue tratar de desarrollar un método de valuación para inmuebles catalogados y aplicarlo como ejemplo a un inmueble ubicado en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, mediante el análisis y la comparación de los métodos existentes.

Dentro de la búsqueda y análisis de tesis producidas a nivel posgrado dentro del fenómeno de estudio, se encontraron varios trabajos, la mayoría deficientes, sin bases, ni fundamentos científicos, apoyándose en una bibliografía pobre e ineficaz. Los trabajos que pudieran servir como referencia en este trabajo de investigación incluye, Gelvin Xochitemo Cervantes,³⁸ se trata de una tesis que intenta demostrar a través de la realización de diferentes tipos de avalúos a un mismo edificio que su valor puede cambiar según el criterio y propósito, lo anterior sin una base teórica clara ni precisa. José Ángel Márquez Fernández,³⁹ propuso desarrollar una metodología de valuación para bienes inmuebles catalogados como monumentos históricos construidos entre los siglos XVI al XIX. Al final solo resulta una metodología basada en la propuesta ya existente "MOVASA". José Antonio Villela Elizondo,⁴⁰ propuso agregar un factor de comercialización en el avalúo, tratando al edificio como un objeto de inversión, en esta investigación no se propone algo útil o novedoso, ni en bases teóricas sustentadas, mostrando una bibliografía escueta.

septiembre – diciembre 1978, pp. 587-615.

³⁷ Eva Margarita Arechederra. *Método de Valuación de Inmuebles Históricos*. Villahermosa: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2010.

³⁸ Gelvin Xochitemo Cervantes. *La valuación de inmuebles históricos en México y sus efectos sobre la conservación*. Puebla: Tesis Maestría, Universidad Popular Autónoma del Estado de Puebla, 2002.

³⁹ José Ángel Márquez Fernández. *Desarrollo de una metodología para la valuación de inmuebles catalogados como monumentos históricos construidos entre los siglos XVI al XIX ubicados en el centro histórico de la ciudad de Durango, Dgo.* Durango: Tesis Maestría, Universidad Autónoma de Durango, 2009.

⁴⁰ José Antonio Villela Elizondo. *Criterios de valuación para analizar valores específicos a inmuebles con dotes históricos o artísticos. Caso práctico: Inmueble ubicado en calle de Guanajuato S/N Col. Roma, Cd. De México*. México: Tesis Maestría, Instituto Tecnológico de la Construcción, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, 2008.

Dentro de esta misma línea de investigación, la cual es valuación de inmuebles históricos, también se encontraron otras tesis de posgrado, pero estas son aún más deficientes que las descritas en el párrafo anterior, Angélica María Rangel Aquino,⁴¹ Juan José Leonardo Rodríguez Torres,⁴² David Erasto Prieto Flores,⁴³ Susana Juárez Arenas,⁴⁴ Ricardo de la Torre Martínez,⁴⁵ Arnulfo Camacho Hernández.⁴⁶

La mayoría de los trabajos realizados limitan su investigación al proponer metodologías poco fundamentadas, olvidando el análisis teórico que permitiera comprender si fuera posible aplicar una metodología de valuación prudente, así como normas, procedimientos, reglamentos y estándares que ayuden a la estimación del valor económico, histórico y artístico del patrimonio edificado.

También existe interés por parte de los valuadores profesionales, al intentar definir y concretar la valuación de inmuebles históricos y los conceptos de valor utilizados, como es el caso de la revista *Valuador Profesional*, editada por la Federación de Colegios de Valuadores, A.C. (FECOVAL), las publicaciones relevantes dentro de los volúmenes de esta revista son las realizadas por José Luis Alonso Camarillo,⁴⁷

⁴¹ Angélica María Rangel Aquino. *Análisis sobre un rango de variación aceptable en factores de homologación, en la elaboración de avalúos de inmuebles en el centro histórico de la Cd. de Campeche*. México: Tesis Maestría, Instituto Tecnológico de la Construcción, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, 2008.

⁴² Juan José Leonardo Rodríguez Torres. *Metodología para la Valuación de Edificios Históricos en el Estado de Jalisco*. Guadalajara: Tesis Maestría, Instituto Tecnológico de la Construcción, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, 2006.

⁴³ José Manuel Prieto González. "Consideración de los valores histórico, artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria". *ACE: Architecture, City and Environment* 6.16 (2011): 31-68.

⁴⁴ Susana Juárez Arenas. *Obtención del valor físico de las construcciones de inmuebles de uso habitacional catalogados (Siglo XIX y XX), por medio de un formato específico*. Tecamachalco: Tesina Especialidad, Instituto Politécnico Nacional, 2009.

⁴⁵ Ricardo de la Torre Martínez. *La valuación del intangible de un inmueble antiguo e integrarlo en un avalúo comercial: caso en la zona centro de San Luis Potosí*. San Luis Potosí: Tesis Maestría, Instituto Tecnológico de la Construcción, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, 2013.

⁴⁶ Arnulfo Camacho Hernández. *Avalúo del inmueble atípico escuela Cuauhtémoc, en la ciudad de Mexicali, B. C., para reapreciar su valor y coadyuvar a su preservación*. Mexicali: Tesis Maestría, Instituto Tecnológico de la Construcción, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, 2010.

⁴⁷ José Luis Alonso Camarillo. "El proceso valuatorio como paradigma del método científico". *Valuador Profesional* 1.2 (2004): 8-9.

Eduardo L. Bonilla,⁴⁸ Víctor Manuel De Dios Olán,⁴⁹ María del Rocío Furlona Salgado,^{50 51} Alejandro Pohls Hernández⁵² y Julio E. Torres Coto M.^{53 54}

Para efectos de esta investigación se identifican y estiman los criterios y métodos aplicados en México y se realiza un análisis crítico de los mismos, especialmente el Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos, documento proveniente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el día 12 de enero de 2009, por este hecho, se puede considerar el procedimiento más legítimo y relevante en el ámbito nacional para la valuación de inmuebles históricos. Posteriormente, se analizan los criterios establecidos en los estándares de valuación para identificar enfoques, elementos, normas, reglamentos, datos, metodologías y condiciones de valuación hacia este tipo de edificaciones, determinando la congruencia en cada caso de acuerdo a los requerimientos de medición y valuación pertinentes. Se propone el uso del valor cultural (valor estético, espiritual, social, histórico, simbólico, autenticidad, entre otros), complementando el estudio de valor con métodos de valoración económica-cultural propuestos en estudios internacionales, reduciendo las debilidades de los métodos utilizados en México.

Como se mencionó en párrafos anteriores, en México, la valuación inmobiliaria orientada a esta clase de edificaciones no se ha desarrollado en su totalidad para poder lograr una valuación completa o integral. Sin embargo, existe interés en la materia al haberse propuesto metodologías en trabajos académicos, no obstante,

⁴⁸ Eduardo L. Bonilla. "Definiciones de valor". *Valuador Profesional* 1.3 (2005): 14-18.

⁴⁹ Víctor Manuel de Dios Olán. "Valuación de Arte". *Valuador Profesional* 9.31 (2012): 16-17.

⁵⁰ María del Rocío Furlona Salgado. "La conservación como fundamento epistémico para la valuación de patrimonio edificado". *Valuador Profesional* 11.37 (2014): 7-9.

⁵¹ Idem. "Los intangibles en la valuación de inmuebles históricos". *Valuador Profesional* 12.43 (2015): 4-6.

⁵² Alejandro Pohls Hernández,. "Teoría del Valor". *Valuador Profesional* 8.24 (2011): 3-4.

⁵³ Julio E. Torres Coto M. "Valoración para Seguros". *Valuador Profesional* 9.30 (2012): 5-6.

⁵⁴ Idem. "Vida útil de las edificaciones". *Valuador Profesional* 10.35 (2013): 10-13.

los criterios utilizados en estos momentos por las instituciones reguladoras no son muy amplios en cuanto a alcance. Se puede comprender que hay varias interrogantes referentes al tema en estudio, este trabajo de investigación no precisamente pretende resolver los problemas existentes, también busca plantear y analizar cuestionamientos nuevos o no considerados hasta el momento, aspectos que faltan por abordar, se procura crear una reflexión crítica sobre la problemática.

Los modelos económicos tradicionales, al analizar y valorizar el patrimonio edificado, han mostrado deficiencias, la mayoría de estos métodos y criterios que contribuyen a la estimación del valor de un inmueble a través de la valuación, cambian acorde con la finalidad u objetivo de esta. En el quehacer de la valuación inmobiliaria, los métodos más usuales que integran un avalúo son: el método por valor físico o directo, por comparación de mercado y por capitalización de rentas. Estos métodos, no incluyen valores que, en los edificios históricos y artísticos, generalmente, no deberían pasar desapercibidos, motivo por el cual, es necesario analizar los procedimientos, estándares y el contexto actual en el país, en relación con la conservación del patrimonio edificado y su valorización.

Se puede decir que, hasta este momento, no se ha desarrollado un método definido que cumpla, en su totalidad, con lo necesario e implícito en una práctica científica, referente al avalúo de un inmueble con características históricas y artísticas. Uno de los objetivos en este trabajo de investigación, será el de profundizar en el conocimiento de estos valores económicos y socio-culturales. La consideración de estos valores, habitualmente, se encuentran fuera de los miramientos de profesionales en valuación y conservación en conjunto.

Objetivos

a. Objetivo general

Con el presente estudio se pretende analizar e identificar los procesos, criterios y métodos aplicados en la valuación de inmuebles contemporáneos, históricos y artísticos en México, centrándose en los espacios para habitación, así como,

realizar un análisis crítico de los mismos. Asimismo, efectuar una reflexión, confrontación y análisis sobre los conceptos, principios, definiciones y/o tendencias que en ellos se emplean, con el fin de, proponer la integración de un método para valuar el patrimonio edificado al formato valuatorio existente en el país, asentado en el uso del valor cultural y todos los factores que lo compone. Para responder a este análisis se han establecido una serie de objetivos a los que se pretende dar respuesta a lo largo de esta investigación:

b. Objetivos particulares

Identificar y examinar críticamente la metodología (directrices básicas) para la ejecución de trabajos de valuación, que permiten estimar el valor económico e histórico de un inmueble (Reflexión de métodos existentes).

Presentar, definir y fundamentar una relación de variables y factores de análisis que inciden en los procesos valuatorios de inmuebles históricos y artísticos utilizados en México, con el objeto de ampliar las bases teóricas que los sustentan, y proporcionar una recopilación de los factores y valores utilizados en la metodología valuatoria.

Exhibir y precisar criterios de análisis aplicables a la metodología de valuación para inmuebles históricos y artísticos en México, a través de la técnica de entrevista y un análisis comparativo de métodos de valuación para este tipo de edificaciones.

Identificar los aspectos que faltan por abordar dentro de la valuación hacia los inmuebles históricos y artísticos. Integrar y plantear dentro del método propuesto el uso del valor cultural, así como, implementar e integrar el uso de métodos de valoración económica-cultural sugeridos en estudios internacionales, para determinar la congruencia en cada caso, de acuerdo a los requerimientos de medición y valuación pertinentes.

Proponer una metodología asentada en la suma de las características y cualidades propias de los inmuebles históricos y artísticos.

Marco teórico – conceptual

Valor

Desde tiempos remotos, la tierra ha sido para el ser humano el basamento fundamental de progreso, existencia y prosperidad, otorgándole alimento y las estructuras para llevar a cabo actividades económicas y sociales.

El valor de la tierra es adquirido cuando es deseada y puede llegar a ser utilizada, este valor que se adjudica así a una porción de tierra en particular, no se liga únicamente a los deseos de un individuo, este tiene importancia también para las personas cuyo bienestar se encuentra o puede llegar a estar afectado por su uso.

Valor es la pieza clave que eslabona a los negocios de bienes raíces, ya que, efectúa un papel de suma importancia para realizar las actividades relacionadas a dichos bienes. Un ejemplo claro de esta cuestión es cuando un comprador o vendedor fundamenta su costo o precio sobre una opinión de valor, es este caso, el interés de conocer dicho valor es una necesidad primordial para la transacción u operación requerida.

La importancia y significado del valor de los bienes raíces debería implicar que su significado sea claramente definido, totalmente comprendido, preciso, así como, utilizado adecuadamente; por desgracia esta condición idónea no existe y el valor puede ser interpretado y considerado de diversas maneras.

En este tema de estudio, que es la estimación del valor monetario del patrimonio edificado a través de diversos factores económicos y socio-culturales que influyen en él, para lograr comprender la cuestión que implica la tasación de este valor, es necesario interpretar y descifrar el concepto de valor. Lo anterior, teniendo en cuenta que detrás de este concepto existen perspectivas señaladas y analizadas dependiendo de cada disciplina, en este caso, para la valuación inmobiliaria y la línea de la economía y cultura.

Para esclarecer las ideas básicas sobre el concepto de valor, es necesario analizar la definición y derivados de valor, ya que, procedente de un análisis conceptual, se podrá definir y desarrollar la metodología adecuada para la valuación de inmuebles históricos y artísticos, se inicia con la definición según la Real Academia Española (RAE).

Valor

Del lat. valor, -ōris.

1. m. Grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite.
2. m. Cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente.⁵⁵

Valoración

1. f. Acción y efecto de valorar.⁵⁶

Valorar

De valor.

1. tr. Señalar el precio de algo.
2. tr. Reconocer, estimar o apreciar el valor o mérito de alguien o algo.
3. tr. valorizar (aumentar el valor de algo).⁵⁷

Entre los sentidos del término valor y sus derivados publicados por la Real Academia Española (RAE), coinciden en la dirección de señalar el precio de algo, derivado de sus cualidades. Si se procede a partir de este concepto, su finalidad conlleva a la naturaleza económica y sus operaciones, pero también coexiste con

⁵⁵ Real Academia Española. *Diccionario de la Lengua Española*. Ed. Real Academia Española. Madrid: S.L.U. Espasa Libros, 2001.

⁵⁶ Ibidem.

⁵⁷ Ibidem.

la utilidad y la satisfacción de necesidades para el bienestar. Por lo tanto, si se retoma el término bienestar, este se puede interpretar en el sentido físico y espiritual, lo cual, conlleva a evocar un concepto en términos simbólicos socio-culturales, en avenencia con los procesos económicos. Forjando una unión entre los parámetros tangibles e intangibles que pertenecen y se le pueden otorgar a un objeto. La importancia del concepto valor radica en la dimensión representativa o simbólica que poseen las cosas. En el desarrollo de esta investigación, se retomará este contexto para analizar y desarrollar los conceptos de valor que influyen en la valorización y obtención de una ponderación económica del patrimonio habitacional edificado, resultando un valor integral objetivo.

A lo largo de distintas épocas históricas y lugares, la percepción y concepto de valor ha retomado distintas denotaciones. Para este proceso de investigación, se iniciará con la definición proveniente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN):

Valor. - Es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden. Es la cualidad de un objeto determinado que lo hace de interés para un individuo o grupo.⁵⁸

Si se retoma esta definición, se entiende que el valor de un objeto expresa un atributo o característica definida que lo determina como estimable, esta apreciación se manifiesta de varias formas, una de las cuales es desde la economía, en el sentido monetario. También se tomará el sentido de valor desde el enfoque de la economía y cultura, para asimilar y forjar el concepto aplicable a esta investigación, ya que connota un interés con aspectos monetarios y socio-culturales, donde se buscará expresar el valor cultural en cifras, puesto que, la valuación inmobiliaria reside en fijar y objetivar los factores y valores que caracterizan a un bien en un valor económico.

⁵⁸ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). "Glosario de Términos en Valuación". México: Estados Unidos Mexicanos, agosto de 2004.

Si se analizan las definiciones descritas en párrafos anteriores, ayudan a retomar el razonamiento expresado por Felipe de Lama Santos y Felipe de Lama Martín, quienes afirmaron que, los primeros pasos antes de proceder a la valoración de un bien inmueble son; el “determinar las cualidades que posee el objeto y que le hacen merecedor de distinción entre otros de su misma naturaleza, y por los cuales el sujeto comprador está dispuesto pagar por tenerlas.”⁵⁹ Por lo tanto, para lograr valorar un bien inmueble, se deberá reconocer, analizar e investigar las cualidades que ostenta, ya que, confluyen una serie de condiciones que intervienen en la valorización del objeto.

Dentro de la línea de economía y cultura, David Throsby,⁶⁰ como uno de los principales investigadores de la materia, amalgamó el concepto valor dentro de las dos corrientes para crear un solo precepto.

[...] la noción de valor es el origen y la motivación de todo el comportamiento económico. Al mismo tiempo [...] las ideas de valor impregnan la esfera de la cultura. En el terreno económico, el valor está relacionado con la utilidad, el precio y la importancia que los individuos o los mercados asignen a las mercancías. En el caso de la cultura, el valor subsiste en ciertas propiedades de los fenómenos culturales, expresables, bien en términos específicos, bien en términos generales, cómo indicación al mérito o importancia de una obra, un objeto, una experiencia o cualquier otro elemento cultural. Por supuesto, tanto la economía como la cultura, en cuanto áreas de pensamiento y acción de los humanos, se ocupan de los valores [...].⁶¹

Si se retoman los argumentos de David Throsby, se puede determinar que, en el área de estudio de la economía y cultura, al conjugarse, el concepto de valor se puede considerar como una manifestación imprescindible, en una forma dinámica y activa, esto como un fenómeno de mercado, el cual, considera este concepto como un punto de partida para vincular los dos campos estudio.

⁵⁹ Felipe De Lama Santos y Felipe De Lama Martín. *Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria: teoría y casos prácticos*. Ed. Universidad de Cádiz. Cádiz: Servicio de Publicaciones Universidad de Cádiz, 2010, p. 27.

⁶⁰ David Throsby. *Economía y Cultura (Economics and Culture)*. Op. Cit.

⁶¹ Ibidem, p. 33.

Randall Mason,⁶² quien también contribuye en la línea de la economía y cultura, argumentó la trascendencia que tiene el integrar el contexto social, cultural y económico, en el que están envueltos los bienes, a los estudios de conservación del patrimonio. “La conservación del patrimonio se entiende mejor como una actividad socio-cultural, no simplemente como una práctica técnica; abarca muchas actividades precedentes y posteriores a cualquier actividad de intervención material.”⁶³ Así que, el estudio e integración de los distintos valores asignados al patrimonio edificado, resultan ser un camino para comprender los distintos contextos y aspectos socio-culturales y económicos del mismo.

Values is most often used in one of two senses: first, as morals, principles, or other ideas that serve as guides to action (individual and collective); and second, in reference to the qualities and characteristics seen in things, in particular the positive characteristics (actual and potential). [...] it values the attempt to understand the full range of values and valuing processes attached to heritage.⁶⁴

A menudo se hace una distinción entre los valores económicos y culturales, sin embargo, el comportamiento económico no puede estar más allá o separarse de la cultura, deben de coexistir y complementarse uno con el otro, con el fin de obtener una valoración completa e integral del patrimonio edificado. Por lo cual, en el transcurso de la presente investigación de desarrollarán los conceptos de valores socio-culturales (históricos, simbólicos, sociales, espirituales y estéticos) y

⁶² Randall Mason. “Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices”. *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

⁶³ Ibidem, p. 5. “Heritage conservation is best understood as a sociocultural activity, not simply a technical practice; it encompasses many activities preceding and following any act of material intervention.”

⁶⁴ Ibidem, p. 7.

“El concepto valor se utiliza con mayor frecuencia en uno de los siguientes dos sentidos: primero, como concepto moral, principios u otras ideas que sirven como guías para la acción (individual y colectiva); y segundo, en referencia a las cualidades y características que se observan en los objetos, en particular, las características positivas (reales y potenciales). [...] trata de comprender toda la gama de valores y los procesos de valoración vinculados al patrimonio.”

económicos (valores de mercado) ligados al valor cultural global del patrimonio edificado. En conclusión, el concepto valor, para esta investigación es la apreciación de las cualidades y características –negativas o positivas- de un bien, las cuales le proporcionan singularidad e identidad, dependiendo del contexto en el cual se analicen estas condiciones.

“El concepto de monumento implica [...] un juicio de valor.”⁶⁵ Por lo cual, resulta necesario analizar la definición de patrimonio cultural para comprender y asimilar el concepto de valor cultural. La Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural, celebrada en la ciudad de París en el año 1972, de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), considerará patrimonio cultural:

Artículo 1:

Los Monumentos: Obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia del arte o de la ciencia.

Los conjuntos (conjuntos arquitectónicos): Grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad o integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia.

Los lugares (emplazamientos): Las obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza, así como las zonas incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.⁶⁶

Para definir y comprender el concepto de valor cultural se toman como base las

⁶⁵ Ignacio González-Varas. *Conservación de bienes culturales: Teoría, historia, principios y normas*. Madrid: Manuales de Arte Cátedra, 2008.

⁶⁶ United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO). *Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural*. Paris: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO), 1972.

premisas desarrolladas por David Throsby⁶⁷ y Randal Mason,⁶⁸ este autor estableció que el valor cultural está compuesto por el valor estético, espiritual, social, histórico, simbólico y de autenticidad.

Una obra de arte provee las siguientes características de valor cultural, así como, el concepto de valor cultural en un entorno patrimonial se puede determinar por:

Valor estético:

Obra de arte: sin intentar descomponer más la elusiva noción de valor estético, podemos al menos buscar las propiedades de belleza, armonía, forma y otras características de la obra como componente reconocido de su valor cultural. Tal vez haya elementos añadidos en la interpretación estética de esta, influidos por el estilo, la moda y el buen o mal gusto.⁶⁹

Entorno patrimonial: el emplazamiento posee y exhibe belleza en un sentido fundamental, bien sea que dicha cualidad es intrínseca o bien se produzca solo en el consumo del mismo espectador. Bajo el encabezamiento general de “valor estético” podríamos también incluir la relación del emplazamiento con el paisaje en el que está situado: es decir, todas las cualidades ambientales relevantes para el emplazamiento y sus alrededores.⁷⁰

El valor estético, como parte del valor cultural, se refiere y contiene un amplio rango de cualidades, principalmente visuales. Existen varias interpretaciones de la belleza, lo excepcional, las relaciones formales, la evolución del diseño, entre otros, estos criterios son los más utilizados para identificar y clasificar el patrimonio. Aunado a lo anterior, es posible incorporar todos los sentidos (sonidos, olores, sensaciones) para complementar la valorización del patrimonio. Este valor va más allá de la belleza y percepción, un lugar, espacio, edificio, monumento o centro histórico, ostenta una correlación con su contexto (paisajístico, social e histórico) y sus características.

⁶⁷ David Throsby. *Economía y Cultura (Economics and Culture)*. Op. Cit.

⁶⁸ Randall Mason. “Assessing Values in Conservation Planning: Methodological ...”. Op. Cit.

⁶⁹ David Throsby. *Economía y Cultura (Economics and Culture)*. Op. Cit. p. 43.

⁷⁰ *Ibidem*, p. 98.

Valor espiritual:

Obra de arte: este valor se podría interpretar en un contexto religioso formal, de manera que la obra tenga una importancia cultural especial para los miembros de una fe religiosa, una tribu o cualquier otra agrupación cultural, o que tenga una base laica, haciendo referencia a cualidades interiores compartidas por todos los seres humanos. Los efectos beneficiosos aportados por valor espiritual incluyen la comprensión, la ilustración y el conocimiento.⁷¹

Entorno patrimonial: el valor espiritual ofrecido por el emplazamiento puede contribuir al sentimiento de identidad de la comunidad en conjunto y de los individuos que la forman. Puede proporcionarles una sensación de confianza cultural y de conexión entre local y lo mundial: es decir, puede ayudar a definir la noción de civilización humana y de sociedad civilizada. La conciencia de que otros emplazamientos crean un valor espiritual similar en otras comunidades tal vez promueva el diálogo y la comprensión intercultural.⁷²

El valor espiritual, en ocasiones es asociado al ámbito religioso, a sus creencias y enseñanzas, no obstante, puede abarcar y pertenecer a sociedades laicas y no al estamento eclesiástico o religioso; se consideran modos y experiencias de maravilla e imponentia que algunas edificaciones producen en el usuario o visitante.

Valor social:

Obra de arte: la obra pueda aportar una sensación de conexión con los demás, y contribuir a una comprensión de la naturaleza de la sociedad en la que vivimos y una sensación de identidad y lugar.⁷³

Entorno patrimonial: la interpretación de la cultural como valores y creencias compartidos que ayudan a establecer grupos sugiere que el valor social del emplazamiento de patrimonio podría reflejarse en la forma en que su existencia probablemente contribuya a la estabilidad y cohesión de la comunidad. El emplazamiento tal vez incida en la forma de vida de la comunidad, o interactúe con ella, ayudando a determinar los valores de grupo que hacen

⁷¹ Ibidem, p. 43.

⁷² Ibidem, p. 98.

⁷³ Ibidem, p. 43.

de la comunidad un lugar deseable para vivir y trabajar.⁷⁴

El valor social considera y abarca las relaciones formales y sociales que se encuentran implícitas en la historia de la generación del hecho arquitectónico, como también el continuo desarrollo y evolución de la sociedad. Sin olvidar, la relación individuo o comunidad con el patrimonio edificado (lugar, edificio, monumento, centro histórico), esto es la forma de valorización e integración con el grupo social. El valor social es capaz de facilitar las conexiones, redes y relaciones entre la comunidad o el individuo con su patrimonio.

Valor histórico:

Obra de arte: un importante componente del valor cultural de una obra de arte pueden ser sus conexiones históricas: cómo refleja las condiciones de vida que se daban en el momento en que fue creada, y cómo ilumina el presente proporcionando una sensación de continuidad con el pasado.⁷⁵

Entorno patrimonial: este valor, independientemente de cómo se reciba, es indiscutiblemente intrínseco al emplazamiento, y de todos los componentes del valor cultural es probablemente el que con más facilidad se identifica en termino objetivos. Quizá su principal beneficio se observa en la forma en que el valor histórico ayuda a definir la identidad, proporcionando una conexión con el pasado y revelando los orígenes del presente.⁷⁶

El valor histórico es la base del principio de patrimonio cultural, ya que, tiene la capacidad de transmitir, plasmar, expresar y estimular la relación del pasado con el presente. Este valor acrece y manifiesta por medio de varias relaciones, como por edad, materiales y sistemas constructivos, hechos y sucesos, como documento o archivo testimonial.

Valor simbólico:

⁷⁴ Ibidem, p. 98.

⁷⁵ Ibidem, p. 43.

⁷⁶ Ibidem, p. 98.

Obra de arte: las obras de arte y otros objetos culturales son depositarios y proveedores de significado. Si la interpretación que un individuo hace de arte supone la extracción de significado, entonces el valor simbólico abarca la naturaleza del significado aportado por la obra y su valor para el consumidor.⁷⁷

Entorno patrimonial: el emplazamiento confiere significado e información, algo que ayuda a la comunidad a interpretar su identidad y a establecer su personalidad cultural. El valor del emplazamiento como representación del significado es importante en su función educativa, no solo para los jóvenes, sino para aumentar la base del conocimiento y el nivel de comprensión de toda la comunidad.⁷⁸

El valor simbólico conlleva a la significación del patrimonio edificado para un grupo social o individuo, dotándole de identidad, ideología, identificación y valores sentimentales.

Teoría fijación hedonista de los precios

Para David Throsby, la teoría de la fijación hedonista de los precios consiste en:

[...] buscar datos de mercado relevantes que se puedan utilizar como indicador del efecto no relativo al mercado que se está estudiando. Por ejemplo; los precios de las casas varían sistemáticamente con un conjunto de características referentes a los servicios medioambientales como vistas, ruidos, etc.; la demanda de calidad estética, tranquilidad, etc., se puede inferir, por lo tanto, de esas variaciones. Este enfoque [...] es potencialmente aplicable a los proyectos de patrimonio. Pero su uso se limita a situaciones donde se pueda encontrar un abanico razonablemente amplio de datos de mercado. Así, por ejemplo, la influencia de los valores del patrimonio en los precios de las propiedades inmuebles [...] quizá pudieran evaluarse por estos medios.⁷⁹

Coincidiendo con Susana Mourato y Massimiliano Mazzanti,⁸⁰ quienes afirman que, “el método de los precios hedónicos se basa en la idea de que los precios de las

⁷⁷ Ibidem, p. 44.

⁷⁸ Ibidem, p. 98.

⁷⁹ Ibidem, p. 95.

⁸⁰ Susana Mourato y Massimiliano Mazzanti. “Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospects”. *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

casas son afectados o influenciados por las características del inmueble, estas pueden incluir factores culturales no propios del mercado, como la designación histórica de la zona.”⁸¹

El argumento principal de esta teoría es que el valor de un objeto, el cual se encuentra insertado en algún mercado, está conectado con sus cualidades, amenidades y propiedades, así como, los servicios que puede proporcionar. En ocasiones el inmueble no pudiera llegar a tener mercado, no obstante, algunos de los componentes del objeto, se emplean para formar un elemento que es valorizado por el sistema de mercado. Otra característica de la teoría, consiste en la búsqueda de los atributos del inmueble, las cuales componen su valor, para así, estudiar y analizar sus características.

Estrategia metodológica

La estructura de la presenta investigación partirá de una metodología basada en distintas fases de investigación, se iniciará con la revisión del estado del arte “a fin de poner de manifiesto el estado de la cuestión en el campo del conocimiento de investigación documental y de campo.”⁸² Para así, revisar el conocimiento existente sobre el tema y analizar los argumentos e ideas relevantes.

Con base en la táctica elegida para abordar el problema a indagar se elaborará el diseño de investigación, a su vez, se esquematizará la “argumentación que se pretende desarrollar y presentar.”⁸³ Estos procesos ayudan a precisar la dirección argumentativa que se desenvolverá en el trabajo de investigación.

⁸¹ Ibidem, p. 54. “The hedonic price method is based on the idea that house prices are affected by a house’s bundle of characteristics, which may include nonmarket cultural factors, such as historic zone designation.”

⁸² Héctor Maletta. *Epistemología aplicada: metodología y técnica de la producción científica*. Lima: Consorcio de Investigación Económica y Social (CIES), Centro Peruano de Estudios Sociales (CEPES) y Universidad del Pacífico, 2009, p. 182.

⁸³ Ibidem, p. 153.

Se optará por la investigación empírica explicada por Héctor Maletta,⁸⁴ en la cual los puntos primordiales “son la obtención de datos y su procesamiento y análisis.”⁸⁵ Los instrumentos, técnicas y actividades a emplear en este tipo de investigación son; el fichaje de material escrito, los registros cualitativos de entrevistas y el análisis comparativo.

a. Fuentes de información

Para satisfacer la necesidad de información y conocimiento del tema en estudio, se recurrirá a fuentes de información de diversos tipos, como documental y de campo. Las actividades a realizar, y que es preciso estipular para ayudar a la determinación de las fuentes de información, son el análisis histórico de la actividad valuatoria en México, asimismo, a los contenidos de métodos y criterios que contribuyen a la estimación del valor de un inmueble del mercado común, históricos y artísticos, al igual que, a los métodos de valoración del patrimonio cultural, entrevistas semiestructuradas a valuadores profesionales, revisión de archivos, consulta, búsqueda y revisión bibliográfica.

Las fuentes seleccionadas son, en primer lugar, los órganos reguladores de la actividad valuatoria en México, literatura especializada, métodos propuestos en tesis universitarias, documentos de trabajo, artículos en revistas académicas, ponencias en congresos y reuniones científicas, informes técnicos, colecciones de artículos en forma de libro, ponencias en congresos y reuniones científicas, así como, memorias en extenso.

b. Unidades de análisis

Las unidades de análisis elegidas para realizar este trabajo de investigación serán los procesos y métodos de valuación hacia inmuebles del mercado común, históricos y artísticos, así como, los métodos de valoración y medición del valor cultural utilizados en los estudios de la línea de investigación de la economía y

⁸⁴ Ibidem, p. 157.

⁸⁵ Ibidem.

cultura. En particular la teoría de fijación hedonista de los precios, como se mencionó en páginas anteriores, el argumento principal de esta teoría es que el valor de un objeto se encuentra conectado con sus cualidades, amenidades y propiedades, así como, los servicios que puede proporcionar. El estudio y análisis de esta teoría se expondrá en el capítulo 3 de la presente investigación, titulado “Variables aplicables a la valuación de inmuebles con cualidades históricas y artísticas”.

Se realiza esta elección, para proceder al desglose y análisis de las diferentes variables (valores y factores) que comprenden, ya que estos métodos tienen como propósito la objetivación de estos méritos, para así, obtener una ponderación económica, donde se buscará examinar los distintos contextos y aspectos socio-culturales y económicos del sujeto en estudio, esperando conseguir como resultando un valor integral objetivo. También en el despliegue del capítulo 3, se estudiarán y desarrollarán los valores que conforman el valor cultural, estos son el valor social, histórico, simbólico y estético (arquitectónico).

El estudio y análisis del valor social se derivará de la teoría de David Throsby,⁸⁶ quien considera que este valor se compone por valor de existencia, de opción y como legado.

El valor histórico provendrá de la exploración de la *Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*,⁸⁷ la *Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural*,⁸⁸ y la *Carta de Burra*,⁸⁹ dentro del valor

⁸⁶ David Throsby. *Economía y Cultura (Economics and Culture)*. Op. Cit. pp. 89-90.

⁸⁷ Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos. *Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*. México: Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), 1972.

⁸⁸ United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO). *Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural*. Paris: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO), 1972.

⁸⁹ International Council on Monuments and Sites (ICOMOS). *Carta de Burra*. Burra: International Council on Monuments and Sites (ICOMOS), 1979 (1999).

histórico se considerará el valor por temporalidad, reconocimiento o declaratoria, evolución histórica y por hechos históricos asociados.

El desarrollo del valor simbólico, se basará en el estudio de Salvador Muñoz Viñas,⁹⁰ quien contempla que este valor está compuesto por valores alto-culturales, de identificación grupal, ideológicos, y sentimentales personales.

El despliegue del valor estético de sustentará en la publicación de Juan Carlos Barbero⁹¹ *La memoria de las imágenes. Notas para una Teoría de la Restauración*, por lo cual, este valor de compondrá en el análisis de características formales exteriores e interiores, distribución espacial y/o programa arquitectónico, mayor y mejor uso, obra de autor, singularidad, materiales, y técnicas constructivas.

c. Procesamiento de datos y elaboración de resultados

El procesamiento de datos y resultados, se llevará a cabo por medio de tablas sintéticas y comparativas, debido a la necesidad de un análisis comparativo de la metodología de medición de la actividad valuatoria, además, de la valorización del patrimonio cultural edificado. También, se acudirá al uso del resumen y fichas bibliográficas, con el fin de facilitar y organizar la información recabada a través de las fuentes documentales, así como, entrevistas semiestructuradas a evaluadores profesionales.

c.1 Modelo de entrevista a evaluadores profesionales

Se utilizará la técnica de la entrevista para responder los siguientes cuestionamientos, ¿Qué información se requiere y/o pretende obtener? ¿Para que servirá esa información? ¿Se podrá responder la pregunta de investigación con la información obtenida? El muestreo, se derivará de la interrogante ¿Quiénes tienen información de interés? En cuanto al diseño, se pretenderá utilizar un cuestionario,

⁹⁰ Muñoz Viñas, Salvador. *Teoría contemporánea de la restauración*. Madrid: Editorial Síntesis, 2003, pp. 53-55.

⁹¹ Barbero, Juan Carlos. *La memoria de las imágenes. Notas para una Teoría de la Restauración*. Madrid: Polifemo, 2003.

cuyas preguntas se anclen y relacionen con los objetivos de la investigación, comenzará con preguntas simples y generales, continuando con preguntas específicas, siguiendo un orden lógico.

El muestreo se basa en evaluadores, quienes se pueden considerar expertos en el tema, cuentan con las perspectivas reales de los hechos, y dispuestos a hablar desde sus experiencias. Lo anterior, deriva en recomendaciones con otros expertos.

Los objetivos de este cuestionario serán el conocer si los entrevistados han elaborado algún avalúo referente a un inmueble histórico y/o artístico, saber si para la obtención de un dictamen de valor monetario de este tipo de inmuebles, se ha utilizado el “Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos” proveniente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), en caso no haber utilizado este procedimiento, indagar en la metodología utilizada.

Derivado del análisis sobre los procedimientos para valorar inmuebles históricos y artísticos, considerando que estas metodologías son cuestionables, surgen interrogantes a reflexionar en este cuestionario.

Al considerar que el valor cultural perteneciente a un inmueble histórico y/o artístico está constituido por el valor social, histórico, simbólico y estético (arquitectónico), se contempla sondear si se ha tomado en cuenta alguno de estos factores al momento de realizar un avalúo. Asimismo, averiguar si después de obtener el valor de un inmueble histórico y/o artístico por cualquiera de los métodos de valuación (enfoque de mercado, enfoque físico, enfoque de capitalización o cualquier otro), cuestionar si debiera incrementarse su valor de acuerdo a los factores que integran el valor cultural.

c.2 Ficha comparativa para análisis de textos

Se utilizará un modelo de ficha a manera de tabla comparativa, la cual ayudará al análisis de textos y metodologías dentro de la valuación inmobiliaria y valorización

del patrimonio edificado. El objetivo del uso de este tipo de tabla es el de elaborar y procesar datos; consiste en la separación de cada documento por columna, insertando filas por cada categoría, concepto o teoría.

c.3 Ficha de archivo mixta

Para el registro bibliográfico, así como, la organización de información, se empleará una ficha de archivo mixta.

Entre todos los tipos de fichas, las más habituales y a fin de cuentas las más indispensables son las fichas de lectura; es decir, las fichas en que anotáis con precisión todas las referencias bibliográficas concernientes a un libro o artículo, donde sintetizáis el tema, seleccionáis alguna cita clave, formuláis un juicio, añadís una serie de observaciones.⁹²

Los datos a utilizar en esta ficha, a fin de procesar y organizar información, son: título, datos bibliográficos, lugar y fecha de consulta, tema o categoría referente a la investigación, marco o capítulo al cual se hace referencia, palabras clave, dirección URL y fecha de consulta en caso de documentos digitales, síntesis del tema y palabras clave, observaciones.

c.4 Modelo ficha de registro del estado físico

El registro del estado físico, se empleará como una propuesta de los datos y consideraciones pertinentes para la ejecución de un avalúo inmobiliario de un bien histórico y/o artístico. Se considerarán los siguientes elementos: datos de identificación, clasificación de lotes por su ubicación respecto a la manzana, clasificación de la zona, servicios públicos, equipamiento urbano, medidas y colindancias del terreno, uso original, uso actual, época de construcción, elementos constructivos, características formales, componentes del valor cultural, consideraciones, observaciones, notas, y bibliografía.

⁹² Umberto Eco. *Cómo se hace una tesis*. Barcelona: Gedisa, 2006 (1977), p. 139.

Esquema de trabajo

El trabajo se estructura en cuatro capítulos, el capítulo 1, titulado “Estimación de valores en métodos aplicados en México para un análisis crítico”, se organiza por medio de tres apartados. En el primer apartado se establecen las definiciones y características de la actividad valuatoria, lo anterior, a manera introductoria en esta disciplina. El siguiente apartado se compone por la descripción y análisis de los tres métodos valuatorios utilizados para el mercado común (valuación por valor físico o directo, por comparación de mercado y capitalización de rentas). El tercer apartado ensambla el análisis y definición de los cuatro métodos para valuación de inmuebles históricos empleados en México (método Angelópolis, MOVASA, Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos, Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), y Edenópolis). El último apartado del capítulo, despliega las conclusiones del mismo.

El capítulo 2, denominado “Criterios de análisis aplicables a la metodología de valuación para inmuebles históricos y artísticos”, se constituye por tres apartados, en el primero se desarrolla, explica e interpretan los resultados de la entrevista aplicada a valuadores profesionales. El muestreo se basó en valuadores, quienes se pueden considerar expertos en el tema, cuentan con el conocimiento sobre el mismo, dispuestos a hablar desde sus experiencias. Lo anterior, derivó en recomendaciones con otros expertos. El segundo apartado se compone por la descripción y análisis comparativo de métodos de valuación para inmuebles históricos y artísticos. El último apartado consiste en presentar las conclusiones del capítulo.

El capítulo 3, designado “Variables aplicables a la valuación de inmuebles con cualidades históricas y artísticas”, se compone por cinco apartados, el primer apartado corresponde a la explicación de los métodos aplicables al contexto del patrimonio cultural para medir los valores monetarios. El siguiente apartado concierne al método de fijación hedonista de los precios, se desarrollan los

conceptos, características y criterios que lo integran, lo cual, permite utilizarlo como base en la propuesta metodológica para la valuación de inmuebles históricos de esta investigación. En el tercer apartado se despliegan los índices y factores a emplear en la fórmula propuesta basada en el método de fijación hedonista de los precios. El cuarto apartado aborda la estructura del avalúo propuesto en esta investigación. Finalmente, se presentan las conclusiones del capítulo.

En el desarrollo del capítulo 4, “Aplicación del método propuesto” se buscó presentar y probar el método propuesto por medio de un avalúo hacia un inmueble o caso de estudio real, se trata de una casa habitación localizada en la Zona de Monumentos Históricos de Morelia. El capítulo se establece únicamente por dos apartados, en el primero se desarrolla y presenta la prueba del formato y metodología propuesta en esta investigación. El último apartado consiste en presentar las conclusiones del capítulo.

CAPÍTULO 1. Estimación de valores en métodos aplicados en México para un análisis crítico

La valuación inmobiliaria tiene como objetivo primordial establecer el valor de los bienes edificados, al obtener el precio del objeto en estudio. En la actualidad, esta tarea se dificulta debido a los cambios en el mercado, así como, en las necesidades y exigencias de los usuarios. Como resultado del planteamiento y estructuración de esta investigación se inicia con un capítulo que describe la actividad valuatoria en México, para lograr comprender su propósito y los medios para lograrlo.

El objetivo del capítulo gravita en describir la disciplina valuatoria, posteriormente, se identifican y describen las metodologías o directrices básicas para la ejecución de trabajos de valuación del mercado común, que permiten estimar el valor

económico. Posteriormente, se enlistan los métodos más conocidos y utilizados en México para valorar inmuebles históricos y artísticos, con el fin de identificar los factores e índices que utilizan para valorar las características específicas que identifican este tipo de patrimonio edificado.

El capítulo 1 se constituye por tres apartados, en el primer apartado se establecen las definiciones y características de la actividad valuatoria, se propuso en este sentido a manera introductoria en esta disciplina. El siguiente apartado se compone por la descripción y análisis de los tres métodos valuatorios utilizados para el mercado común. El tercer apartado acopla el análisis y definición de los cuatro métodos para valuación de inmuebles históricos empleados en México. Finalmente, se despliegan las conclusiones del capítulo.

1.1 La disciplina valuatoria

1.1.1 Descripción de valuación

La estimación de valor de un bien resulta ser fundamental en el caso del desarrollo de actividades comerciales y valorización cultural, por consiguiente, “un avalúo es una estimación u opinión sustentable del valor de una propiedad,”¹ en el cual, se demanda una apreciación fiable de este estudio.

En el ámbito nacional, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), como órgano que determina, administra y conduce la planeación y política inmobiliaria, describió los conceptos básicos para comprender la actividad valuatoria, los cuales son:

Valuación. Procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos

¹ William L. Vendolo y Martha R. Williams. *Técnicas del avalúo inmobiliario: guía completa para vendedores, corredores, administradores, inversionistas y valuadores de propiedades*. México: Editorial Pax México, 1997, p. V.

monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.²

Valuar. Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos detallados.³

Avalúo. Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.⁴

Un avalúo, es una valoración sustentada de una propiedad, en el cual, se incluye una descripción del inmueble, la apreciación del valuador sobre las condiciones del mismo, la disponibilidad para un propósito dado o su mayor y mejor uso, y su valor expresado en dinero. Por tratarse de una estimación, esta debe de estar basada en estudios y análisis fundamentados, aunados a la experiencia y juicio del valuador.

Al momento de elaborar un avalúo se analizan diversos factores, estos son: el diseño y espacio arquitectónico, funcionalidad, urbanos, estructurales, mercado, entre otros; para así, poder establecer el valor comercial correspondiente al inmueble en estudio.

Este estudio debe realizarse por un especialista en el tema, ya que también, comprende aspectos de investigación y análisis previos, como: jurídicos, económicos, metodológicos, arquitectónicos e históricos. Lo anterior, tiene como base avalar un estudio de valor conforme al mercado, incluyendo valores extrínsecos e intrínsecos.

² Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). "Glosario de Términos en Valuación". México: Estados Unidos Mexicanos, agosto de 2004, p. 70.

³ Ibidem, p. 71.

⁴ Ibidem, p. 7.

1.1.2 Niveles de valuación

La actividad valuatoria se divide en tres niveles o tipos de personas de acuerdo a sus necesidades, actividades, tareas, entre otros, dentro de la elaboración o proceso de un avalúo. Fidel Álvarez González,⁵ en la recopilación *Introducción a la Valuación de Inmuebles*, mencionó tres niveles:

Primer Nivel.- Este nivel abarca al público en general, ya que este grupo financia, negocia, gasta, invierte, posee, utiliza, emplea, coloca, destina, etc. los bienes objeto de estudio.

Segundo Nivel.- Comprendido por individuos que integran o intervienen en el ramo de los bienes inmuebles, como: profesionales de la construcción, corredores, administradores, vendedores, entre otros; ya que sin llegar a ser valuadores pueden externar una opinión de valor según su experiencia y conocimiento. Sin embargo, se tiene que considerar que esta opinión puede carecer del respaldo que un avalúo profesional contiene y respalda.

Tercer Nivel.- Este nivel corresponde a los valuadores profesionales, estos cuentan con los conocimientos, estudios, capacitación, experiencia y reconocimientos por parte de las instituciones educativas y financieras; todo lo anterior apeándose a un código de integridad y ética profesional que demandan el cliente y la ley.

1.1.3 Propósito de un avalúo

El propósito de un avalúo es obtener o determinar un valor, generalmente, es el valor de mercado; también existen otros tipos de valor, dependiendo del uso o destino para el cual sea solicitado el estudio.

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), define el propósito de un avalúo como “el tipo de valor por determinar, correspondiente al tipo de trabajo valuatorio de que se trate. [...] Cualesquiera que sean las

⁵ Fidel Álvarez González. *Introducción a la Valuación de Inmuebles*. Zacatecas: Instituto Universitario de Posgrados en Alta Dirección (IUPAD), 2012.

circunstancias, los conceptos y montos asociados con un determinado tipo del valor siempre serán los mismos.”⁶

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), define como propósito de un avalúo lo siguiente:

Es propósito o destino del avalúo, el uso que se pretende dar a un dictamen valuatorio para los efectos de: Adquisiciones o enajenaciones (compraventas, sucesiones, donaciones, permutas daciones en pago), créditos hipotecarios, seguros finanzas y los demás casos que sean de la competencia de las instituciones de crédito. [...] El valor de los bienes a valuar deberá determinarse con independencia de los fines para los cuales se requiera el avalúo.⁷

Por lo cual, se considera que el valor obtenido para cualquier bien inmueble se ve influenciado por diversas circunstancias, como los son: sociales, culturales, económicas, políticas, históricas, simbólicas y naturales. Estos factores pueden enriquecer o encarecer la calidad y condiciones óptimas de habitabilidad de la propiedad.

A continuación, se enlistan algunas de las necesidades para solicitar un avalúo:

1. Transferencia de propiedad.
2. Financiamiento y crédito.
3. Determinar la justa indemnización en afectaciones.
4. Establecimiento de bases para pagos de impuestos.
5. Valor asegurable.
6. Valor referente.
7. Valor de liquidación o precio.
8. Valor catastral.

⁶ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). “Glosario de Términos en Valuación”. México: Estados Unidos Mexicanos, agosto de 2004, p. 54.

⁷ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). “Formato Guía de Avalúos de Inmuebles que Practiquen las Instituciones de Crédito”. *Diario Oficial de la Federación*. Ciudad de México: Estados Unidos Mexicanos, 2 de diciembre de 2005, p. 2.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)⁸ divide los bienes inmuebles de la siguiente manera:

Por su forma en:

1. Verticales.
2. Horizontales.
3. Mixtos.

Por su uso o destino en:

1. Habitacionales.
2. Comerciales.
3. De oficinas o despachos.
4. Bodegas.
5. Estacionamientos.
6. Mixtos.

A su vez, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)⁹ subdivide los inmuebles habitación de la siguiente forma:

1. Mínima.
2. Económica.
3. Interés Social.
4. Medio.
5. Semi-lujo.
6. Residencial.

⁸ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). "Formato Guía de Avalúos de Inmuebles que Practiquen las Instituciones de Crédito". *Diario Oficial de la Federación*. Ciudad de México: Estados Unidos Mexicanos, 2 de diciembre de 2005, p. 26.

⁹ Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). "Modificación Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda". *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 24 de febrero de 2012, Capítulo VII, vigesimoséptima, 2.3.

7. Residencial Plus.

Resulta importante distinguir la diferencia entre valor de uso y de mercado, para así, comprender y complementar el propósito de un avalúo.

Valor comercial o valor justo de mercado, es:

Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.¹⁰

El valor de mercado de un inmueble, es el posible monto o costo monetario que un comprador está dispuesto a pagar a un vendedor por un bien en una operación común de mercado. Este valor, no es el precio más alto posible para un inmueble, se trata del precio probable que el bien pudiera alcanzar en una libre transacción.

En cuanto al valor en uso, es la dimensión de la valoración de un bien, lo anterior, de acuerdo por su capacidad de cumplir los requerimientos y necesidades del usuario. El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), establece el valor en uso, como:

Es el valor que tiene una determinada propiedad, para un uso específico y para el usuario actual, y que, por lo tanto, no está necesariamente relacionado con el mercado. Este tipo de valor se enfoca en el valor con el que contribuye un bien específico a una de la que forma parte, sin considerar el mayor y mejor uso del bien o la cantidad monetaria que pudiera obtenerse cuando se venda. Equivale al valor presente de los flujos de efectivo futuros que

¹⁰ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). "Glosario de Términos en Valuación". México: Estados Unidos Mexicanos, agosto de 2004, p. 64.

se espera del uso continuo de un activo más el monto de su disposición al final de su vida útil.¹¹

Se entiende como el valor que le otorga ciertos individuos a un inmueble, enlazado a la utilidad y atractivo que representa, a su vez, con la cabida de proporcionar y responder a las necesidades de sus moradores, sin representar un valor monetario.

En el caso del mayor y mejor uso del bien, se trata del “uso más probable y procedente para un bien permitido legalmente, que es físicamente posible, económicamente viable, técnicamente factible, y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.”¹²

1.2 Métodos de valuación

1.2.1 Valuación por valor físico o directo

El método de valuación por valor físico, directo o valor neto de reposición, valúa los preceptos de valor de un bien, en el cual, examina la viabilidad de sustituir el objeto, con base a la construcción o adquisición de una réplica del mismo, o en su caso, un equivalente. El desarrollo de este método se fundamenta en el costo de sustitución del inmueble y sus componentes accesorios, sin contemplar su depreciación, sumando el valor del terreno.

“El enfoque de costos refleja el principio de Sustitución, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación y de Mayor y Mejor Uso.”¹³

¹¹ Ibidem, p. 68.

¹² Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). “Procedimiento Técnico PT-UE para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor del patrimonio de las unidades económicas”. *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 9 de enero de 2009, 1. Introducción, 1.4.12.

¹³ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). “Procedimiento Técnico PT-UE para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor del patrimonio de las unidades económicas”. *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 9 de enero de 2009, 1. Introducción, 1.4.4.

El principio de sustitución, dentro de este método, se justifica en la premisa en la cual, un comprador bien informado no pagará más por un inmueble que el costo que le significaría construir otra edificación parecida, en condiciones semejantes.

Según la definición del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), el método por valor físico:

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia. El estimado del valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reposición de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas/ganancias del desarrollador.¹⁴

Este método tasa el valor de un bien inmueble, considerando la sustitución o reproducción de este, en donde, se contempla comprar o edificar otro inmueble igual o parecido al original. Se basa en la sumatoria de los costos que conforman el inmueble (estructura, subestructura, acabados, instalaciones, obra complementaria), añadiendo gastos de administración, financieros, utilidades, imprevistos, etc.; por último, se sustrae el valor de depresión por edad, obsolescencia funcional, estado de conservación y uso.

El método físico o financiero tiene importancia para mejoras, hipotecas y financiamientos de proyectos.

1.2.2 Valuación por comparación de mercado

El método por comparación de mercado, valúa los preceptos de valor de un bien, en el cual, examina el inmueble objeto de estudio, así como, bienes semejantes presentes en el mercado abierto.

¹⁴ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). "Glosario de Términos en Valuación". México: Estados Unidos Mexicanos, agosto de 2004, p. 39.

El enfoque comparativo de mercado incorpora los conceptos contenidos en los principios de Sustitución, de la Oferta y la Demanda, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia y de Mayor y Mejor Uso.¹⁵

Según la definición del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN):

Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.¹⁶

Este método se entiende como el estudio que se realiza para posteriormente obtener el valor del inmueble analizado, basándose en los valores de las operaciones o transacciones (compras, ventas, ofertas directas o publicadas, precios pactados para el traslado de dominio, etc.) de los inmuebles con un uso, zona y condiciones similares o semejantes al sujeto en estudio. Para poder obtener el valor del sujeto, es necesario homologar las características o factores de los comparables, entre los cuales pueden ser: edad, zona, ubicación, superficie, estado de conservación, frente, fondo, servicios, comercios, etc.

1.2.3 Valuación por capitalización de rentas

El método por capitalización de rentas, valúa los preceptos de valor de un bien, en el cual, estudia la información sobre ingresos y egresos producidos por el inmueble a valorar. Se fundamenta en el análisis de las rentas e ingresos producidos y las

¹⁵ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). "Procedimiento Técnico PT-UE para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor del patrimonio de las unidades económicas". *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 9 de enero de 2009, 1. Introducción, 1.4.3.

¹⁶ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). "Glosario de Términos en Valuación". México: Estados Unidos Mexicanos, agosto de 2004, p. 38.

tasas de capitalización, las cantidades de ingresos a un valor futuro se convierten a valor presente, dando como resultado un indicador de valor por ingresos.

El enfoque de ingresos, incorpora los conceptos contenidos en los principios de Anticipación, de la Oferta y la Demanda, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia y de Mayor y Mejor Uso.¹⁷

Según la definición del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN):

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa en donde una tasa de capitalización global, o todos los riesgos inherentes, se aplican al ingreso de un solo año, o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado, a lo que se llama capitalización de flujo de efectivo. El enfoque de ingreso refleja el principio de anticipación.¹⁸

Se aplica a un bien inmueble o propiedad, en función de su capacidad de producir ingresos dentro de un programa de uso óptimo, basándose en las leyes económicas que rigen el nivel de oferta y demanda.

¹⁷ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). "Procedimiento Técnico PT-UE para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor del patrimonio de las unidades económicas". *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 9 de enero de 2009, 1. Introducción, 1.4.5.

¹⁸ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). "Glosario de Términos en Valuación". México: Estados Unidos Mexicanos, agosto de 2004, p. 39.

1.3 Métodos de valuación para inmuebles históricos

1.3.1 Método Angelópolis

Eva Margarita Arechederra,¹⁹ en su libro *Método de Valuación de Inmuebles Históricos*, describió el método Angelópolis, el cual, fue propuesto por Rafael Arellano Ocampo y Maribel Arellano Merino en 1999, en la XXXV Convención Nacional de Valuación.

El método Angelópolis consiste en una tabla de coeficientes que influyen sobre el valor neto de reposición (VNR) de un inmueble histórico. La tabla concentra tres variables, la primera, es la clasificación de los inmuebles de acuerdo a su relevancia arquitectónica, estética e histórica, basado en una clasificación descendente A, B y C; la segunda, es la categorización por edad, dividido por siglos, los cuales abarcan del XVI al XX; la tercera variable, es el estado de conservación, se considera el estado original del inmueble como el de mayor valor, seguido por restaurado, reconstruido y deteriorado.

Al analizar la tabla, se puede apreciar que la clasificación según la importancia del inmueble en estudio, va de acuerdo a la subjetividad del aprecio de los componentes arquitectónicos de integran al mismo, enfocándose en la estética; dejando de lado aspectos de transcendencia como distribución espacial, y otros componentes formales. En cuanto a la temporalidad en un inmueble caso de estudio, la tabla considera que, a mayor edad, más valioso, pero al segmentar de esa forma el tiempo, existe discrepancia en periodos largos de tiempo, así como, en la diferencia en el valor de coeficiente que puede presentar un edificio al final de un siglo, y un edificio similar a inicio del siglo que le continua.

¹⁹ Eva Margarita Arechederra. *Método de Valuación de Inmuebles Históricos*. Villahermosa: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2010, p. 53.

Tabla Angelópolis²⁰

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.

Tabla 1. Tabla Angelópolis

Fuente: Tomado de Eva Margarita Arechederra, basado en la propuesta de Rafael Arellano Ocampo y Maribel Arellano Merino.

²⁰ Eva Margarita Arechederra. *Método de Valuación de Inmuebles Históricas*. Villahermosa: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2010, p. 54.

1.3.2 MOVASA

José Ángel Márquez Fernández,²¹ en su trabajo de tesis *Desarrollo de una metodología para la valuación de inmuebles catalogados como monumentos históricos construidos entre los siglos XVI al XIX ubicados en el centro histórico de la ciudad de Durango, Dgo.*, describió el método MOVASA, el cual, fue propuesto en 2007 por Luis Gonzaga Ávila del Palacio, José Ángel Márquez Fernández, Francisco Mendivil Ayón, Víctor Manuel Cisneros Pérez y Antonio Lira del Mazo, en el Diplomado de “Valuación de monumentos históricos catalogados”, organizado por el Colegio de Valuadores de Durango y la Universidad Juárez del Estado de Durango.

Derivado de una mesa redonda, se propuso el factor MOVASA, compuesto por porcentajes que suman 100%, dicha sumatoria se aplica directamente al costo final que arroja el avalúo común. El método se basa en siete variables, época 5%, originalidad 30%, ubicación 25%, urbanización 10%, configuración 10%, conservación 15% y funcionalidad 5%.

El factor MOVASA, muestra un claro desequilibrio en la relación y repartición de los porcentajes de las variables que lo componen. Aunado a la falta de fundamentación para la elección y comprensión de los conceptos.

1.3.3 Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos, Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)

El procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos, desarrollado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es una metodología más elaborada, a la par de que el procedimiento fue publicado el día

²¹ José Ángel Márquez Fernández. *Desarrollo de una metodología para la valuación de inmuebles catalogados como monumentos históricos construidos entre los siglos XVI al XIX ubicados en el centro histórico de la ciudad de Durango, Dgo.* Durango: Tesis Maestría, Universidad Autónoma de Durango, 2009, p. 62.

lunes 12 de enero de 2009 en el Diario Oficial de la Federación (DOF), lo que agrega legalidad y notoriedad.

La metodología gravita en el aparato de obtención de un factor, el cual es el valor patrimonial del edificio en estudio, aplicado al valor neto de reposición de las construcciones (VNR), con el fin de obtener el valor total del inmueble.

El procedimiento inicia con la identificación del inmueble a valorar mediante la siguiente clasificación:

Inmueble histórico o antiguo IH.- sin características artísticas relevantes. Es aquel inmueble que por sus características constructivas pueda considerarse como histórico, aunque no presente características constructivas u ornamentales relevantes.

Inmueble Histórico declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad IHPH.- Es un monumento histórico, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad o forme parte de los sitios declarados y considerados como tal, y que se encuentre completamente restaurado.

Inmueble Histórico Restaurado con declaratoria donde se suscitaron Hechos Históricos relevantes para el país IHRHH.- Es el monumento histórico que en forma independiente cuente con declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad, que se encuentre completamente restaurado y que cuente en su haber con uno o varios hechos o sucesos históricos relevantes para el país.

Inmuebles Históricos Restaurados IHR.- Es todo inmueble declarado monumento histórico y cuente con cédula de catalogación que no forme parte de la declaratoria de Inmueble Patrimonio Cultural de la Humanidad y se encuentre restaurado.

Inmueble Histórico Sin Restaurar IHSR.- Entiéndase como toda aquella construcción con declaratoria y cuente con cédula de catálogo que por su ubicación y uso, posee características artísticas relevantes, sin restaurar o se presente con el uso normal del inmueble.²²

²² Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). "Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos". *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 12 de enero de 2009, p. 8.

Derivado de la identificación del inmueble, con base en la clasificación anterior, se procede con el análisis de los valores histórico y de antigüedad, los cuales conforman el valor patrimonial para este procedimiento.

El valor histórico se obtiene a través de porcentajes descendentes, que van del 50% al 10%, dependiendo de la relevancia del inmueble según la clasificación que propone el INDAABIN.

2.4.2.2 Análisis de valor histórico.- Se propone éste procedimiento para obtener un factor de apremio al inmueble histórico que se encuentre en perfecto estado de conservación y que cuente con un antecedente histórico, social, cultural o religioso de trascendencia para el país.

Valor Histórico	I.H.R.H.H.	I. H.P.H	I.H.R.	I.H.S.R	I.H.
Por cientos máximos	50 %	40 %	30 %	20 %	10%

Tabla 2. Valor histórico.

Fuente: Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). “Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos”. *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 12 de enero de 2009, p. 36.

Este procedimiento se aplica solamente a inmuebles que cuenten con declaratoria de monumento histórico autorizadas por entidades tales como (UNESCO, INAH e INBA).²³

El valor por antigüedad del inmueble objeto de estudio, se obtiene por medio de una tabla “en función a la edad del mismo partiendo de una edad mínima de 50 años hasta una edad de más de 400 años.”²⁴

“Valor por Antigüedad. Se propone aplicar un porcentaje de valor al inmueble, tratando de premiarlo por su edad y permanencia física.”²⁵

²³ Ibidem, p. 36.

²⁴ Ibidem.

²⁵ Ibidem, p. 37.

Valor por Antigüedad	50 – 100 Siglo XX	101-200 Siglo XIX	201-300 Siglo XVIII	301 – 400 Siglo XVII	401 – en adelante
Por cientos Máximos de incremento	Hasta 10 %	Hasta 20 %	Hasta 30 %	Hasta 40 %	Hasta 50 %

Tabla 3. Valor por Antigüedad. Escala en años.

Fuente: Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). “Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos”. *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 12 de enero de 2009, p. 37.

Para finalizar con la obtención del valor patrimonial según el INDAABIN, se realiza la sumatoria del porcentaje de valores obtenido del edificio a valuar, valor histórico y de antigüedad. De acuerdo al porcentaje producido, el último paso, es identificar el factor de ajuste que será aplicado al valor neto de reposición de las construcciones, para así, alcanzar el valor real monetario del inmueble histórico con base en sus características particulares.

Se propone un coeficiente que pueda representar hasta 4 veces el valor del inmueble con base en el resultado obtenido de los porcentajes anteriores de inmuebles que se encuentren restaurados, en uso y con un mantenimiento adecuado:

Porcentaje de Valores	Inmueble Independiente Patrimonial Cultural de la Humanidad.	Inmueble Histórico en conjunto declarado Patrimonial Cultural de la Humanidad	Inmueble Histórico Catalogado
0 -20	3.10 a 3.25	2.10 a 2.25	1.00 a 1.25
20-50	3.26 a 3.50	2.26 a 2.50	1.26 a 1.50
50-80	3.51 a 3.75	2.51 a 2.75	1.51 a 1.75
80-100	4.76 a 4.00	2.76 a 3.00	1.76 a 2.00

Tabla 4. Factor patrimonial.

Fuente: Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). “Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos”. *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 12 de enero de 2009, p. 37.

Se propone este coeficiente como intangible que puede tener un inmueble de carácter histórico, éste se aplicará al resultado obtenido al valor neto de reposición de las

construcciones, siempre y cuando reúnan las características de originalidad, edad y estado de conservación.²⁶

Se puede decir que el procedimiento señalado por el INDAABIN es cuestionable, surgen diversas interrogantes a reflexionar, y de ser posible, se debe contar con su respuesta. Por lo cual, es necesario realizar un análisis pertinente, ya que este tipo de inmuebles, dadas sus características, pueden llegar a no cumplir con las propiedades y peculiaridades que este instituto demanda para aplicar esta metodología. Algunos cuestionamientos que surgen son:

¿Por qué exigir el reconocimiento de alguna entidad como UNESCO, INAH e INBA para poder aplicar este procedimiento?

¿Por qué demandar al edificio histórico que se halle en impecable estado de conservación?

¿Es viable que un inadecuado o regular estado de conservación incapacite de lleno la dimensión o el carácter histórico de un edificio?

¿Qué se concibe por originalidad cuando se demanda esta peculiaridad a esta clase de inmuebles, se refiere a originalidad formal, estilística, constructiva, etc.?

¿Por qué requerir que los méritos sean de importancia para el país? También pueden ser trascendentales para un estado, municipio o población.

1.3.4 Edénópolis

Edénópolis es un método propuesto por Eva Margarita Arechederra,²⁷ en su libro *Método de Valuación de Inmuebles Históricos*; se basa en la modificación de los coeficientes que integran los métodos Angelópolis y Matriz de Coeficientes de Bienes Catalogados.

²⁶ *Ibidem*.

²⁷ Eva Margarita Arechederra. *Método de Valuación de Inmuebles Históricos*. Villahermosa: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2010.

El método que se propone es fundamentado en la estructura tradicional de un avalúo inmobiliario, se agregan secciones que incluyen información, atributos y características de un inmueble histórico. Para concluir el avalúo, aparte de obtener el valor monetario por medio de los métodos físico, mercado y de rentas, se utilizan los métodos Angelópolis y Matriz de Coeficientes de Bienes Catalogados, pero modificando los coeficientes que los comprenden. Lo anterior, con el supuesto objetivo de conseguir un valor equilibrado. A continuación, se despliega la estructura de este método.

Estructura método Edenópolis:

- I. Antecedentes
- II. Características urbanas
- III. El Terreno
- IV. Descripción general del inmueble
- V. Valores del objeto arquitectónico:
- VI. Elementos de construcción
- VII. Consideraciones previas al avalúo
- VIII. Valor Físico o Directo (Costos)
- IX. Valor comparativo de mercado
- X. Valor de capitalización de rentas
- XI. Subjetivas
 - a. Método subjetivo vía valor Tabla Angelópolis.
 - b. Método subjetivo vía Matriz de Coeficientes.
- XII. Resumen de métodos aplicados
- XIII. Consideraciones previas a la conclusión
- XIV. Conclusión
- XV. Reportes fotográficos
- XVI. Anexos

1.4 Conclusiones del capítulo

El desarrollo del capítulo 1 presentó una breve y concisa introducción a la actividad valuatoria, conceptos básicos, desarrollo, la metodología más usual en el mercado común y para inmuebles históricos. Lo anterior, a través de bibliografía editada por las instituciones mexicanas que operan esta actividad, así como, publicaciones que manejan este tema de manera completa.

El resultado obtenido al analizar y describir la metodología para valorar inmuebles del mercado común, así como, históricos y artísticos en México, indicó que la ejecución y aplicación únicamente estriba en los factores perceptibles y tangibles. La metodología establecida no debería enfocarse únicamente en factores y variables cuantitativas arquitectónicas y urbanas, también convendría ampliar esta perspectiva y considerar aspectos e indicadores culturales (estéticos, espirituales, sociales, históricos, simbólicos y de autenticidad). Para así, lograr conformar un modelo valuatorio que incluya todos los factores que integran el espacio, y en el caso específico del patrimonio histórico edificado, la posibilidad de ampliar el horizonte con el análisis y valoración de las variables particulares que lo conforma.

CAPÍTULO 2. Criterios de análisis aplicables a la metodología de valuación para inmuebles históricos y artísticos

En el capítulo anterior se atendió el primer paso en responder la pregunta de investigación sobre cómo se constituyen la metodología para valuar inmuebles del mercado común, así como, históricos y artísticos en México. Por lo cual, en el capítulo 2 se continuó por responder la siguiente pregunta de investigación referente a los factores y variables que confluyen en el cálculo de valor de un inmueble histórico y artístico, así como, la propuesta de indicadores faltantes adaptables a la metodología existente.

En este capítulo se buscó presentar y definir criterios de análisis aplicables a la metodología de valuación para inmuebles históricos y artísticos en México, a través

de la técnica de entrevista y un análisis comparativo de métodos de valuación para este tipo de edificaciones.

Para cuestionar la metodología valuatoria hacia inmuebles históricos y artísticos, así como, la reflexión de las interrogantes surgidas en este cuestionario, resulta pertinente adentrarse en el contexto valuatorio mexicano. Los instrumentos y herramientas necesarios para lograrlo son: estar al tanto del grado de conocimiento de los entrevistados acerca de la elaboración de avalúos referente a un inmueble histórico en su práctica profesional, el análisis de la metodología utilizada y el entendimiento del valor cultural.

Al tomar en cuenta como preámbulo que, la valuación inmobiliaria es la “actividad profesional cuyo objetivo es determinar el valor de los distintos bienes inmobiliarios y que permite, posteriormente, establecer el precio del bien que se trate.”¹ Se desarrolló la interrogante de saber si “¿los elementos o componentes que se consideran en los distintos métodos tradicionales para la valuación de un bien inmobiliario responden a los embates actuales del libre mercado?”²

La metodología valuatoria utilizada en México, dictaminada por la Sociedad Hipotecaria Federal, se fundamenta en el uso de tres métodos, derivados del propósito y destino del avalúo: valor físico o directo, comparación de mercado y capitalización de rentas. La ejecución y desarrollo de estos métodos únicamente contempla factores y valores visibles y tangibles que conforman el bien a valorar.

También resulta indispensable considerar otros factores como los cualitativos, ya que, caracterizan y forman parte de los bienes inmuebles, y en mayor importancia, en edificaciones históricas y artísticas que conforman el patrimonio del país. “Los componentes cualitativos prospectivos que corresponden al ámbito arquitectónico, artístico, medio ambiente, patrimonial, sociológico y urbanístico, están ausentes.

¹José Manuel Salas Tafuya. “La valuación inmobiliaria tradicional: un modelo para repensar”. *Paakat: Revista de Tecnología y Sociedad* 4.6 (2014).

² Ibídem.

[...] en los casos en los que la reglamentación hace referencia a alguno de ellos, lo hace con carácter meramente cuantitativo.”³

En este sentido, se justifica un análisis al proceso metodológico de la actividad valuatoria de bienes inmuebles históricos y artísticos, que contemple mirar hacia una metodología integral que abarque los factores y valores que caracterizan a estos edificios, en un proceso cuantitativo, pero además cualitativo.

El capítulo 2 se constituye por tres apartados, en el primero se desarrolla, explica e interpretan los resultados de la entrevista aplicada a valuadores profesionales. El muestreo se basa en valuadores, quienes se pueden considerar expertos en el tema, cuentan con el conocimiento sobre el mismo, dispuestos a hablar desde sus experiencias. Lo anterior, deriva en recomendaciones con otros expertos. El segundo apartado se compone por la descripción y análisis comparativo de métodos de valuación para inmuebles históricos y artísticos. El último apartado consiste en presentar las conclusiones del capítulo.

2.1 Modelo de entrevista a valuadores profesionales

En el proceso del apartado 2.1 se busca fundamentar, desarrollar e interpretar los resultados de la entrevista propuesta para valuadores profesionales, por consiguiente, se recurrió a establecer una entrevista semiestructurada con base en la metodología de la investigación cualitativa.

2.1.1 Metodología entrevista

Para el desarrollo del capítulo 2, llamado “Criterios de análisis aplicables a la metodología de valuación para inmuebles históricos y artísticos”, se optó por seguir un proceso de investigación cualitativa. Se hizo esta elección derivado de que, este tipo de investigación contempla concebir la idea del estudio al familiarizarse con el

³ *Ibidem.*

fenómeno que se desea comprender. Se trata de un enfoque inductivo, pero se necesita conocer con profundidad el campo al que se pretende adentrarse.

2.1.1.1 Proceso cualitativo

Las técnicas de exploración y comprensión propuestos para el análisis de la metodología de valuación para inmuebles históricos y artísticos, consisten en un diseño de entrevista hacia evaluadores profesionales, con el fin de indagar sobre el conocimiento de la metodología para valorar inmuebles históricos en México, su percepción y uso, así como, un estudio comparativo de los mismos métodos, con el objetivo de identificar, semejanzas, diferencias, fortalezas y debilidades.

Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado y Pilar Baptista Lucio⁴ abordaron el proceso y características de la investigación cualitativa, mismas que se sintetizaron y retomaron en la siguiente figura, con el fin de, fundamentar el desarrollo y metodología de los instrumentos de análisis (ver figura 1).

⁴ Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. *Metodología de la investigación*. México: Edición McGraw-Hill, 2006.

investigación cualitativa

Proceso de investigación cualitativa:

1. Establecer objetivos y preguntas de investigación iniciales, justificación y viabilidad.
2. Definir tentativamente el papel que desempeñará la literatura.
3. Elegir el ambiente o contexto donde se comenzará a estudiar el problema de investigación.
4. Entrar al ambiente o contexto.

Características planteamientos

cualitativos:

1. Abiertos
2. Expansivos, que paulatinamente se van enfocando en conceptos relevantes de acuerdo con la evolución del estudio.
3. Fundamentados en la experiencia e intuición.
4. Se aplican a un menor número de casos.
5. El entendimiento del fenómeno es en todas sus dimensiones, internas y externas, pasadas y presentes.
6. Se orientan a aprender de experiencias y puntos de vista de los individuos, valorar procesos y generar teorías fundamentadas en las perspectivas de los participantes.

Figura 1. Proceso y características de la investigación cualitativa.

Fuente: Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. "Capítulo 12: El inicio del proceso cualitativo: planteamiento del problema, revisión de 1a literatura, surgimiento de las hipótesis e inmersión en el campo", en *Metodología de la investigación*. México: Edición McGraw-Hill, 2006, pp. 523 y 525.

2.1.1.2 Muestreo cualitativo

Resulta indispensable el definir las unidades de análisis y las muestras iniciales dentro de un estudio cualitativo. El tamaño de la muestra, a diferencia de los estudios probabilísticos, no se generaliza y no abarca una población amplia.

La muestra en el proceso cualitativo, corresponde al "grupo de personas, eventos, sucesos, comunidades, etcétera, sobre el cual se habrán de recolectar los datos,

sin que necesariamente sea representativa del universo o población que se estudia.”⁵

Para determinar el número de casos dentro de un muestreo cualitativo, Roberto Hernández Sampieri sugirió tres factores a considerar:

1. Capacidad operativa de recolección y análisis (el número de casos que podemos manejar de manera realista y de acuerdo con los recursos que dispongamos).
2. El entendimiento del fenómeno (el número de casos que nos permitan responder a las preguntas de investigación).
3. La naturaleza del fenómeno bajo análisis (si los casos son frecuentes y accesibles o no, si el recolectar información sobre estos lleva relativamente poco o mucho tiempo).⁶

La técnica cualitativa propuesta en este trabajo de investigación es la entrevista cualitativa, ya que, es dirigida a expertos y casos-tipo. Las muestras orientadas a la investigación cualitativa consisten en dos tipos: las diversas o de máxima variación y las de cadena o por redes (bolas de nieve). Los tipos de casos o unidades de análisis se determinan dependiendo el ambiente o contexto, cuyo número se establece a partir del entendimiento del fenómeno y la capacidad de recolección y análisis de los datos obtenidos. Para ejemplificar el muestreo cualitativo se construyó un diagrama para mostrar la metodología tomada de Roberto Hernández Sampieri (ver figura 2).

⁵ Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. “Capítulo 13: Muestreo Cualitativo”, Op. Cit., p. 562.

⁶ *Ibíd.*

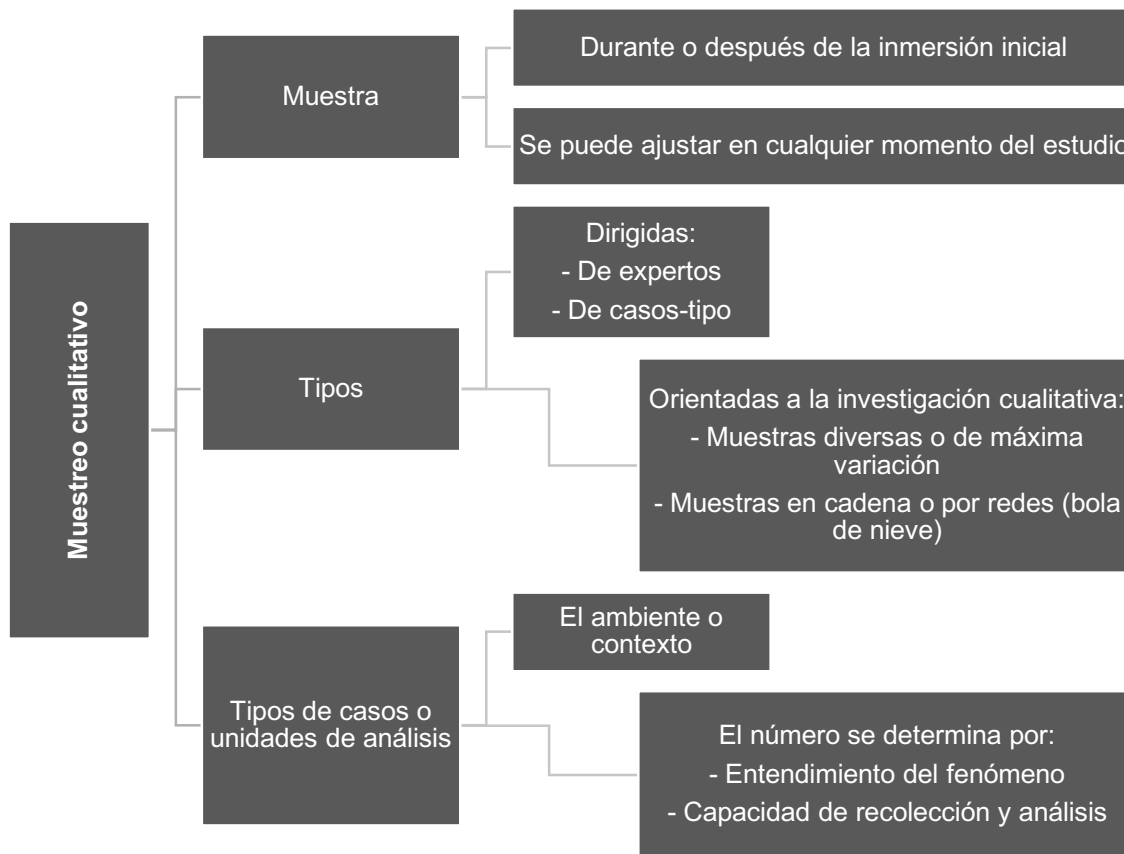


Figura 2. Diagrama del muestreo cualitativo a utilizar para desarrollar la investigación.

Fuente: Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. “Capítulo 13: Muestreo Cualitativo”, en *Metodología de la investigación*. México: Edición McGraw-Hill, 2006, p. 560.

Las muestras dirigidas a expertos, conciernen a la opinión de individuos especializados o conocedores del objeto de investigación. En cuanto a las muestras de casos tipo, cuyo “objetivo es la riqueza, profundidad y calidad de la información, no la cantidad ni la estandarización.”⁷ Las muestras de orientación hacia la investigación cualitativa para la aplicación de la entrevista son diversas o de máxima variación, “utilizadas cuando se busca mostrar distintas perspectivas y representar la complejidad del fenómeno estudiado,”⁸ esto quiere decir que, examinar la pluralidad y situar las semejanzas y disparidades, mientras que las muestras en cadena o por redes (bola de nieve), incumben a la identificación de

⁷ *Ibidem*, p. 566.

⁸ *Ibidem*, p. 567.

participantes clave dentro de la muestra, una vez realizada esta tarea, se indaga “si conocen a otras personas que puedan proporcionar datos más amplios, y una vez obtenidos sus datos, los incluimos también.”⁹

2.1.1.3 Selección de la muestra

Parte fundamental de una investigación es la recolección de datos para su análisis, y así, llegar a la comprobación de la hipótesis planteada. Para la recolección de datos “el interés se centra en que o quienes, es decir, en los sujetos, objetos, sucesos o comunidades de estudio (las unidades de análisis), lo cual depende del planteamiento de la investigación.”¹⁰

El primer paso radica en definir las unidades de análisis, posteriormente se selecciona la muestra y se delimita la población. La muestra se define como “un subgrupo de la población. [...] es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población.”¹¹

La investigación cualitativa se centra en las muestras no probabilísticas, corresponden a un “subgrupo de la población en la que la elección de los elementos no depende de la probabilidad sino de las características de la investigación.”¹² Por consiguiente, la elección de los elementos no obedece a la probabilidad, en su lugar, busca las causas que se conectan con las características propias de la investigación en proceso o del investigador y sus necesidades específicas. En este caso, el procedimiento para determinar el tamaño de la muestra no es basado en fórmulas de probabilidad, obedece a la decisión del investigador, sus criterios y necesidades.

⁹ *Ibíd*em, p. 568.

¹⁰ Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. “Capítulo 8: Selección de la muestra”, *Op. Cit.*, p. 236.

¹¹ *Ibíd*em, p. 240.

¹² *Ibíd*em, p. 241.

2.1.1.4 Recolección de los datos cuantitativos

El tipo de preguntas en una entrevista básicamente se divide en dos, abiertas y cerradas. Las preguntas cerradas se componen por alternativas de respuesta que anticipadamente fueron establecidas o delimitadas. “Es decir, se presentan a los participantes las posibilidades de respuesta, quienes deben acotarse a estas. Pueden ser dicotómicas (dos posibilidades de respuesta) o incluir varias opciones de respuesta.”¹³ En cuanto a las preguntas abiertas, suministran datos amplios, y “sirven en situaciones donde se desea profundizar una opinión o los motivos de un comportamiento.”¹⁴

No existe una regla específica que dictamine el número de preguntas para medir una variable. “En ocasiones solo basta una pregunta para recolectar la información necesaria sobre la variable a medir.”¹⁵ Roberto Hernández Sampieri, recomendó realizar y establecer únicamente las preguntas indispensables para conseguir la información esperada y medir la variable en estudio, no incluir más preguntas de las necesarias o injustificadas.

Para determinar el tamaño de una entrevista no existe una norma en concreto, se pretende obtener un equilibrio, ya que, si es corta o limitada se puede llegar a perder información, y si se plantea una entrevista larga resultaría fastidiosa para el entrevistado.

La codificación de preguntas abiertas se produce al obtener todas las respuestas necesarias, o al conocer la tendencia en las mismas, y conseguir las categorías que constituyen los resultados finales. Para codificar las preguntas abiertas, Roberto Hernández Sampieri recomendó el siguiente procedimiento:

1. Observar la frecuencia con que aparece cada respuesta a determinadas preguntas.

¹³ Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. “Capítulo 9: Recolección de los datos cuantitativos”, Op. Cit., p. 310.

¹⁴ *Ibidem*, p. 316.

¹⁵ *Ibidem*, p. 317.

2. Elegir las respuestas que se presentan con mayor frecuencia (patrones generales de respuesta).
3. Clasificar las respuestas elegidas en temas, aspectos o rubros, de acuerdo con un criterio lógico. cuidando que sean mutuamente excluyentes.
4. Darle un nombre o título a cada tema, aspecto o rubro (patrón general de respuesta).
5. Asignarle el código a cada patrón general de respuesta.¹⁶

2.1.1.5 Recolección y análisis de los datos cualitativos

Para seleccionar el tamaño de muestra y proceder a realizar la entrevista cualitativa, Milagros Bolseguí y Antonio Fuguet Smith plantearon una “estrategia de muestreo que se desarrolla gradualmente durante el proceso de recolección e interpretación de los datos,”¹⁷ y así, divergir el tipo y clase de individuos a entrevistar, quienes serán cuestionados sobre los objetivos del tema que se desean conocer, y obtener la sugerencia de expertos que posean información valiosa sobre el proyecto en estudio. “El proceso culmina cuando al entrevistar informantes adicionales no se producen nuevos aportes y la información se hace repetitiva (saturación teórica).”¹⁸

La entrevista se explica como una charla que tiene como fin intercambiar información entre el entrevistador y el entrevistado. “En la entrevista, a través de las preguntas y respuestas, se logra una comunicación y la construcción conjunta de significados respecto a un tema.”¹⁹ Las entrevistas se dividen en estructuradas, semiestructuradas, no estructuradas o abiertas:

En las entrevistas estructuradas, el entrevistador realiza su labor con base en una guía de preguntas específicas y se sujeta exclusivamente a esta (el instrumento prescribe que ítems se preguntaran y en qué orden). Las entrevistas semiestructuradas, por su parte, se basan

¹⁶ *Ibidem*, p. 329.

¹⁷ Milagros Bolseguí, Antonio Fuguet Smith. “Construcción de un modelo conceptual a través de la investigación cualitativa”. *Sapiens. Revista Universitaria de Investigación*, Caracas: Universidad Pedagógica Experimental Libertador, Volumen 7, número 1, junio, 2006, p. 212.

¹⁸ *Ibidem*, p. 212.

¹⁹ Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. “Capítulo 14: Recolección y análisis de los datos cualitativos”, *Op. Cit.*, 2006, p. 597.

en una guía de asuntos o preguntas y el entrevistador tiene la libertad de introducir preguntas adicionales para precisar conceptos u obtener mayor información sobre los temas deseados (es decir, no todas las preguntas están predeterminadas). Las entrevistas abiertas se fundamentan en una guía general de contenido y el entrevistador posee toda la flexibilidad para manejarla (el o ella es quien maneja el ritmo, la estructura y el contenido de los ítems).²⁰

Fidel Pérez describe a la entrevista como una actividad que se desarrolla e instrumenta sobre la comunicación,

[...] materializada en el diálogo, la conversación. Desde que existe lenguaje hablado existe la conversación, la comunicación intersubjetiva, el contacto cotidiano. Con la aparición y desarrollo de las ciencias sociales, se impuso la necesidad de crear instrumentos cada vez más precisos y válidos para la obtención de datos, en función de obtener una apreciación más completa de los hechos o fenómenos estudiados, lo que condujo a la creación de diversas técnicas y a la refinación de las ya existentes. Así, aparece la entrevista como técnica, como forma científica de acercamiento a un individuo, con el fin de obtener de él determinadas informaciones, de acuerdo a elementos preestablecidos.²¹

“La entrevista es un instrumento fundamental en las investigaciones [...], pues a través de ella se puede recoger información de muy diversos ámbitos relacionados con un problema que se investiga, la persona entrevistada, su familia, y el ambiente en que se halla inmersa.”²² Manuel E. Cortés Cortés y Miriam Iglesias León consideraron los elementos que se deben de observar para poder planear una entrevista:

1. Elección del contenido y organización de las preguntas, preferencia sobre preguntas abiertas.
2. Propiciar un contexto agradable y cómodo para el entrevistado.

²⁰ *Ibidem*.

²¹ Fidel Pérez. "La entrevista como técnica de investigación social. Fundamentos teóricos, técnicos y metodológicos". *Revista Extramuros*, Caracas: Universidad Central de Venezuela, Facultad de Humanidades, Volumen 8, Número 22, 2005, pp. 187-188.

²² Manuel E. Cortés Cortés y Miriam Iglesias León. "Técnicas para la Recogida de Datos", en *Generalidades sobre Metodología de la Investigación*. Ciudad del Carmen, Campeche: Universidad Autónoma del Carmen, 2005, p. 37.

3. Planificar las preguntas a realizar, pero con cierta flexibilidad, evitando la improvisación.
4. El dialogo no se desarrolla dentro de un esquema rígido, se posibilita la opción de retroceder y retomar temas ya tratados.
5. La conversación debe garantizar la motivación, interés y participación espontánea.
6. Puntualizar en algunos objetivos durante el diálogo para conseguir detalles significativos.

Para establecer las bases de la formulación y aplicación de la entrevista, se retomaron los preceptos compilados por Manuel E. Cortés Cortés y Miriam Iglesias León, es indispensable establecer los parámetros para garantizar un instrumento metodológico de medición confiable.

La clasificación de las preguntas en una entrevista, según Donna M. Mertens,²³ se puede realizar de la siguiente forma:

1. De opinión.
2. De expresión de sentimiento.
3. De conocimientos.
4. Sensitivas (relativas a los sentidos).
5. De antecedentes.
6. De simulación.

Fidel Pérez indicó la existencia de dos tipos de entrevista:

1. Estructurada o cerrada, el entrevistador plantea una conversación basada en preguntas o interrogantes redactadas con anterioridad, comúnmente se trata de preguntas cerradas.
2. No estructurada o abierta, el entrevistador no plantea la conversación basándose en preguntas elaboradas previamente, por consiguiente, la

²³ Donna M. Mertens. *Research and Evaluation in Education and Psychology: Integrating Diversity With Quantitative, Qualitative, and Mixed Methods*. Thousand Oaks: SAGE Publications, 2014.

persona entrevistada –entrevistado- cuenta con libertad para expresar sus ideas, basándose en preguntas abiertas introducidas por el entrevistador.

Dentro de la entrevista no estructurada o abierta se sitúa la entrevista cualitativa o de investigación que se dividen en dos: profunda y focalizada.

1. Entrevista profunda, el entrevistado “es explorado en un asunto directamente relacionado con él, y se le estimula para que exprese con absoluta libertad sus sentimientos y opiniones acerca del punto tratado. Es usada generalmente en estudios de valores y normas.”²⁴ El interés u objetivo se centra en el sujeto.
2. Entrevista focalizada, “se concentra sobre un punto o puntos muy específicos acerca de los cuales el sujeto es estimulado a hablar libremente, y que el entrevistador ha de ir planteando a lo largo de la situación, procurando en todo momento identificar lo que desea ser conocido.”²⁵ El interés u objetivo se centra en una experiencia.

El principal objetivo por el cual se plantea hacer el diseño y uso de la entrevista, es el de complementar el estudio cualitativo, derivado del material verbal recolectado, basado en la experiencia en la práctica real de evaluadores profesionales.

Resulta indispensable detectar las ventajas del uso de la técnica de la entrevista, Fidel Pérez²⁶ realizó una recopilación de las mismas:

1. La información obtenida es cuantificable.
2. Se obtiene información precisa.
3. Flexible.
4. Permite al entrevistado pensar y organizar sus ideas.
5. Eficaz para la obtención de datos relevantes y significativos.

²⁴ Fidel Pérez. "La entrevista como técnica de investigación social ...". Op. Cit., p. 194.

²⁵ *Ibidem*.

²⁶ *Ibidem*, p. 195.

6. Permite puntualizar las experiencias desde la perspectiva de los entrevistados.

Fidel Pérez expresó que, en cuanto a la metodología para realizar y plantear una entrevista, se obtiene al “delinear un conjunto de principios que pueden ser útiles para su preparación y desarrollo. Podemos identificar cuatro fases en esta actividad: la fase de preparación, la fase de desarrollo, y la fase del informe final.”²⁷

La entrevista, al tratarse de una técnica cualitativa y no cuantitativa (probabilística), la muestra se deriva de la consideración y capacidad del entrevistador, para lo cual, se deben de plantear una serie de pasos para llevar las fases que comprenden la entrevista según Fidel Pérez (ver figura 3):

²⁷ Fidel Pérez. "La entrevista como técnica de investigación social ...". Op. Cit., p. 197.

Fases entrevista

A. Fase de preparación:

1. Presentación del entrevistador.
2. Concertar la entrevista por anticipado.
3. Conocimiento previo del campo.
4. Contacto previo con líderes.
5. Selección del lugar.
6. Aspecto personal del entrevistador.
7. Preparación específica.

B. Fase de desarrollo:

1. Crear un clima adecuado, para poder obtener la información profunda del entrevistado.
2. Predominar el habla del entrevistado.
3. El entrevistador no deberá expresar sus opiniones.
4. No interrumpir el discurso del entrevistado.
5. Mantener la motivación del entrevistado, relacionándose con él como persona y no como fuente de información.
6. Formular las preguntas de modo informal. El entrevistador no debe evitar el tono de interrogatorio, y enfocar su atención siempre en el entrevistado.
7. Proporcionar al entrevistado el tiempo suficiente para responder.
8. Usar frases de transición al terminar un punto y pasar al siguiente.
9. Hacer comentarios breves que ayuden a la comunicación, comunicándole al entrevistado que nos interesa lo que dice y le concedemos importancia.

C. Fase del informe final.

Figura 3. Fases de la entrevista.

Fuente: Fidel Pérez. "La entrevista como técnica de investigación social. Fundamentos teóricos, técnicos y metodológicos". Revista Extramuros, Caracas: Universidad Central de Venezuela, Facultad de Humanidades, Volumen 8, Número 22, 2005, pp. 187-210.

El esquema para una entrevista se resume de la siguiente manera, retomado de las propuestas de Roberto Hernández Sampieri²⁸ (ver figura 4):

Esquema de la entrevista

1. Título.
2. Fecha.
3. Lugar.
4. Nombre entrevistador.
5. Nombre (datos) entrevistado.
6. Introducción.
7. Características de la entrevista.
8. Preguntas.
9. Observaciones.

Figura 4. Esquema de la entrevista

Fuente: Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. “Capítulo 14: Recolección y análisis de los datos cualitativos”, en *Metodología de la investigación*. México: Edición McGraw-Hill, 2006, p. 602.

La secuencia para la formulación de preguntas en una entrevista, según Roberto Hernández Sampieri, se deriva, en primer lugar, en establecer un concepto o tópico objetivo para obtener las categorías y proceder a fundamentar y redactar las preguntas (ver figura 5).

²⁸ Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. “Capítulo 14: Recolección y análisis de los datos cualitativos”, Op. Cit., p. 602.

Secuencia para la formulación de preguntas

1. Concepto o tópico objetivo.
 2. Categorías.
 3. Preguntas.
-

Figura 5. Secuencia para la formulación de preguntas.

Fuente: Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. “Capítulo 14: Recolección y análisis de los datos cualitativos”, en *Metodología de la investigación*. México: Edición McGraw-Hill, 2006, p. 613.

La entrevista cualitativa, como un método de investigación, se caracteriza por ser “no directiva, no estructurada, no estandarizada, flexible y dinámica.”²⁹ En el caso de la entrevista semiestructurada, “las interrogantes pueden comprender preguntas de convicción y de revisión de teorías expuestas (Usted dice que...; Cuál es la relación entre...; Se podría decir que lo que Ud. quiere decir es...; Qué piensa Ud. sobre...). Las preguntas sirven para facilitar la conversación, para guiar los relatos.”³⁰

Resulta importante, en el caso de la entrevista, identificar los actores clave en el fenómeno en estudio, quienes son los expertos en el tema. Para realizar la entrevista se delinearán un guion, pudiéndose ajustar a lo largo del “desarrollo de las entrevistas iniciales, como también de acuerdo a la dinámica propia del intercambio dialógico.”³¹

La organización de los datos obtenidos de la entrevista, se plantea mediante el siguiente listado explicativo derivado de la metodología propuesta por Hernández Sampieri:

1. Recolección de los datos.
2. Organización de los datos e información.

²⁹ Milagros Bolseguí, Antonio Fuguet Smith. “Construcción de un modelo conceptual a través de la investigación cualitativa”. Op. Cit., p. 213.

³⁰ *Ibidem*, p. 216.

³¹ *Ibidem*, p. 217.

3. Preparación de los datos para el análisis.
4. Revisión de los datos.
5. Describir las unidades de análisis.
6. Codificación de las unidades.

Milagros Bolseguí y Antonio Fuguet Smith mencionaron que, en el caso de la investigación cualitativa, para realizar el análisis e interpretación de resultados y contenidos, se debe de considerar seguir un proceso vinculado entre ambas tareas, recolección e interpretación. “Durante el proceso de recolección de datos el investigador mantiene una interpretación fundamentada. El investigador extrae sus conclusiones a partir de las observaciones [...]”³²

La entrevista cualitativa de investigación, resulta ser una herramienta que propicia el diálogo entre dos o más personas sobre un determinado tema, dicha herramienta permite profundizar en la experiencia en el campo real del ejercicio valuatorio.

2.1.2 Modelo entrevista

La secuencia para la formulación de preguntas en la entrevista semiestructurada hacia evaluadores profesionales (ver figura 6), se basó en la descripción metodológica de Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado y Pilar Baptista Lucio,³³

³² *Ibidem*, p. 217.

³³ Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. *Metodología de la investigación*. Op. Cit.

Secuencia para la formulación de preguntas en entrevista para valuadores profesionales

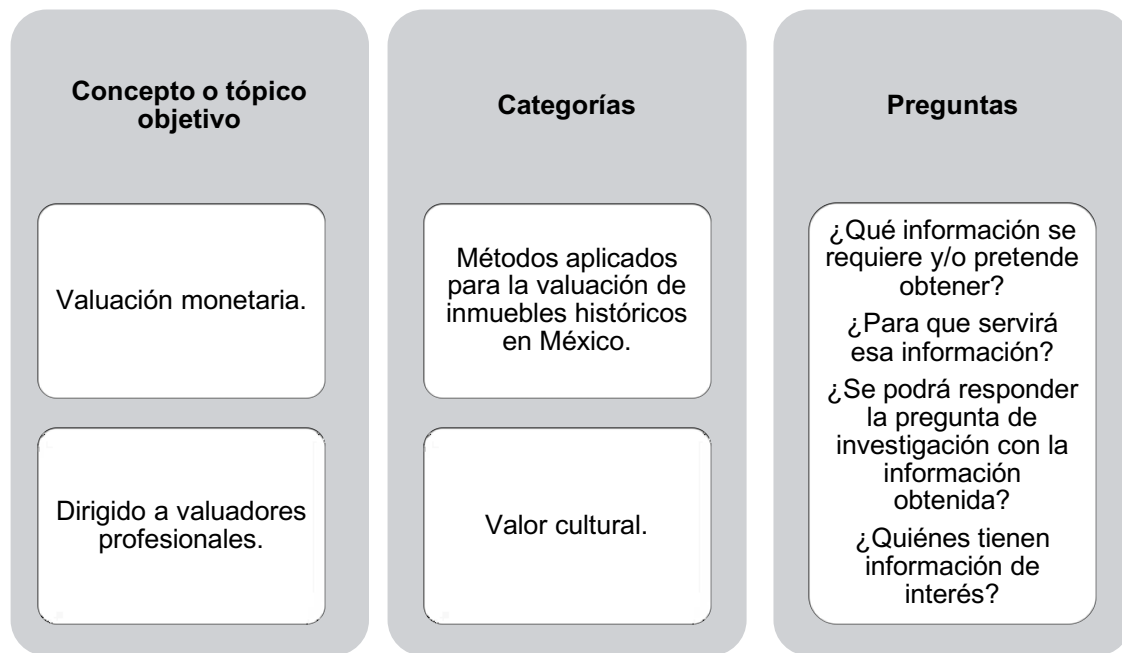


Figura 6. Secuencia para la formulación de preguntas en entrevista para valuadores profesionales. Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano, con base en Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado y Pilar Baptista Lucio. Metodología de la investigación. México: Edición McGraw-Hill, 2006, p. 613.

Los objetivos que tiene como meta la entrevista a valuadores son: ordenar y clasificar los datos característicos obtenidos de cada metodología valuatoria, identificar fortalezas, debilidades, similitudes y diferencias, analizar los factores e índices que influyen en la valuación de este tipo de edificaciones, e identificar los aspectos que faltan por abordar.

El esquema para plantear la entrevista sigue del proceso tomado de Roberto Hernández Sampieri³⁴ (ver figura 7).

³⁴ Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. "Capítulo 14: Recolección y análisis de los datos cualitativos", Op. Cit., p. 602.



Figura 7. Esquema de la entrevista entrevista para valadores profesionales.
 Fuente: Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado y Pilar Baptista Lucio. Metodología de la investigación. México: Edición McGraw-Hill, 2006, p. 602.

Con base a la secuencia y esquema anteriores, donde se analizaron los conceptos y se definieron las categorías en estudio, se estableció el modelo de entrevista semiestructurada a valadores profesionales (ver anexo 1).

Como resultado del análisis a las fuentes de información disponibles (ver figura 8), se realizaron 40 entrevistas a valadores dispuestos a transmitir sus experiencias sobre la valuación de este tipo de inmuebles, fueron elaboradas presencial y vía telefónica.

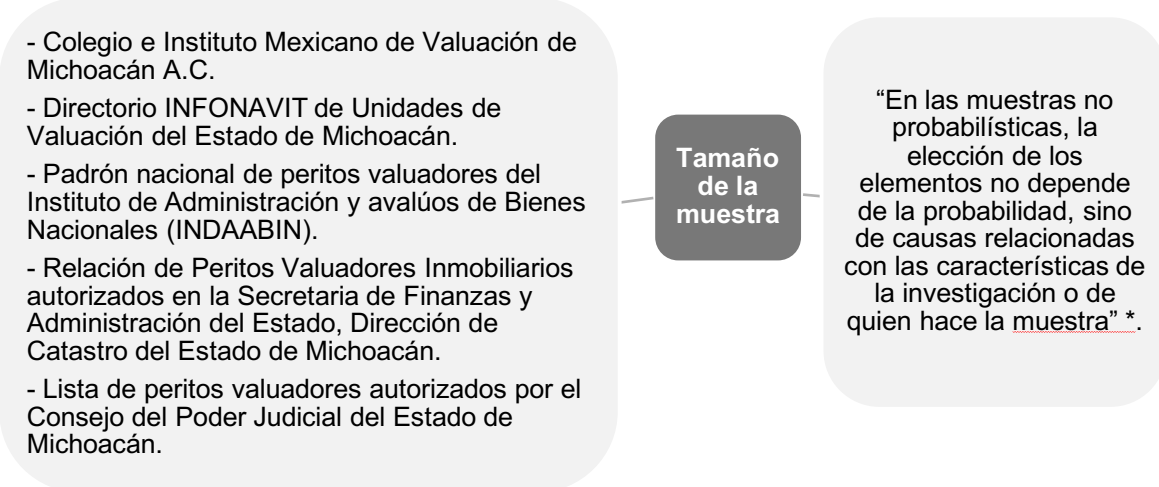


Figura 8. Tamaño de la muestra para entrevista a valuadores.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

* Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado y Pilar Baptista Lucio. *Metodología de la investigación*. México: Edición McGraw-Hill, 2006, p. 241.

2.1.3 Interpretación de resultados entrevista

El primer paso consistió en presentar los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas, los cuales, se complementarán con el análisis comparativo. Se buscó codificar las preguntas abiertas, para así, ordenar y clasificar los datos característicos logrados de cada metodología valuatoria, analizar los factores e índices que influyen en la valuación de este tipo de edificaciones, e identificar que faltan por abordar.

El universo de entrevistas hechas constó de 40 pruebas, la mayor parte de las mismas se realizaron en la ciudad de Morelia, lo anterior representó un 70% de la totalidad (ver figura 9), seguido, en orden descendente, por las ciudades de Santiago de Querétaro, San Miguel de Allende y Zacatecas.

a.- Lugar donde se desarrolló la entrevista (presencial y/o telefónica):

	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
Morelia, Mich.	28	70.00%	70.00%	70%
Zacatecas, Zac.	2	5.00%	5.00%	75%
San Miguel de Allende, Gto.	3	7.50%	7.50%	83%
Santiago de Querétaro, Qro.	7	17.50%	17.50%	100%
Total	40	100.00%	100.00%	

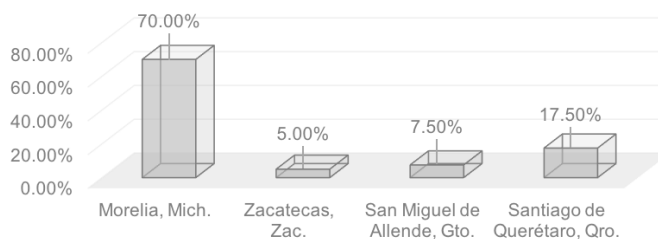


Figura 9. Lugar donde se desarrolló la entrevista (presencial y/o telefónica).
Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

El mayor número de entrevistados consistió en ingenieros civiles de profesión formadora, constituyeron el 60% de la muestra (ver figura 10), por lo cual, puede interpretarse como una limitación para la concepción y apreciación que emanan y forman parte de las características objetivas y subjetivas propias de los inmuebles históricos y artísticos.

b.- Profesión formadora:

	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
Arquitecto	15	37.50%	37.50%	38%
Ingeniero Civil	24	60.00%	60.00%	98%
Licenciado en Derecho	1	2.50%	2.50%	100%
Total	40	100.00%	100.00%	

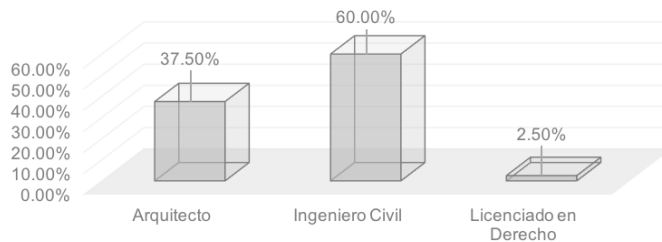


Figura 10. Profesión formadora.
Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

El nivel de experiencia en el ámbito de la valuación inmobiliaria referenciada en años por parte de los entrevistados, es superior a 15 años en la mayoría de los

valuadores, abarcando el 42.50% de la muestra. El siguiente rango de experiencia es de 5 a 15 años, al contener el 40% de los resultados, y menos de 5 años con el índice de 17.50%.

La ciudad de Morelia representó el principal universo de las muestras, por lo consiguiente, las ciudades donde los entrevistados han practicado avalúos inmobiliarios son, en gran parte, ciudades del Estado de Michoacán: Morelia (33.33%), Uruapan del Progreso (19.05%), Zamora de Hidalgo (13.10%) y Pátzcuaro (8.33%). A su vez, los entrevistados indicaron otras ciudades mexicanas dentro de los lugares donde han realizo avalúos, en menor proporción y orden descendente: Santiago de Querétaro (8.33%), San Miguel de Allende (3.57%), Zacatecas (2.38%), Guanajuato (2.38%), Aguascalientes, (2.38%), Irapuato (1.19%), Celaya (1.19%), Bernal (1.19%), San Juan del Río (1.19%), Tequisquiapan (1.19%) y Victoria de Durango (1.19%).

Los datos descritos en el párrafo anterior, denotan el tipo de ciudad y características similares, en primer lugar, ciudades con Zonas de Monumentos Históricos Declaradas por el INAH³⁵ (Aguascalientes, Victoria de Durango, Guanajuato, San Miguel de Allende, Morelia, Pátzcuaro, Santiago de Querétaro y San Juan del Río), en segundo lugar, ciudades ubicadas en el Estado de Michoacán (Morelia, Uruapan del Progreso, Zamora de Hidalgo y Pátzcuaro), tercer lugar, centros históricos y zonas de monumentos pertenecientes a la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO³⁶ (Morelia, Santiago de Querétaro, San Miguel de Allende, Zacatecas y Guanajuato), por último, los estados que albergan estas ciudades son colindantes entre si y conectados geográficamente.

³⁵ Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), *Zonas de Monumentos Históricos Declaradas por el INAH*. [en línea, consultado el día 17 de marzo de 2017] Dirección URL: <http://www.monumentoshistoricos.inah.gob.mx/index.php>

³⁶ United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO), *Lista del Patrimonio Mundial*. [en línea, consultado el día 17 de marzo de 2017] Dirección URL: http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=45692&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html

La pregunta número uno de la entrevista denotó que, el 57.50% de los valuadores consultados no ha elaborado un avalúo referente a un inmueble histórico y/o artístico, en contraparte del 42.50% quienes sí lo han realizado.

El Procedimiento Técnico PT-IH proveniente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) resultó la metodología menos utilizada para la obtención de un dictamen de valor monetario referente a inmuebles históricos, el 90% de los valuadores encuestados no lo ha empleado. Se destaca la metodología dictaminada por este instituto, al haber sido publicada en el Diario Oficial de la Federación (9 de enero de 2009), denota legalidad y notabilidad, así como, uso ineludible en el proceso valuatorio de bienes nacionales.

Por consiguiente, dentro de la muestra, se cuestionó el método empleado para valorar inmuebles históricos y/o artísticos procedente de la propia experiencia y trabajo profesional de los entrevistados. Los métodos utilizados para valorar este tipo de inmuebles fueron el Método Angelópolis (12.50%), MOVASA (30%) y ninguno (57.50%), esta última respuesta emana de las personas que anteriormente declararon no haber realizado este tipo de avalúos.

Uno de los puntos trascendentales en el desarrollo de la entrevista fue cuestionar sobre las interrogantes o reflexiones que surgen al utilizar los métodos de valuación hacia inmuebles históricos y/o artísticos (ver figura 11), brotando cuestionamientos que aportan al desarrollo de una metodología basada en la optimización de los mismos.

4.- ¿Qué interrogantes o reflexiones le surgen al utilizar estos métodos de valuación hacia inmuebles históricos y/o artísticos?

	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
¿El reconocimiento de alguna entidad como UNESCO, INAH e INBA, agrega valor?	10	9.80%	9.80%	10%
¿Un inadecuado o regular estado de conservación le resta carácter o importancia histórica, arquitectónica y simbólica?	12	11.76%	11.76%	22%
¿Los acontecimientos históricos le suman relevancia a un edificio?	15	14.71%	14.71%	36%
¿Resulta necesario considerar al inmueble dentro del contexto histórico en que está inserto?	17	16.67%	16.67%	53%
¿Se debe considerar el factor de mayor y mejor uso como de uno de los coeficientes primordiales?	17	16.67%	16.67%	70%
¿El valor del suelo resulta el factor eje en un avalúo hacia un inmueble histórico deteriorado?	14	13.73%	13.73%	83%
¿Qué factores se deben considerar para medir el valor histórico?	17	16.67%	16.67%	100%
Total	102	100.00%	100.00%	

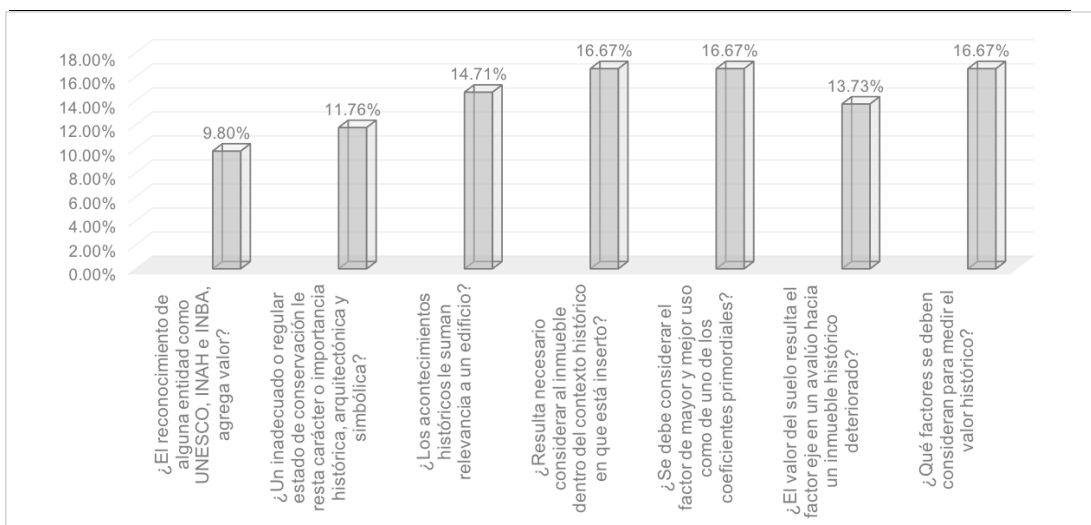


Figura 11. ¿Qué interrogantes o reflexiones le surgen al utilizar estos métodos de valuación hacia inmuebles históricos y/o artísticos?

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Aunado a la pregunta anterior, se obtuvieron las consideraciones que se pueden tomar e influir en el dictamen de valor de un inmueble histórico (ver figura 12). Como resultado, estas apreciaciones, forman parte fundamental en la propuesta de una metodología que, involucra las características cuantitativas y cualitativas referidas al patrimonio construido.

5.- ¿Qué consideraciones se pueden tomar e influir en el dictamen de valor de un inmueble histórico y/o artístico?

	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
A parte de estimar el valor físico de un inmueble histórico, considerar el mercado disponible	17	13.49%	13.49%	13%
Elementos arquitectónicos que caractericen al inmueble	13	10.32%	10.32%	24%
Construir un factor que envuelva los valores y características culturales	17	13.49%	13.49%	37%
Contexto histórico y entorno urbano	15	11.90%	11.90%	49%
Hechos y personajes históricos	11	8.73%	8.73%	58%
Declaratorias gubernamentales e institucionales, que pertenezcan al inmueble o su contexto	15	11.90%	11.90%	70%
Antigüedad y técnica constructiva para sobrepasar el tiempo	13	10.32%	10.32%	80%
Nivel de adaptabilidad a los nuevos usos	17	13.49%	13.49%	94%
Deterioros causados por el medioambiente	8	6.35%	6.35%	100%
Total	126	100.00%	100.00%	

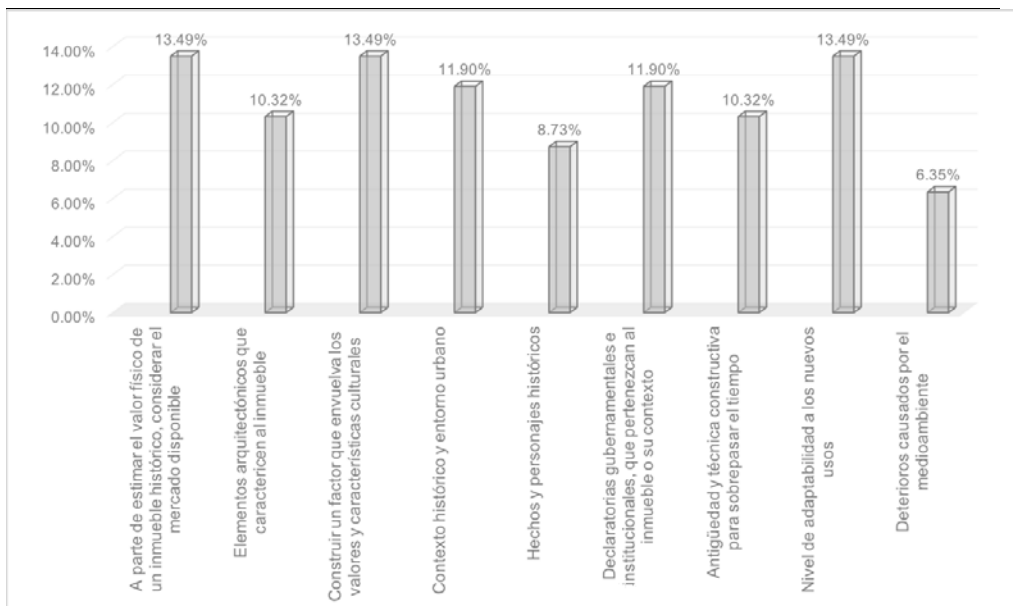


Figura 12. ¿Qué consideraciones se pueden tomar e influir en el dictamen de valor de un inmueble histórico y/o artístico?

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

La pregunta número seis de la muestra indagó sobre la existencia de convenciones, cartas y normas sobre el patrimonio cultural y su conservación, el resultado arrojó que, el 80% de los valuadores entrevistados no sabe de la existencia de estos documentos. El 20% restante, únicamente conoce la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural (UNESCO 1972).

Se inquirió sobre la consideración del valor cultural perteneciente a un inmueble histórico y/o artístico al momento de realizar algún avalúo, recordando que está constituido por el valor social, histórico, simbólico y estético. El resultado obtenido fue que, el 77.50% no lo ha tomado en consideración, el resto de los valuadores (22.50%) expresó que ha utilizado alguno de los factores que componen el valor cultural.

De acuerdo a la experiencia en la realización de este tipo de avalúos monetarios, la pregunta número nueve se centró en cuestionar y reflexionar si después de obtener el valor económico de un inmueble histórico y/o artístico por cualquiera de los métodos de valuación común (enfoque de mercado, enfoque físico, enfoque de capitalización o cualquier otro), se considera prudente incrementar su valor económico de acuerdo a los factores que integran el valor cultural.

El resultado de la pregunta nueve fue un 85% de valuadores que, si lo suponen viable, por lo cual, proviene la última pregunta de la muestra; ¿Cuál es el porcentaje máximo que considera más justo para la asignación del valor cultural y los diversos factores que lo constituye?

El universo de valuadores entrevistados especuló un incremento de valor entre 20% y 25% después de obtener el valor de mercado, físico y por capitalización de rentas, sin olvidar que el incremento de valor puede, en ciertos casos, presentar un demérito y no un mérito por sus cualidades específicas, contexto económico y cultural.

2.2 Análisis comparativo de métodos de valuación para inmuebles históricos y artísticos

El apartado 2.2 se compone por la descripción y análisis comparativo de métodos de valuación para inmuebles históricos y artísticos.

2.2.1 Metodología análisis comparativo

Se busca describir y presentar la metodología empleada para realizar un análisis comparativo de los métodos valuatorios hacia inmuebles históricos y artísticos en México. Según Jordi Caïs, quien es experto en metodología comparativa, el método de análisis comparativo puede ser realizado por medio de dos técnicas de investigación: la de sistemas similares y sistemas diferentes.

Estas dos técnicas son compatibles puesto que su lógica es similar; consiste en aislar factores causales eliminando otras variables como causas posibles. Sin embargo, existen diferencias en el proceso de eliminación de variables. En la técnica de sistemas similares esto se produce escogiendo como objetos de investigación sistemas que son similares o idénticos en el máximo de variables posibles, con la excepción de la variable que caracteriza el fenómeno que se quiere examinar. En la técnica de sistemas diferentes, las variables externas son eliminadas escogiendo sistemas para comparar que no se diferencian en el fenómeno que se investiga.³⁷

[...] Se eliminan como causas todas las variables en las cuales el sistema difiere. Al hacer que los sistemas comparados sean lo más diferentes posible se maximiza el número de variables que no ejercen ninguna influencia causal. En consecuencia, el número de variables no importantes eliminadas también se maximiza.³⁸

En el método comparativo se está a la mira de una relación, sustentada en semejanzas y desigualdades entre dos o más unidades de análisis. Las peculiaridades elementales del método son; asentado en la lógica y no en la probabilística, “en el análisis estadístico el investigador se suele concentrar en la relación entre variables, no en las similitudes y diferencias entre los casos

³⁷ Jordi Caïs. “Metodología del análisis comparativo”. Op. Cit., p. 22.

³⁸ *Ibidem*, p. 26.

estudiados.”³⁹ La lógica en la que se fundamenta es inductiva, no se aplica una sola metodología, utilizando varias técnicas de investigación para llevar a cabo con los objetivos.

Jordi Caïs mencionó que, existen dos técnicas de comparación para desarrollar la metodología comparativa, sistemas similares y sistemas diferentes. En la siguiente tabla (ver tabla 5) se ejemplifican las dos técnicas, los ejemplos hipotéticos están diseñados para sugerir una relación causal entre las variables. “Las dos técnicas comparten el objetivo parecido de eliminar explicaciones competitivas (o rivales) y factores que son irrelevantes a la cuestión que se examina. [...] la lógica en la que se basan las dos técnicas es la misma.”⁴⁰

Configuración hipotética de variables obtenida usando las dos estrategias del método comparativo

		Técnica de sistemas similares				
		Casos				
		1	2	3	4	5
Variables	X ₁	O	O	O	X	X
	X ₂	O	O	O	O	O
	X ₃	O	O	O	O	O
	X ₄	X	X	X	X	X
	X ₅	O	O	O	X	X
		Técnica de sistemas diferentes				
		Casos				
		1	2	3	4	5
Variables	X ₁	X	X	X	X	X
	X ₂	X	X	O	O	O
	X ₃	O	X	X	X	O
	X ₄	X	O	X	O	X
	X ₅	X	X	X	X	X

Nota: X= Rasgo presente en el caso / O= Rasgo ausente en el caso.

Tabla 5. Configuración hipotética de variables obtenida usando las dos estrategias del método comparativo.

Fuente: Jordi Caïs. “Metodología del análisis comparativo”. Cuadernos metodológicos, Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas, Volumen 21, 1997, p. 27.

Iván Llamazares señaló que, en el desarrollo del enfoque comparativo se argumenta el tránsito “[...] desde la presentación de las combinaciones únicas que

³⁹ Ibídem, p. 24.

⁴⁰ Ibídem, p. 26.

van asociadas a la presencia de un acontecimiento o fenómeno [...] a la intelección de los vínculos [...] que existen entre ciertos fenómenos [...]. Cuando los casos que se analizan han sido escogidos adecuadamente, la comparación aspira a establecer qué conexiones causales existen entre diferentes fenómenos.⁴¹

El tránsito para el desarrollo de la comparación se puede realizar por medio de dos técnicas, el método de la semejanza y el método de la diferencia.

El método de la semejanza se produce por medio del análisis “[...] de las similitudes entre aquellos casos en los que se presenta un idéntico resultado [...]. Cuando estamos ante dos resultados idénticos en casos distintos, se supone que son las condiciones comunes a ambos casos las que explican la presencia del fenómeno investigado.”⁴²

En cuanto al método de la diferencia, “[...] se toman casos en los que se produce un fenómeno y casos en los que éste no se produce, y en el que se adjudica a los factores que difieren en unos y otros casos la responsabilidad por el diferente resultado observado en los mismos.”⁴³

El método comparativo origina acotaciones que envuelve cada componente que integra un fenómeno, se amplía la visión de análisis que se aplica. En el caso de estudio a desarrollar, el cual es, el análisis comparativo de los métodos valorativos hacia inmuebles históricos en México, se complementará este análisis comparativo con el descrito por Silvia Verónica Valdivia Yábar y María Estela del Carmen Fernández Guillén,⁴⁴ mismo que es planteado por las etapas de descripción,

⁴¹ Iván Llamazares. "El análisis comparado de los fenómenos políticos: una discusión de sus objetivos metodológicos, supuestos metateóricos y vinculaciones con los marcos teóricos presentes en las ciencias sociales contemporáneas". *Revista de estudios políticos*, Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Número 89, 1995, p. 283.

⁴² *Ibidem*.

⁴³ *Ibidem*.

⁴⁴ Silvia Verónica Valdivia Yábar y María Estela del Carmen Fernández Guillén. "Fundamento de la metodología comparativa en educación". Navarro Leal, Marco Aurelio, Zaira Navarrete Cazales, (Coordinadores). *Comparar en educación: diversidad de intereses, diversidad de enfoques*. Ciudad Victoria: Sociedad Mexicana de Educación Comparada; El Colegio de Tamaulipas, 2013.

interpretación, yuxtaposición y comparación, para así, identificar semejanzas y desigualdades. Se pretende concluir con un análisis de factores e índices que intervienen en la valoración económica de inmuebles históricos.

Cristián Pliscoff y Pablo Monje realizaron un análisis al método comparativo, se retomó el estudio de Jordi Caïs,⁴⁵ quienes describen el método comparativo como;

[...] una aplicación de la regla general de la lógica. Consiste en variar de un fenómeno con la intención de eliminar variables y factores accesorios para llegar a lo que es constante y fundamental. El método comparativo en el sentido real de la palabra: un proceso de análisis basado en la lógica. Comparar es confrontar una cosa con otra.⁴⁶

El resultado esperado es la comparación a través de manifiestos descriptivos y explicativos de los fenómenos en estudio, sustentado en un análisis cualitativo y lógico de las variables. El método comparativo contempla dos técnicas para desarrollarse, sistemas similares y sistemas diferentes.

Si bien es cierto que esto nos pone de manifiesto la necesidad de que la comparación sea hecha entre situaciones similares o al menos susceptibles de comparar, al menos la idea de la diferencia es un punto valioso para dar reconocer los elementos propios y particulares de ciertos hechos.⁴⁷

La comparación resulta ser un instrumento conveniente para buscar y explorar peculiaridades concretas y particulares del objeto en estudio, se busca explicar y caracterizar una determinada situación por medio de la comparación.

Para Silvia Verónica Valdivia Yábar y María Estela del Carmen Fernández Guillén, el principio para realizar un análisis comparativo es el presentar:

[...] un conjunto de características que constituyen un sistema de relaciones e interrelaciones. La idea fuerte es que para establecer una comparación entre dos hechos o

⁴⁵ Jordi Caïs. "Metodología del análisis comparativo". Op. Cit..

⁴⁶ Cristián Pliscoff y Pablo Monje. "Método comparado: un aporte a la investigación en gestión pública". *III Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración Pública*. Panamá: Centro Latinoamericano de Administración para el Desarrollo (CLAD), 2003, p. 4.

⁴⁷ *Ibidem*, p. 11.

fenómenos es preciso que tengan algo en común, y deben ser vistos así por la aplicación de un criterio comparativo que permita ordenar y relacionar las diferentes variables objeto de estudio.⁴⁸

Por lo tanto, la comparación aspira a encontrar una unificación o generalización de conceptos y premisas, se consideran los estados de discrepancia y principios de unidad para lograrlo.

El método comparativo se basará en los siguientes principios y aspectos de importancia:

1. La comparación presupone una concepción apriorística de desigualdad o diferencia. Es decir, aunque sea meramente a nivel intuitivo, cualquier comparación rechaza, o más bien no admite en ningún caso un planteamiento de homonimia o mismidad.
2. Cualquier comparación cuenta con unos criterios, ya sean cuantitativos o cualitativos o ambos al mismo tiempo, en función de los cuales sea posible ordenar y relacionar las diferentes variables objeto de estudio. Por consiguiente, es preciso conocer en profundidad el término/s o criterio/s de la comparación.
3. La comparación, después de aseverar la existencia de los sujetos de la comparación, tiene por finalidad el descubrimiento de las semejanzas, las diferencias y las diversas relaciones que pueden establecerse.
4. La comparación puede aplicarse incluso a las pequeñas variaciones o modificaciones de una misma estructura. Las variables espacio y tiempo, sin ser exclusivas, suelen aplicarse en la comparación. En muchas situaciones, la comparación puede consistir únicamente en determinar el grado o nivel de significación de una cualidad.
5. La comparación es una acción de pensar relacionando. Aplicar la comparación a unos datos o hechos concretos solo puede tener sentido auténtico si el objeto se considera en relación con unos parámetros o valores de carácter superior. En la comparación de aspectos cualitativos, puede resultar mucho más difícil establecer esta relación con parámetros más amplios o globales, pero no por ello resulta de menor interés.⁴⁹

La premisa a tomar para distinguir un trabajo como comparativo es, “examinar dos o más cuestiones de parecida naturaleza. Las variables de la comparación [...]”

⁴⁸ Silvia Verónica Valdivia Yábar y María Estela del Carmen Fernández Guillén. “Fundamento de la metodología comparativa en educación”. Op. Cit., p. 63.

⁴⁹ *Ibidem*, p. 66.

pueden ser la resultante de diferencias geográficas, históricas, metodológicas, etc.”⁵⁰ Para llegar a instituir y afrontar un análisis comparativo, con base en el análisis hecho por Silvia Verónica Valdivia Yábar y María Estela del Carmen Fernández Guillén, se deberán conocer las siguientes cuestiones:

1. ¿Qué es lo que se compara? Lo cual supone una pluralidad de sujetos.
2. ¿Dónde y cuándo se compara? Localización espacial y temporal.
3. ¿Cómo se compara? De forma descriptiva, causal, etc.
4. ¿Qué sentido se compara? De forma sincrónica o diacrónica.⁵¹

Sumado a lo anterior, los autores proponen cuatro etapas de la comparación, descripción, interpretación, yuxtaposición y comparación:

Descripción

La descripción representa el propósito principal de los primeros pasos de la comparación, precedido de “la tabulación de los datos, una vez que han sido expuestos ordenadamente, puede justificar la necesidad de esta etapa llamada comúnmente como etapa o fase descriptiva.”⁵²

⁵⁰ *Ibidem*, p. 68.

⁵¹ Real Academia Española. *Diccionario de la Lengua Española*. Ed. Real Academia Española. Madrid: S.L.U. Espasa Libros, 2001.

Sincrónico, ca:

1. adj. Fís. Dicho de un proceso o de su efecto: Que se desarrolla en perfecta correspondencia temporal con otro proceso o causa.
2. adj. Ling. Dicho de las leyes y relaciones internas de una lengua o un dialecto: Propias de un momento o período dados.
3. adj. Ling. Dicho del estudio de la estructura o el funcionamiento de una lengua o dialecto: Que se centra en un momento dado, sin atender a su evolución.

Diacrónico, ca:

1. adj. Dicho de un fenómeno: Que ocurre a lo largo del tiempo, por oposición a sincrónico.
2. adj. Ling. Dicho del estudio de la estructura o del funcionamiento de una lengua o un dialecto: Que atiende a las fases sucesivas de su evolución.

⁵² Silvia Verónica Valdivia Yábar y María Estela del Carmen Fernández Guillén. *Op. Cit.*, p. 71.

Interpretación

Consiste en la interpretación y comprensión de los datos e información descritos y recabados por medio de sistemas de clasificación.

La etapa de la interpretación podría considerarse como un serio examen de la fase anterior que tiene por objeto, sobre todo: por un lado, detectar y eliminar las incorrecciones y errores de los datos e informaciones recopilados previamente; y, por otro lado, analizar adecuadamente e interpretar de forma pormenorizada estos mismos datos e informaciones.⁵³

Yuxtaposición

Se contempla a la etapa de yuxtaposición como la etapa de comparación, es decir, se advierten y distinguen las similitudes y discrepancias, se confrontan las propiedades y características paralelas de cada individuo. La yuxtaposición ilustra sobre los medios y recursos que se han trazado con relación al objeto de estudio.

“Se trata de una etapa de carácter eminentemente relacionante, en la que se confrontan diferentes estudios sobre aquello que se pretende comparar, a partir de lo que podríamos designar como conjuntos paralelos.”⁵⁴

Comparación

La comparación se advierte como una etapa valorativa y de crítica, donde se sintetizan los resultados obtenidos.

Se trata de una fase de evaluación, de resultados, de consecución, etc., a la que se llega como consecuencia de los análisis realizados en las etapas anteriores, y en especial de la yuxtaposición. Es decir, si en la etapa anterior se confrontaban los conjuntos paralelos y se establecía con claridad el cuadro de la comparación, ahora, el objetivo principal es el de valorar y extraer conclusiones, separando lo fundamental de lo accidental.⁵⁵

⁵³ Ibidem.

⁵⁴ Ibidem, p. 72.

⁵⁵ Ibidem, p. 73.

Para el desarrollo del análisis comparativo de los métodos valuatorios hacia inmuebles históricos en México, se optó por un método que sirva como fundamento y permita minimizar los errores en el procedimiento. Se pretende seguir las etapas descritas en esta metodología, las cuales son: descripción, interpretación, yuxtaposición y comparación. Para así, ordenar los datos característicos obtenidos de cada metodología valuatoria, proseguir con su clasificación, proceder a identificar las fortalezas, debilidades, similitudes y diferencias, concluyendo con el análisis de los factores e índices que influyen en la valuación de este tipo de edificación, y aspectos que faltan por abordar, mismos que se propondrán para integrarlos en una modificación a este tipo de métodos de valuación inmobiliaria.

2.2.2 Análisis comparativo de métodos de valuación para inmuebles históricos y artísticos

La secuencia para la elaboración del análisis comparativo de la metodología para valorar inmuebles históricos, se planteó con base en el estudio de Jordi Caïs,⁵⁶ Silvia Verónica Valdivia Yábar y María Estela del Carmen Fernández Guillén⁵⁷ (ver figura 23). La muestra tomada para realizar y aplicar el análisis comparativo fue a cuatro métodos valuatorios para inmuebles históricos utilizados en México: Angelópolis, MOVASA, Procedimiento Técnico PT-IH, y Edenópolis. Con el objeto de ordenar el análisis en la tabla comparativa propuesta (ver tabla 5) para proceder a la interpretación de resultados.

⁵⁶ Jordi Caïs. "Metodología del análisis comparativo". Op. Cit.

⁵⁷ Silvia Verónica Valdivia Yábar y María Estela del Carmen Fernández Guillén. "Fundamento de la metodología comparativa en educación". Op. Cit.

Secuencia para elaboración de ficha comparativa para análisis

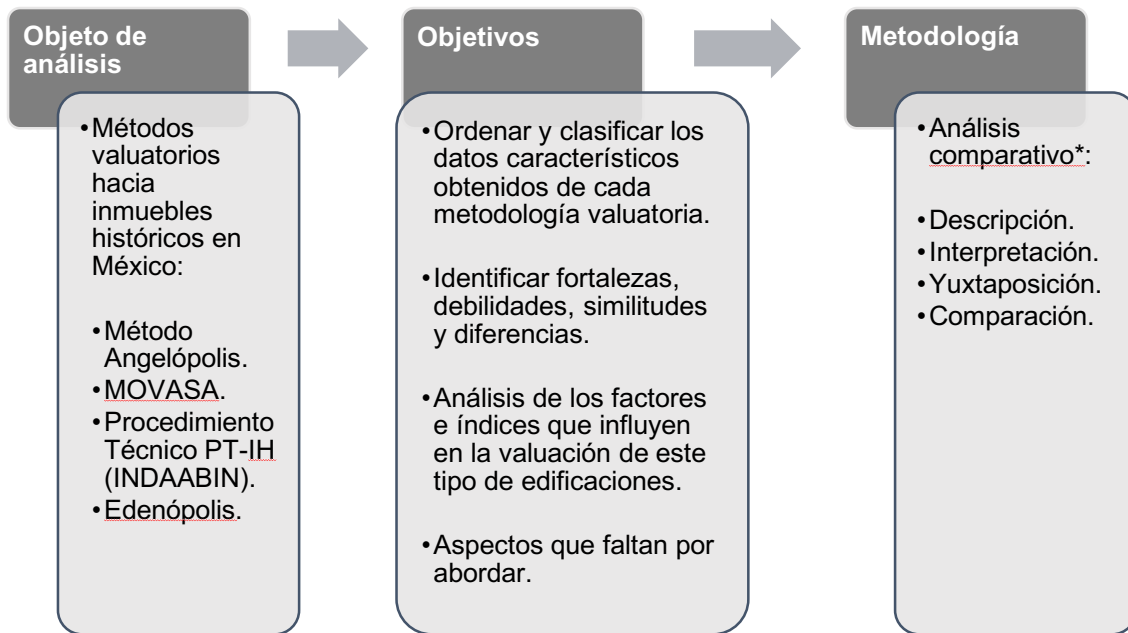


Figura 13. Secuencia para la elaboración del análisis comparativo de la metodología para valorar inmuebles históricos.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

* Silvia Verónica Valdivia Yábar y María Estela del Carmen Fernández Guillén. "Fundamento de la metodología comparativa en educación". Op. Cit.

2.2.3 Interpretación de resultados análisis comparativo

El segundo paso se basa en mostrar los resultados derivados del análisis comparativo, procediendo a ordenar y clasificar las variables obtenidas de cada metodología valuatoria, identificar fortalezas, debilidades, similitudes y diferencias, enlistando los factores e índices que influyen en su valoración (ver tabla 6). Derivado de lo anterior, obtener variables aplicables a la valuación de inmuebles con cualidades históricas y artísticas, exponiéndolas en una tabla comparativa, agregando las variables emanadas de la entrevista para su comparación, y comprobar su existencia en los métodos valuatorios analizados (ver tabla 7-8).

VARIABLES QUE COMPONEN EL PROCESO METODOLÓGICO PARA VALUAR INMUEBLES HISTÓRICOS EN MÉXICO

Angelópolis	Edenópolis	Procedimiento Técnico PT-IH (INDAABIN)	MOVASA
Estado de Conservación	Antecedentes históricos	Aplicado a monumentos históricos	Época
Antigüedad	Características urbanas	Considera declaratoria Patrimonio Cultural de la Humanidad	Originalidad
Singularidad estética	Características del terreno	Aplicado a inmuebles completamente restaurados	Ubicación
Hechos históricos relevantes	Descripción general del inmueble	Hechos históricos relevantes	Urbanización
Valor neto de reposición (VNR)	Valores objetivos	Cédula de catalogación	Configuración
	Valores subjetivos	Antigüedad	Conservación
	Elementos constructivos	Valor neto de reposición (VNR)	Funcionalidad
	Valor neto de reposición (VNR)		Valor neto de reposición (VNR)
	Valor por comparación de mercado		Valor por comparación de mercado

Tabla 6. Variables que componen el proceso metodológico para valuar inmuebles históricos en México.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Configuración de variables obtenida usando la estrategia del método comparativo

Métodos de valuación para inmuebles históricos				
Variables	Casos			
	Método Angelópolis	MOVASA	Procedimiento Técnico PT-IH (INDAABIN)	Edenópolis
Aplicado al valor neto de reposición (VNR)	X	X	X	X
Aplicado al valor por comparación de mercado	O	X	O	X
Estado de Conservación	X	X	O	X
Aplicado a inmuebles completamente restaurados	O	O	X	O
Antigüedad	X	X	X	X
Singularidad estética	X	X	O	X
Hechos históricos relevantes	X	O	X	X
Características urbanas	O	X	O	X
Características del terreno	O	X	O	X
Funcionalidad	O	X	O	O
Valores objetivos	O	O	O	X
Valores subjetivos	O	O	O	X

Nota: X= Rasgo presente en el caso / O= Rasgo ausente en el caso.

Tabla 7. Configuración de variables obtenida usando la estrategia del método comparativo a métodos de valuación para inmuebles históricos (Parte 1).

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano. Con base en Jordi Caïs. "Metodología del análisis comparativo". Cuadernos metodológicos, Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas, Volumen 21, 1997, p. 27.

Configuración de variables obtenida usando la estrategia del método comparativo

Métodos de valuación para inmuebles históricos				
Variables	Casos			
	Método Angelópolis	MOVASA	Procedimiento Técnico PT-IH (INDAABIN)	Edenópolis
Elementos constructivos	O	O	O	X
Cédula de catalogación	O	O	X	O
Aplicado a monumentos históricos	O	O	X	O
Considera declaratoria Patrimonio Cultural de la Humanidad	O	O	X	O
Valor de elementos arquitectónicos excepcionales	O	O	O	O
Deterioros causados por el medioambiente	O	O	O	O
Construir un factor que envuelva los valores y características culturales	O	O	O	X
Integración al entorno urbano y contexto histórico	O	O	O	O
Nivel de alteraciones	O	O	O	O
Adaptabilidad a los nuevos usos	O	O	O	O
Nivel de deterioros en cada uno de sus elementos	O	O	O	O

Nota: X= Rasgo presente en el caso / O= Rasgo ausente en el caso.

Tabla 8. Configuración de variables obtenida usando la estrategia del método comparativo a métodos de valuación para inmuebles históricos (Parte 2).

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano. Con base en Jordi Caïs. "Metodología del análisis comparativo". Cuadernos metodológicos, Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas, Volumen 21, 1997, p. 27.

2.3 Conclusiones del capítulo

La exploración por medio de la entrevista hecha a valuadores profesionales y el proceso comparativo como criterio de análisis de las variables aplicables a la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos, permitió observar y documentar el conocimiento del proceso valuatorio de este tipo de edificaciones por parte de los profesionales en el tema. Se dio como resultado, un panorama de la valuación en la práctica real. Aunado a lo anterior, al realizar un análisis comparativo a este tipo de métodos valuatorios, junto con los resultados de la entrevista, se extrajeron los factores aplicados y se identificaron los que no se emplean a la valuación de inmuebles con cualidades históricas y artísticas en México, los cuáles, son la base para proponer una metodología asentada en la suma de las características y cualidades propias de estos inmuebles, en específico, con fundamento en la teoría de fijación hedonista de los precios, misma que se desarrollan en el capítulo 3.

La estrategia metodológica utilizada permitió cuestionar el proceso valuatorio, derivando en la reflexión de las interrogantes surgidas en este camino, así como, las variables y factores producto del análisis comparativo. Lo anterior se resume en una tabla que concentra los puntos en los que se concluye este apartado de la investigación global (ver tabla 9-10).

Indicadores propuestos y faltantes para aplicar a la metodología valuatoria hacia inmuebles históricos y artísticos

Considerar	<ul style="list-style-type: none"> - No limitarse, ni contemplar únicamente inmuebles declarados. - Valor de mercado y no únicamente basarse en el valor neto de reposición de las construcciones (VNR) y/o valor físico. - Valor de elementos arquitectónicos excepcionales. - Nivel de adaptabilidad a los nuevos usos. - Deterioros causados por el medioambiente. - Construir un factor que envuelva los valores y características culturales. - Integración al entorno urbano y contexto histórico. - Nivel de alteraciones. - Nivel de deterioros en cada uno de sus elementos. - Antigüedad y técnica constructiva para sobrepasar el tiempo. - Aumentar o demeritar su valor dependiendo de las características y propiedades cuantitativas y cualitativas.
------------	--

Tabla 9. Indicadores propuestos y faltantes para aplicar a la metodología valuatoria hacia inmuebles históricos y artísticos.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Panorama real de la valuación de inmuebles históricos y artísticos por parte de la muestra que conforman los valuadores profesionales entrevistados

Resultados	<p>La mayor parte de los entrevistados son ingenieros civiles de profesión, por lo cual, puede limitar la concepción y apreciación que emanan y forman parte de las características objetivas y subjetivas propias de los inmuebles históricos y artísticos.</p> <p>La mayor parte de los entrevistados no ha practicado algún avalúo a un inmueble histórico o artístico.</p> <p>Muy pocos entrevistados han utilizado el Procedimiento Técnico PT-IH proveniente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).</p> <p>Otros métodos para valuar inmuebles históricos utilizados por parte de los entrevistados son: Angelópolis y MOVASA.</p> <p>La mayoría de los entrevistados no sabe de la existencia de convenciones, cartas y normas sobre el patrimonio cultural y su conservación, únicamente conociendo la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural (UNESCO 1972).</p>
------------	--

Tabla 10. Panorama real de la valuación de inmuebles históricos y artísticos por parte de la muestra que conforman los valuadores profesionales entrevistados.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

En el panorama actual de la práctica valuatoria en México, particularmente de inmuebles con características históricas y artísticas, la metodología empleada y dictaminada por las dependencias reguladoras, se ha mantenido encaminada a considerar únicamente factores cuantitativos y objetivos. Se ha dejado rezagado el contexto y cualidades que forman parte de las edificaciones históricas, coincidiendo con algunas aportaciones de valuadores como; José Manuel Salas Tafuya,⁵⁸ Eva Margarita Arechederra,⁵⁹ José Manuel Prieto González⁶⁰ y María del Rocío Furlona Salgado,⁶¹ ⁶² que hasta hace pocos años comenzaron a abrir esta brecha de investigación, al proponer abordar factores y variables cuantitativas y subjetivas que constituyen una pieza inherente del patrimonio edificado. Por lo cual, esta parte de la investigación concluye con una propuesta de indicadores y variables para el diseño de un método para valorar inmuebles históricos y artísticos (ver tabla 11), mismo que se basa en la teoría de fijación hedonista de los precios, buscando integrarlos en una fórmula que arroje como resultado un nuevo valor económico derivado de las características documentadas.

⁵⁸ José Manuel Salas Tafuya. “La valuación inmobiliaria tradicional: un modelo para repensar”. *Paakat: Revista de Tecnología y Sociedad* 4.6 (2014).

⁵⁹ Eva Margarita Arechederra. *Método de Valuación de Inmuebles Históricos*. Villahermosa: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2010.

⁶⁰ José Manuel Prieto González. “Consideración de los valores histórico, artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria”. *ACE: Architecture, City and Environment* 6.16 (2011): 31-68.

⁶¹ María del Rocío Furlona Salgado. “La conservación como fundamento epistémico para la valuación de patrimonio edificado”. *Valuador Profesional* 11.37 (2014): 7-9.

⁶² Idem. “Los intangibles en la valuación de inmuebles históricos”. *Valuador Profesional* 12.43 (2015): 4-6.

Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos

Valor de los inmuebles históricos y artísticos	Valor Inmobiliario	Valor del suelo y/o terreno
		Valor neto de reposición de las construcciones (VNR) y/o valor físico
		Valor de mercado
	<hr/>	
	Valor cultural	Valor de elementos arquitectónicos excepcionales
		Valor Arquitectónico
		Valor del entorno
	Valor por ubicación	Valor histórico
		Valor por Antigüedad
		Colindancia o inmediación a Zona o Monumento Histórico, Artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad
	Indicativo por grado de transformación y adaptabilidad	Apreciación visual por altura
		Nivel de accesibilidad urbana
		Estado de conservación
		Nivel de alteración
		Servicios públicos y equipamiento urbano
	Función presente	
	Daño por medioambiente	

Tabla 11. Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

CAPÍTULO 3. Variables aplicables a la valuación de inmuebles con cualidades históricas y artísticas

En el último capítulo se obtuvo una propuesta de indicadores y variables para el diseño de un método de valuación hacia inmuebles históricos y artísticos. Los indicadores conseguidos fueron pieza clave para responder las siguientes preguntas de investigación y desarrollar el capítulo 3; las preguntas a las que se da respuesta se refieren a como se podrían complementar los métodos de valuación de inmuebles de valor histórico y artístico en México, y como integrar las variables e índices que conforman el valor cultural en su estructura.

En este capítulo se desglosan cada uno de los indicadores de valor propuestos, exhibiendo los factores que los componen para integrarlos en una fórmula basada

en la teoría de fijación hedonista de los precios. Se propone una fórmula asentada en la suma de las características y cualidades propias de los inmuebles históricos y artísticos, con el fin de, obtener como resultado un nuevo valor económico derivado de las características documentadas.

El capítulo 3 se constituye por cinco apartados, el apartado 3.1 corresponde a la explicación de los métodos aplicables al contexto del patrimonio cultural para medir los valores monetarios. El apartado 3.2 concierne al método de fijación hedonista de los precios, se desarrollan los conceptos, características y criterios que lo integran, lo cual, permite utilizarlo como base en la propuesta metodológica para la valuación de inmuebles históricos de esta investigación. En el apartado 3.3 se despliegan los índices y factores a emplear en la fórmula propuesta basada en el método de fijación hedonista de los precios. El apartado 3.4 aborda la estructura del avalúo propuesto en esta investigación. El último apartado consiste en presentar las conclusiones del capítulo.

3.1 Valoración económica del patrimonio edificado

La valoración del patrimonio cultural involucra una extensa gama de valores, dependiendo del contexto, por lo que, en ciertos entornos culturales se aprecian determinados objetos y estructuras como patrimonio cultural más que en otros. Los factores económicos desempeñan un papel importante en la valoración del patrimonio y la práctica de la conservación, los ajustes económicos pueden modificar la percepción del patrimonio.

Los recientes desarrollos en la teoría de la económica y cultura han hecho que sea teóricamente defendible y factible valorar los aspectos económicos de varios tipos de patrimonio cultural en el mercado en que están insertos. Lo anterior resulta un paso importante más allá del análisis financiero estándar que ignora muchos valores clave que afectan el bienestar y el comportamiento económico del patrimonio cultural.

La valoración económica es una de las formas en que la sociedad identifica, evalúa y decide el valor relativo de las cosas. Las publicaciones de Arjo Klamer y Randall Mason,¹ Randall Mason,² ³ Susana Mourato y Massimiliano Mazzanti,⁴ David Throsby,⁵ ⁶ ⁷ Arjo Klamer y Peter-Wim Zuidhof,⁸ identifican y analizan la noción de valor y valoración que percibe la línea de economía y cultura. Los valores económicos se complementan con los valores socioculturales (estético, espiritual, social, histórico, simbólico y de autenticidad.) descritos en el marco conceptual de esta investigación, y son susceptibles a ser medidos por análisis económicos. La medición de los componentes del valor económico pertenecientes al patrimonio histórico se divide, según Randall Mason⁹ y David Throsby,¹⁰ dependiendo de los beneficios directos e indirectos de la existencia, uso y promoción del mismo, y se pueden agrupar en dos bloques: valor de uso y valor de no uso.

¹ David Throsby, Daniel Bluestone, Arjo Klamer y Randall Mason. "The Economics of Heritage Conservation: A Discussion". *Economics and Heritage Conservation*. Ed. Randy Mason. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 1999.

² Randall Mason. "Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices". *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

³ Idem. "Economics and Heritage Conservation: Concepts, Values, and Agendas for Research". *Economics and Heritage Conservation*. Ed. Randy Mason. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 1999.

⁴ Susana Mourato y Massimiliano Mazzanti. "Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospects". *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

⁵ David Throsby. "Culture, Economics and Sustainability". *Journal of Cultural Economics* 19.3 (1995): 199-206.

⁶ Idem. "Cultural Capital and Sustainability Concepts in the Economics of Cultural Heritage". *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

⁷ Idem. *Economía y Cultura (Economics and Culture)*. Madrid: Cambridge University Press, 2001.

⁸ Arjo Klamer y Peter-Wim Zuidhof. "The Values of Cultural Heritage: Merging Economic and Cultural Appraisals". *Economics and Heritage Conservation*. Ed. Randy Mason. Los Angeles,: The Getty Conservation Institute, 1999.

⁹ Randall Mason. "Assessing Values in Conservation Planning...". Op. Cit., p. 13.

¹⁰ David Throsby. *Economía y Cultura*. Op. Cit., pp. 91-92

El valor de uso se refiere a las valoraciones económicas otorgadas al patrimonio histórico, derivadas de los beneficios, utilidad y servicios generados a través del consumo directo del inmueble o de los servicios que se desprenden del mismo. Los métodos disponibles aplicables al valor de uso son: método del coste del viaje, método de valoración contingente y método de los precios hedónicos. Randall Mason también define el valor de uso como valor de mercado;

Use values are market values —the ones most easily assigned a price. Use values of material heritage refer to the goods and services that flow from it that are tradable and priceable in existing markets. For instance, admission fees for a historic site, the cost of land, and the wages of workers are values. Because they are exchanged in markets, these values can be easily expressed in terms of price, and they are susceptible to economists' many analytical tools [...].¹¹

El valor de no uso se caracteriza por los beneficios independientes del uso que se le da al patrimonio histórico, en donde, los usuarios consideran pagar por razones distintas al consumo o uso, el valor se asocia con la permanencia, memoria e identificación de cierto sector de la sociedad o comunidad. El valor de no uso se considera como valores económicos no insertos en el mercado, dividiéndose en tres grupos: valor de existencia, valor de opción y valor como legado. David Throsby define estos valores como:

Valor de existencia: las personas consideran que la mera existencia del artículo del patrimonio considerado tiene valor para ellas o para la comunidad, aun cuando no disfruten directamente de los beneficios.

Valor de opción: las personas quizá deseen conservar la opción de que algún día ellas, u otra persona de su interés, como sus hijos, puedan desear consumir los servicios del activo.

¹¹ Randall Mason. "Assessing Values in Conservation Planning...". Op. Cit., p. 13.

"Los valores de uso son valores de mercado, se asignan con mayor facilidad a un precio. Los valores de uso del patrimonio material se refieren a los bienes y servicios que fluyen de él, son negociables y apreciados en los mercados existentes. Por ejemplo, los precios de admisión para un sitio histórico, el costo de la tierra y los salarios de los trabajadores son valores. Debido a que se intercambian en los mercados, estos valores pueden expresarse fácilmente en términos de precio y son susceptibles a las herramientas analíticas de los economistas."

Valor como legado: las personas quizá se beneficien del proyecto mediante el conocimiento de que el activo cultural se transmitirá a las futuras generaciones.¹²

La valoración económica del patrimonio histórico se resume en la figura 14, se retoma la síntesis hecha por Luis Cesar Herrero Prieto¹³ y Lech Kurowski, Bartùomiej Rodawski, Andrzej Sztando y Jerzy Ùadysz.¹⁴ Los últimos autores señalados, asumen que el valor cultural del patrimonio puede ser medido y valorado en términos económicos, a la par de considerar el valor físico (preservación, adaptación, mantenimiento, etc.) y del mercado en que se ubican.

Para valorizar económicamente los inmuebles históricos y artísticos destinados a uso habitacional o del mercado común, primero se ubican dentro del mercado inmobiliario de la ciudad, al estar dentro de un mercado específico, se identifican como patrimonio edificado con un valor de uso, por lo cual, dentro de los métodos disponibles y aplicables al valor de uso, se toma como base el método de los precios hedónicos. Este método gravita en la estimación de valor dependiendo de las características del producto o mercancía, resultando de la sumatoria de las cualidades y amenidades del mismo, para así, conformar un valor integral.

En los siguientes apartados se describirán brevemente los métodos utilizados para obtener el valor de uso o valor de mercado del patrimonio histórico.

¹² David Throsby. *Economía y Cultura*. Op. Cit., pp. 91-92.

¹³ Luis Cesar Herrero Prieto. "Economía del Patrimonio Histórico". *Información Comercial Española, ICE: Revista de economía* 792 (2001): 162.

¹⁴ Lech Kurowski, et. al. "Selected methods of estimation of the cultural heritage economic value with the special reference to historical town districts adaptation". *Urban Heritage: Research, Interpretation, Educatio* (2007): 15.

Valor económico del patrimonio histórico

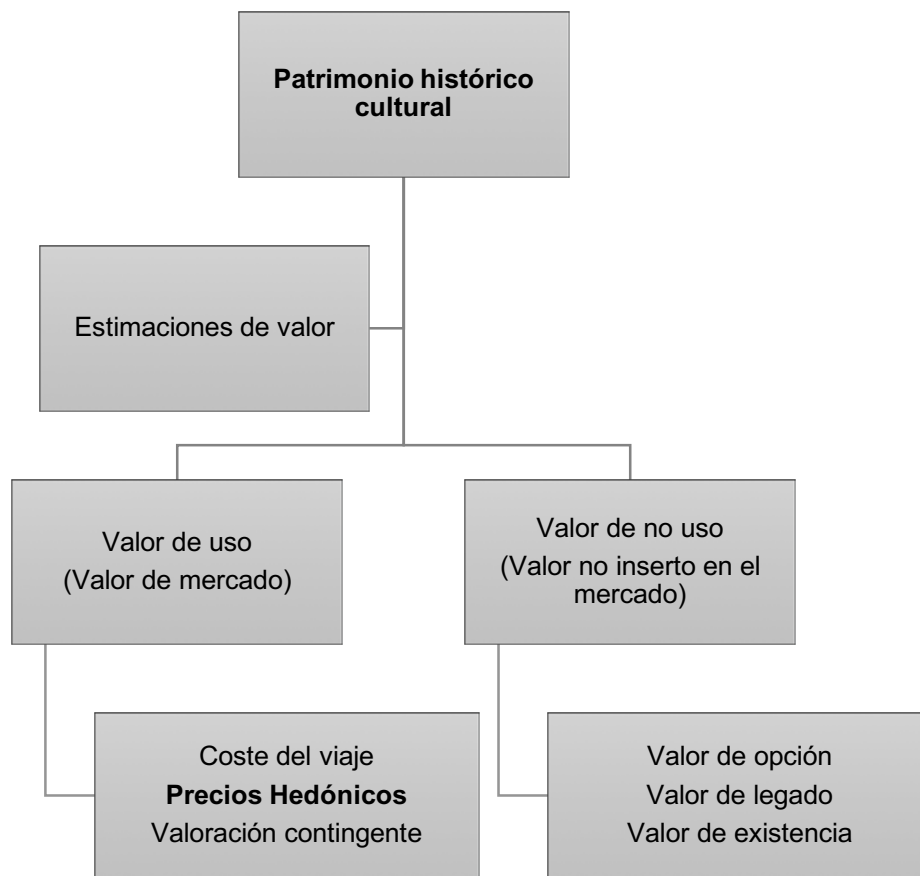


Figura 14. Valor económico del patrimonio histórico.

Fuente: Elaborado por Jorge Zavala Serrano, con base en:

Luis Cesar Herrero Prieto. "Economía del Patrimonio Histórico". *Información Comercial Española, ICE: Revista de economía* 792 (2001): 162.

Lech Kurowski, et. al. "Selected methods of estimation of the cultural heritage economic value with the special reference to historical town districts adaptation". *Urban Heritage: Research, Interpretation, Educatio* (2007): 15.

3.1.1 Método del coste del viaje

El método de coste del viaje se basa en el cálculo del gasto total que el visitante debe invertir para visitar un sitio (patrimonio histórico). Lech Kurowski, Bartłomiej Rodawski, Andrzej Sztando, Jerzy Uadysz,¹⁵ y Ana Bedate, Luis César Herrero,

¹⁵ Lech Kurowski, et. al. "Selected methods of estimation of the cultural heritage...". Op. Cit., p. 17.

José Ángel Sanz,¹⁶ lo describen como; la relación entre la tarifa (costo fijo) y el gasto de combustible (costo de cualquier medio de transporte utilizado) que son la función de la distancia (costo variable), y preguntar a los visitantes sobre la distancia que cubrieron para visitar el sitio. El método del coste es una técnica para entender el valor que un visitante otorga a una atracción, crea una estimación de valor utilizando la cantidad que la gente paga para viajar a un sitio para instituir una curva de demanda para ese sitio. “*One way to solve the problem of calculating the value an individual places on a given attraction [...] is by attributing the cost of travel from the visitor’s point of origin to the site.*”¹⁷

El método se utiliza, principalmente, para obtener el valor de los servicios que el sitio proporciona a los visitantes. La limitación del método es la suposición de que el sitio es el único propósito de la visita, descartando el caso de que la ciudad pudiera brindar más atracciones a los visitantes. En el caso de la valuación inmobiliaria del patrimonio edificado habitacional, este método no resulta funcional, su uso resulta apropiado para sitios o atracciones turísticas que reciben un número significativo de visitantes, y el valor obtenido de este sitio es el resultado del gasto del viaje para llegar al destino y el consumo en el mismo.

3.1.2 Método de valoración contingente

El método de valoración contingente crea un mercado hipotético y obtiene, a través de una encuesta o sondeo, el valor en términos monetarios que un encuestado otorgará al bien valorado. En una encuesta de valoración contingente, después de haber recabado la información específica sobre el objeto de estudio y la situación que se va a valorar, se pregunta al encuestado acerca de su percepción de valor con respecto al bien considerado. El valor percibido depende de las características

¹⁶ Bedate, Ana, Luis César Herrero y José Ángel Sanz. “Economic valuation of the cultural heritage: application to four case studies in Spain”. *Journal of cultural heritage* 5.1 (2004): 102.

¹⁷ *Ibidem.*

“Una manera de resolver el problema de calcular el valor que un individuo pone a una atracción dada [...] es atribuyendo el costo del viaje desde el punto de origen del visitante al sitio.”

tangibles e intangibles de un bien, por lo tanto, desde el punto de vista estadístico, es una variable aleatoria y subjetiva. La descripción de Arjo Klamer y Peter-Wim Zuidhof¹⁸ ejemplifica el punto de partida del método;

The basic method is that of a survey. A random selection of a pertinent group of people is asked to value a hypothetical situation. In economic studies, this usually concerns a hypothetical good in a hypothetical market. People may be asked about their willingness to pay for that good [...].¹⁹

Estos autores han cuestionado el método de valoración contingente, al depender del diseño de los instrumentos para recolección de información, y el análisis previo del sitio a valorar. Se trata de un escenario y dinero hipotéticos, los encuestados deben de tener conocimiento de los usos y posibilidades de usanza del lugar, por lo tanto, necesitan estar al tanto de una gran cantidad de información antes de comenzar a responder a las preguntas.

El método descrito no se puede aplicar en el caso de la valuación inmobiliaria del patrimonio edificado del mercado común, este método se fundamenta en un mercado hipotético al retomar valores subjetivos basados en la apreciación de los usuarios, marcado por un costo irreal al depender de suposiciones. Los resultados obtenidos del método pudieran servir como parámetro de valor, siempre que se tenga presente que se trata de un mercado hipotético, los usuarios exponen su disposición a pagar en valor monetario.

3.1.3 Método de los precios hedónicos

El método de los precios hedónicos se basa en la idea de que un bien inmueble se compone por la suma de una serie de propiedades o atributos que lo caracteriza y lo integra, como resultado, el valor monetario de ese bien se obtiene por medio de

¹⁸ Arjo Klamer y Peter-Wim Zuidhof. "The Values of Cultural Heritage...". Op. Cit.

¹⁹ *Ibidem*, p. 34.

"El método básico es el de una encuesta. Se le pide a una selección aleatoria de un grupo pertinente de personas que valore una situación hipotética. En los estudios económicos, esto suele referirse a un bien hipotético en un mercado hipotético. A las personas se les puede preguntar por su disposición a pagar por ese bien [...]."

esa suma, el precio refleja el paquete de atributos que ese bien posee, así como lo ejemplifican Arjo Klamer y Peter-Wim Zuidhof;

[...] If one purchases a historic building, the price one pays is composed of a price for the building and a price for its attributes, such as location or the fact that it is listed.

Following the hedonic pricing method, one compares the prices of buildings that are listed with those that are not (and which do not differ with regard to other attributes). The difference in price then indicates the value people attach to the heritage. Heritage [...].²⁰

El método se adecúa al cálculo de valor del patrimonio histórico edificado, ya que estudia los atributos específicos de cada inmueble, para sumarlos y obtener un valor expresado monetariamente. En el siguiente apartado se describe con mayor amplitud este método para aplicarlo en una propuesta que incluye los indicadores y variables obtenidos en el capítulo anterior.

3.2 Método de fijación hedonista de los precios

3.2.1 Concepto general

El valor de un inmueble refleja los atributos que lo componen, al valorizarlo por medio de la suma de estas características, es debido a que, se la ha dotado de un valor de uso;

The basic premise of hedonic models is that the price (or value) of a marketed good, such as real estate, is a function of its constituent characteristics. The implication of this is that the good being valued could be decomposed into its constituent parts, and market values attributed to those parts. The market price (or value) of a specific residential property, for example, might be regarded as a summation of the values of its constituent characteristics, such as size, location, age, and so on. It is obvious that each of these characteristics

²⁰ *Ibidem*, p. 32.

“[...] Si se compra un edificio histórico, el precio que uno paga se compone de un precio para el edificio y un precio por sus atributos, como la ubicación o el hecho de que está en la lista. Siguiendo el método de precios hedónicos, se comparan los precios de los edificios que se enlistan con aquellos que no (y que no difieren con respecto a otros atributos). La diferencia de precio indica entonces el valor que la gente atribuye a la herencia. [...]”

influence the price that is paid for property in the market.²¹

3.2.2 Características

La característica principal del método de fijación hedonista de los precios reside en explorar los atributos del inmueble en estudio, exponiendo cada característica y asignarle un precio. Al final, cada una de estas variables analizadas integran el costo o valor total del inmueble. El método ayuda a reconocer la trascendencia de cada característica o componente en el valor global del inmueble, George Lever D. lo explica de la siguiente manera:

La Teoría de Precios Hedónicos pretende explicar el valor de un bien raíz, entendido como un conjunto de atributos (superficie, aptitud de uso del suelo, calidad de la construcción, diseño interior y exterior, áreas verdes, ubicación, características del vecindario, etc.), en función de cada uno de ellos, obteniendo sus respectivas valoraciones y, por ende, demandas implícitas.²²

3.2.3 Criterios

El punto principal del método es determinar el precio final de un bien por medio de las características o atributos que lo compone, siempre considerando el mercado en el que está inserto. Para conseguirlo, el primer paso consiste en desmembrar el inmueble en todas las partes o atributos que ostenta, para después insértalos en una fórmula matemática, dando como resultado el valor total del bien.

El planteamiento teórico en que se fundamenta el método de fijación hedonista de

²¹ Mooya, Manya M. *Real Estate Valuation Theory: A Critical Appraisal*. Berlin: Springer, 2016, p. 66.

“La premisa básica de los modelos hedónicos es que el precio (o el valor) de un bien comercializado, como el inmobiliario, depende de sus características constitutivas. La consecuencia de esto es que el bien valorado podría descomponerse en sus partes constituyentes y los valores de mercado atribuidos a esas partes. El precio de mercado (o el valor) de una propiedad residencial específica, por ejemplo, podría considerarse como una suma de los valores de sus características constitutivas, tales como tamaño, ubicación, edad, etc. Es obvio que cada una de estas características influyen en el precio que se paga por la propiedad en el mercado.”

²² George Lever D. *El modelo de precios hedónicos*. Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile. Santiago de Chile: Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile, 2009, p. 3.

los precios fue desarrollado por Sherwin Rosen,²³ quien mencionó que los bienes son valorizados a través de la utilidad que ofrecen sus peculiaridades o propiedades. Asimismo, el valor o precio de estos atributos son expuestos y analizados en el mercado al que pertenecen. Para explicar la metodología de los precios hedónicos se consideró oportuno tomar como base el trabajo de George Lever D.,²⁴ quien ha desarrollado esta metodología en el ámbito latinoamericano, en específico en Chile.

En principio se considera como resultado del primer paso en el método propuesto, la estimación de una ecuación del estilo:

$$P = f(x; \beta)$$

Los índices de precios son ajustados por la calidad de sus componentes, el principio es simple, la forma básica del modelo de precios hedónicos según Andrea Baranzini, José Ramirez, Caroline Schaerer y Philippe Thalmann²⁵ es una relación funcional entre el precio (P) de un bien heterogéneo y sus características de calidad representadas por x.

En el contexto de esta investigación, las características del bien heterogéneo representadas por x, incluyen atributos estructurales de calidad, contexto histórico e indicadores de su entorno y accesibilidad. β representa los coeficientes que se estiman para las características, y f comprende el costo físico del bien.

A continuación, se compara la fórmula anterior con la trazada por George Lever D., quien planteó una ecuación que integra las diferentes propiedades de un inmueble para la determinación de su valor de mercado. La forma del modelo propuesto por

²³ Sherwin Rosen. "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition". *Journal of Political Economy* 82.1 (1974): 34-55.

²⁴ George Lever D. *El modelo de precios hedónicos*. Op. Cit.

Eugenio Figueroa B. y George Lever D. "Determinantes del Precio de la Vivienda en Santiago: Una Estimación Hedónica". *Estudios de Economía* (1992): 67-84.

²⁵ Andrea Baranzini, José Ramirez, Caroline Schaerer y Philippe Thalmann. *Hedonic Methods in Housing Markets: Pricing Environmental Amenities and Segregation*. Berlin: Springer, 2008, p. 1.

el autor es la siguiente:

$$P = f(I,V,U,Z,S,E;w)$$

La variable P se refiere al precio total del inmueble, valor que es definido por f, refiriéndose al costo físico, el uso de esta variable puede modificarse al utilizar el precio por metro cuadrado o precio físico total (terreno y edificación).

I: características inherentes al inmueble (superficie construida, superficie del terreno, aptitud de uso del suelo, aspectos de arquitectura y diseño interior, equipamiento interior, número de habitaciones, calidad de los materiales, etc.).

V: características del vecindario (nivel socioeconómico, tipo de residentes, seguridad, etc.).

U: características de ubicación del bien raíz (área residencial, área industrial, distancia geográfica y accesibilidad a centros de importancia, etc.).

Z: características determinadas por la ubicación del inmueble dentro del Plano Regulador de la ciudad (zoning) (densidad de la construcción, tipos de actividades y usos del suelo permitidos, etc.).

S: características determinadas por el nivel de equipamiento exterior, servicios e infraestructura que recibe el inmueble (agua, alcantarillado, electricidad, pavimentación, etc.).

E: externalidades presentes en el entorno en que se encuentra el bien raíz (actividades contaminantes, áreas verdes, vertederos de desperdicios, etc.).

w: conjunto de parámetros que acompañan a cada atributo y que constituyen los precios implícitos (sombra) de cada característica del inmueble.²⁶

George Lever D. determinó que la ecuación denota el valor de mercado del inmueble por medio de las variables que representan los atributos o características (I,V,U,Z,S,E) del bien en estudio, mismas que diferencian a cada edificación de su tipología. Finalmente, la variable w simboliza los parámetros para evaluar y estimar cada característica.

²⁶ George Lever D. *El modelo de precios hedónicos*. Op. Cit., pp. 3-4.

3.3 Procedimiento hedónico propuesto

3.3.1 Modelo matemático

El modelo matemático propuesto surgió del análisis y combinación de las ecuaciones, factores, coeficientes e indicativos utilizados por Andrea Baranzini, José Ramirez, Caroline Schaerer, Philippe Thalmann²⁷ y George Lever D.²⁸ El modelo se adaptó por medio de los indicadores y variables concluidos en el capítulo 2 (ver tabla 12) de esta investigación.

Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos	
Valor Inmobiliario	Valor del suelo y/o terreno
	Valor neto de reposición de las construcciones (VNR) y/o valor físico
	Valor de mercado
	Valor de elementos arquitectónicos excepcionales
Valor de los inmuebles históricos y artísticos	Valor Arquitectónico
	Valor del entorno
	Valor histórico
	Valor por Antigüedad
Valor por ubicación	Colindancia o inmediación a Zona o Monumento Histórico, Artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad
	Apreciación visual por altura
	Nivel de accesibilidad urbana
	Estado de conservación
Indicativo por grado de transformación y adaptabilidad	Nivel de alteración
	Servicios públicos y equipamiento urbano
	Función presente
	Daño por medioambiente

Tabla 12. Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

²⁷ Andrea Baranzini, et. al. *Hedonic Methods in Housing Markets...* Op. Cit.

²⁸ George Lever D. *El modelo de precios hedónicos.* Op. Cit.

La forma del modelo propuesto en esta investigación es una relación funcional entre el precio (P) de un bien inmueble con características heterogéneas y sus particularidades de calidad. El valor total de un inmueble histórico y artístico se define por; el valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico (VNR), o dependiendo del caso en estudio, valor de mercado (Vmer), aplicando las variables que representan los atributos o características del bien en estudio. Estas últimas variables, radican en β , que representa el coeficiente del valor cultural, multiplicado al indicativo valor por ubicación (u), Finalmente, el indicativo por grado de transformación (t) se aplica a la operación anterior. El modelo planteado es el siguiente:

$$P = [(VNR) (\beta u)] t$$

$$P = [(Vmer) (\beta u)] t$$

VNR: valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico

Vmer: valor de mercado.

β : coeficiente valor cultural

u: indicativo valor por ubicación

t: indicativo por grado de transformación

3.3.2 índices y factores a emplear en el procedimiento propuesto (Valores económicos y socio-culturales)

El coeficiente valor cultural (β), indicativo valor por ubicación (u), e indicativo por grado de transformación (t), surgieron por medio de una lista de factores que acorde a su conducta, consiguen intervenir de forma positiva, negativa, o no influir en el valor de la edificación. A continuación, se desglosan cada uno de los indicadores de valor propuestos, exhibiendo los factores que los componen.

3.3.2.1 Valor Inmobiliario

Valor del suelo y/o terreno

Para el cálculo del valor del suelo o terreno en el que se desplanta el inmueble se tomaron como base las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda²⁹ dictaminadas por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), se indica el uso del método de mercado para la obtención del valor monetario del terreno en estudio, homologando los factores aplicables de los comparables para su valoración; “Para determinar el valor del terreno o del inmueble [...] se utilizará preferentemente el enfoque de mercado, [...] analizando el inmueble a partir de los factores que demeritan o benefician su condición.”³⁰ Se complementó esta premisa con la recomendación de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV);

En su caso se adoptará el lote tipo predominante en la zona o en esa calle, o el que a juicio del valuador proceda, o el que señale la autoridad correspondiente.

Se asentará el valor o valores unitarios que serán resultado del análisis provenientes de una investigación exhaustiva del mercado inmobiliario, ponderándolo con los datos estadísticos comparables.

De las características conocidas de los terrenos investigados, se determinarán los factores que finalmente conduzcan al valor unitario que será aplicado al lote en estudio.³¹

Al final, el valor homologado encontrado o precio por metro cuadrado, se multiplica por la cantidad de metros cuadrados del terreno analizado, resultando el valor monetario del suelo.

²⁹ Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). “Modificación Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda”. *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 24 de febrero de 2012.

³⁰ *Ibidem*.

³¹ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). “Formato Guía de Avalúos de Inmuebles que Practiquen las Instituciones de Crédito”. *Diario Oficial de la Federación*. Ciudad de México: Estados Unidos Mexicanos, 2 de diciembre de 2005.

VNR: valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico

El costo físico está referido al valor que tiene el inmueble resultado de la sumatoria de la valoración del terreno, de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias, y si aplica, valor de elementos arquitectónicos excepcionales. Para la obtención del valor físico, se sigue el precepto de obra nueva, considerando las características constructivas y técnicas para su edificación, con base en presupuestos de construcciones similares o catálogos de obra. La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) lo especifica de la siguiente forma:

Los costos de la construcción o de las obras de remodelación serán los costos obtenidos de los presupuestos o de los manuales de costos para la zona, incluyendo los costos indirectos. [...] desglosando los siguientes apartados: terreno, construcciones y elementos adicionales: Instalaciones especiales y obras complementarias.³²

Aunado a lo anterior, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) estipula que, el enfoque físico contempla el costo para sustituir o reemplazar el inmueble por similares. El concepto de valor de reproducción nuevo “considera los costos necesarios para reproducir una construcción idéntica a la original, es decir, respetando las características y técnicas que se hubieran utilizado en la fecha de su identificación.”³³

Vmer: valor de mercado

El valor de mercado se deberá obtener a través de una investigación del mercado local, a efecto de contemplar un mínimo de cuatro comparables de inmuebles similares que reflejen en el avalúo la situación actual de dicho mercado. Para lograr el estudio, se identifican parámetros que permiten la homologación de estos comparables, procurando el uso de criterios que sean adecuados y justificables para el tipo de inmuebles que se analice, seleccionando una muestra

³² Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). “Modificación Reglas de Carácter General...” Op. Cit.

³³ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). “Formato Guía de Avalúos de Inmuebles...” Op. Cit.

representativa que fungirá como comparables para aplicar el procedimiento de homologación correspondiente, con el fin de conseguir precios actuales en operaciones de compraventa. A continuación, se enlistan los criterios que dictamina la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) para la aplicación del enfoque de mercado:

III. Enfoque de mercado.

1. Información de mercado. Se deberá identificar un mínimo de seis comparables vendidos u ofertados recientemente.
2. Fuentes de información para obtener valores. Se deberá dejar constancia o referencia en el avalúo de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra que se haya utilizado, así como las direcciones de los comparables. Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas.
3. Análisis por homologación y ajustes correspondientes. Se deberán emplear factores que permitan una justificación adecuada para el inmueble de que se trate.
4. Resultado del análisis de valor comparativo de mercado.³⁴

3.3.2.2 Valor cultural

β : coeficiente valor cultural

El coeficiente valor cultural (β) se determina a partir de las premisas desarrolladas por David Throsby³⁵ y Randal Mason,³⁶ quienes establecieron que, el valor cultural está compuesto por el valor estético, espiritual, social, histórico, simbólico y de autenticidad. Los conceptos que componen el valor cultural se describieron en la introducción de esta investigación, los cuales, se adaptaron al proceso valuatorio por medio de las entrevistas realizadas a valuadores profesionales y al análisis comparativo de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos en

³⁴ Sociedad Hipotecaria federal (SHF). "Modificación Reglas de Carácter General..." Op. Cit.

³⁵ David Throsby. (2001). *Economía y Cultura (Economics and Culture)*. Madrid. Cambridge University Press.

³⁶ Randall Mason. (2002). *Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices*. Los Angeles, The Getty Conservation Institute, pp. 5-30.

México, para así, ajustarse a las necesidades específicas que comprenden este tipo de inmuebles de acuerdo a la visión de esta idea. La propuesta para el desarrollo del coeficiente valor cultural (β) consta de cuatro subvalores; valor arquitectónico, del entorno, histórico y de antigüedad, a su vez, cada uno de estos valores se subdivide en componentes específicos (ver tabla 13). El coeficiente oscila en un rango entre 0.01 a 1.50, en el modelo matemático propuesto se multiplica este coeficiente al indicativo valor por ubicación (u), derivando en un factor multiplicador al valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico (VNR), o dependiendo del caso en estudio, valor de mercado (Vmer).

Coeficiente valor cultural (β)	
Valor arquitectónico	- Valor dimensional o uso y distribución del espacio
	- Valor por uso
	- Singularidad estética
	- Técnica constructiva
	Tradicional
	Notable
	Extraordinaria
Valor del entorno	- Integración al contexto por su expresión formal en fachada
	- Integración por su tipología
	- Hito urbano
	- Integración al paisaje
Valor cultural	- Inmueble histórico o artístico
	- Cuenta con cédula de catalogación
	- Vinculado a tradiciones socio-culturales (ciudad, estado o país)
	- Vinculado a hechos o personajes históricos relevantes (ciudad, estado o país)
Valor histórico	- Ubicado en Zona de Monumentos Históricos o Artísticos
	- Declarado Monumento Histórico o Artístico
	- Ubicado en zona declarada Patrimonio - Cultural de la Humanidad
	- Declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad
Valor por Antigüedad	- Inmueble menor a 100 años
	- Inmueble entre 101 y 200 años
	- Inmueble entre 201 y 300 años
	- Inmueble entre 301 y 400 años
	- Inmueble mayor a 401 años

Tabla 13. Coeficiente valor cultural (β).

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

El coeficiente valor cultural (β) gravita en la estimación de las cualidades cuantitativas e intangibles que ostentan los inmuebles históricos; alusivos a la arquitectura, antigüedad, relevancia histórica e inserción en el contexto. Estos factores son ponderados para otorgarles valores por porcentajes, el coeficiente total obtiene un valor máximo de 100% (ver tabla 14).

División porcentual del coeficiente valor cultural (β)	
Valor	% máximo
Valor Arquitectónico	30.00%
Valor del entorno	10.00%
Valor histórico	30.00%
Valor por Antigüedad	30.00%
Total	100.00%

Tabla 14 Valor cultural, división porcentual.
Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Valor arquitectónico

El valor arquitectónico se compone por valores que tratan de abordar los factores que identifican o caracterizan la esencia arquitectónica de los inmuebles históricos y artísticos. Dentro de la división porcentual del coeficiente valor cultural (β), este valor corresponde al 30% del total, el porcentaje se reparte entre cinco subvalores, los cuales son: valor dimensional o uso y distribución del espacio, valor por uso, singularidad estética, técnica constructiva, y expresión. El porcentaje que abarca el valor arquitectónico se divide entre los componentes que lo integran (ver tabla 15), donde se dictaminará a juicio del valuador el porcentaje correspondiente al inmueble en estudio, sumando cada uno de estos, dando como resultado un porcentaje máximo de 30%.

Valor Arquitectónico			
Valor		% máximo	
Valor dimensional o uso y distribución del espacio		3.75%	
Valor por uso		3.75%	
Singularidad estética		3.75%	
Técnica constructiva		3.75%	
Expresión	Tradicional	5.00%	15.00%
	Notable	10.00%	
	Extraordinaria	15.00%	
Total		30.00%	

Tabla 15. Valor Arquitectónico.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Valor del entorno

El valor del entorno se establece por factores que estiman la armonía del edificio con el contexto en que se encuentra emplazado. Dentro de la división porcentual del coeficiente valor cultural (β), este valor corresponde al 10% del total, el porcentaje se reparte entre cuatro subvalores, los cuales son: integración al contexto por su expresión formal en fachada, integración por su tipología, hito urbano, e integración al paisaje. El porcentaje que abarca el valor del entorno se divide entre los componentes que lo integran (ver tabla 16), donde se dictaminará a juicio del valuador el porcentaje correspondiente al inmueble en estudio, sumando cada uno de estos, dando como resultado un porcentaje máximo de 10%.

Valor del entorno	
Valor	% máximo
Integración al contexto por su expresión formal en fachada	2.50%
Integración por su tipología	2.50%
Hito urbano	2.50%
Integración al paisaje	2.50%
Total	10.00%

Tabla 16. Valor del entorno.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Valor histórico

El valor histórico se constituye con base en el principio del patrimonio cultural y la historia vinculada al inmueble y su entorno, ya que, tiene la capacidad de transmitir, plasmar, expresar y estimular la relación del pasado con el presente. Este valor acrece y manifiesta por medio de varias relaciones: inmueble histórico o artístico, cuenta con cédula de catalogación, vinculado a tradiciones socio-culturales (ciudad, estado o país), vinculado a hechos o personajes históricos relevantes (ciudad, estado o país), ubicado en zona de monumentos históricos o artísticos, declarado monumento histórico o artístico, ubicado en zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, y declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad. Dentro de la división porcentual del coeficiente valor cultural (β), este valor corresponde al 30% del total, el porcentaje se reparte entre los ocho subvalores descritos anteriormente. El porcentaje que abarca el valor histórico se divide entre los componentes que lo integran (ver tabla 17), donde se dictaminará a juicio del valuador el porcentaje correspondiente al inmueble en estudio, sumando cada uno de estos, dando como resultado un porcentaje máximo de 30%.

Valor histórico	
Valor	% máximo
Inmueble histórico o artístico	3.75%
Cuenta con cédula de catalogación	3.75%
Vinculado a tradiciones socio-culturales (ciudad, estado o país)	3.75%
Vinculado a hechos o personajes históricos relevantes (ciudad, estado o país)	3.75%
Ubicado en Zona de Monumentos Históricos o Artísticos	3.75%
Declarado Monumento Histórico o Artístico	3.75%
Ubicado en zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad	3.75%
Declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad	3.75%
Total	30.00%

Tabla 17. Valor histórico.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Valor por antigüedad

El valor por antigüedad se organiza por medio de la edad cronológica del inmueble a valorar, derivado de la técnica constructiva y estado de conservación que lo han hecho sobrellevar el paso del tiempo. Dentro de la división porcentual del coeficiente valor cultural (β), este valor corresponde al 30% del total, el porcentaje se reparte entre cinco subvalores, los cuales son: inmueble menor a 100 años, entre 101 y 200 años, entre 201 y 300 años, entre 301 y 400 años, y mayor a 401 años. El porcentaje que abarca el valor por antigüedad se distribuye entre los componentes que lo integran (ver tabla 18), donde se elegirá el porcentaje correspondiente al inmueble en estudio de acuerdo a su rango de edad.

Valor por Antigüedad	
Valor	% máximo
Inmueble menor a 100 años	10.00%
Inmueble entre 101 y 200 años	15.00%
Inmueble entre 201 y 300 años	20.00%
Inmueble entre 301 y 400 años	25.00%
Inmueble mayor a 401 años	30.00%
Total	30.00%

Tabla 18. Valor por antigüedad.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Determinación del coeficiente valor cultural (β)

La determinación del coeficiente valor cultural (β) resulta de la ponderación de los cuatro valores que lo integran: valor arquitectónico, del entorno, histórico y de antigüedad. Al sumar los porcentajes obtenidos de cada uno de estos valores, se procede a identificar el rango en la tabla 19, para posteriormente tomar el coeficiente que representa el valor cultural del inmueble a valorar, mismo que se multiplica por el indicativo valor por ubicación (u) para su aplicación al valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico (VNR), o al valor de mercado (V_{mer}).

Determinación del coeficiente valor cultural (β)	
Valor porcentual	Coeficiente
01.00 - 5.00%	0.01 - 0.20
6.00 - 10.00%	0.01 - 0.20
11.00 - 15.00%	0.21 - 0.30
16.00 - 20.00%	0.21 - 0.30
21.00 - 25.00%	0.31 - 0.40
26.00 - 30.00%	0.31 - 0.40
31.00 - 35.00%	0.41 - 0.50
36.00 - 40.00%	0.41 - 0.50
41.00 - 45.00%	0.51 - 0.60
46.00 - 50.00%	0.51 - 0.60
51.00 - 55.00%	0.61 - 0.70
56.00 - 60.00%	0.61 - 0.70
61.00 - 65.00%	0.71 - 0.80
66.00 - 70.00%	0.81 - 0.90
71.00 - 75.00%	0.91 - 1.00
76.00 - 80.00%	1.01 - 1.10
81.00 - 85.00%	1.11 - 1.20
86.00 - 90.00%	1.21 - 1.30
91.00 - 95.00%	1.31 - 1.40
96.00 - 100.00%	1.41 - 1.50

Tabla 19. Determinación del coeficiente valor cultural (β).

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

3.3.2.3 Valor por ubicación

u: indicativo valor por ubicación

Los conceptos que componen el indicativo valor por ubicación (u) siguen el mismo precepto que el coeficiente valor cultural (β), ya que, se adaptaron al proceso valuatorio por medio de las entrevistas realizadas a valuadores profesionales y al análisis comparativo de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos en México, para así, ajustarse a las necesidades específicas que comprenden este tipo de inmuebles de acuerdo a la visión de esta idea. La propuesta para el desarrollo del indicativo valor por ubicación (u) consta de tres subvalores; colindancia o inmediación a Zona o Monumento Histórico, Artístico o Patrimonio

Cultural de la Humanidad, apreciación visual por altura, y nivel de accesibilidad urbana, a su vez, cada uno de estos valores se subdivide en componentes específicos (ver tabla 20). El coeficiente oscila en un rango entre 0.01 a 1.50, en el modelo matemático propuesto se multiplica este coeficiente al coeficiente valor cultural (β), derivando en un factor multiplicador al valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico (VNR), o dependiendo del caso en estudio, valor de mercado (V_{mer}).

El indicativo valor por ubicación (u) busca conseguir el valor del inmueble en estudio a través de su emplazamiento, apreciación visual y accesibilidad. Lo anterior se obtiene al sumar los coeficientes de los tres subvalores descritos en el párrafo anterior y dividirlos entre tres.

Valor por ubicación (u)

Valor por ubicación	Colindancia o intermediación a Zona o Monumento Histórico, Artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad	0 - 250 metros		
		250 - 500 metros		
		500 - 750 metros		
		Más de 750 metros		
	Apreciación visual por altura		0 - 5 metros	
			6 - 10 metros	
			11 - 15 metros	
			Más de 15 metros	
	Nivel de accesibilidad urbana		- Dentro del área de transición de la Zona de Monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad	
			- Dentro de la Zona de Monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad	Vía primaria
			Vía secundaria	
		- Dentro de la Zona de Monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad	Colindante a espacio público primario	
		Colindante a espacio público secundario		

Tabla 20. Valor por ubicación (u).

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Colindancia o inmediación a Zona o Monumento Histórico, Artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad

El factor Colindancia o inmediación a Zona o Monumento Histórico, Artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad se extrae por medio del precepto de la proximidad que exhibe la edificación analizada con relación a zonas o áreas patrimoniales. Dentro de la división de los coeficientes de este factor, el valor del coeficiente, que oscila entre 0.01 y 1.50, se reparte entre cuatro subvalores, los cuales son: 0 a 250 metros, 250 a 500 metros, 500 a 750 metros, y más de 750 metros. El coeficiente que abarca el factor colindancia o inmediación se distribuye en una escala de valoración de los componentes que lo integran (ver tabla 21), donde se elegirá el coeficiente correspondiente al inmueble a valuar de acuerdo a su distancia o ubicación.

Valor por ubicación (u)		
	Valor	Coeficiente
Colindancia o inmediación a Zona o Monumento Histórico, Artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad	0 - 250 metros	1.500
	250 - 500 metros	1.125
	500 - 750 metros	0.750
	Más de 750 metros	0.375

Tabla 21. Factor colindancia o inmediación a zona o Monumento Histórico, Artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Apreciación visual por altura

El factor apreciación visual por altura se obtiene a través del concepto de la valoración del edificio por medio de su altura, por lo que a mayor altura es distinguido de sus colindantes. Dentro de la división de los coeficientes de este factor, el valor del coeficiente, que oscila entre 0.01 y 1.50, se reparte entre cuatro subvalores, los cuales son: 0 a 5 metros, 6 a 10 metros, 11 a 15 metros, y más de 15 metros de altura. El coeficiente que abarca el factor apreciación visual por altura se distribuye en una escala de valoración de los componentes que lo integran (ver tabla 22), donde se elegirá el coeficiente correspondiente al inmueble a valuar de acuerdo a su altura.

Valor por ubicación (u)		
	Valor	Coefficiente
Apreciación visual por altura	0 - 5 metros	0.375
	6 - 10 metros	0.750
	11 - 15 metros	1.125
	Más de 15 metros	1.500

Tabla 22. Factor apreciación visual por altura.
Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Nivel de accesibilidad urbana

El factor nivel de accesibilidad urbana se integra al analizar la ubicación del inmueble respecto a la proximidad a vías de acceso primarias o secundarias, espacios públicos primarios o secundarios, y a su enclavamiento fuera de las zonas patrimoniales. Dentro de la división de los coeficientes de este factor, el valor del coeficiente, que oscila entre 0.01 y 1.50, se reparte entre tres subvalores, los cuales son: ubicación de los inmuebles erigidos dentro de la Zona de Monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, considerando su cercanía o colindancia a vías de comunicación primarias o secundarias, espacios públicos primarios o secundarios, e inmuebles dentro del área de transición de estas zonas. El coeficiente que contiene el factor nivel de accesibilidad se distribuye en una escala de valoración de los componentes que lo integran (ver tabla 23), donde se elegirá el coeficiente correspondiente al inmueble a valuar de acuerdo a su accesibilidad urbana.

Valor por ubicación (u)			
Valor			Coefficiente
	Dentro del área de transición de la Zona de Monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad		0.500
Nivel de accesibilidad urbana	Dentro de la Zona de Monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad	Vía primaria	1.500
		Vía secundaria	1.000
	Dentro de la Zona de Monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad	Colindante a espacio público primario	1.500
		Colindante a espacio público secundario	1.000

Tabla 23. Factor nivel de accesibilidad.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

3.3.2.4 Indicativo por grado de transformación y adaptabilidad

t: indicativo por grado de transformación

Los factores que componen el indicativo por grado de transformación (t), como se explicó con anterioridad, siguen el mismo precepto que el coeficiente valor cultural (β) y el indicativo valor por ubicación (u), debido a que se adaptaron al proceso valuatorio por medio de las entrevistas realizadas a valuadores profesionales y al análisis comparativo de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos en México, para así, ajustarse a las necesidades específicas que comprenden este tipo de inmuebles de acuerdo a la visión de esta investigación. La propuesta para el desarrollo del indicativo por grado de transformación (t) consta de cinco subvalores; estado de conservación, nivel de alteración, servicios públicos y equipamiento urbano, función presente, y daño por medioambiente, a su vez, cada uno de estos valores se subdivide en componentes específicos (ver tabla 24).

El coeficiente oscila en un rango entre 0.01 a 1.50, y se obtiene al sumar los coeficientes de los cinco subvalores descritos en el párrafo anterior y dividirlos entre cinco. En el modelo matemático propuesto, se multiplica el coeficiente obtenido del indicativo por grado de transformación (t) al resultado de la aplicación del coeficiente valor cultural (β) por el indicativo valor por ubicación (u), al valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico (VNR), o dependiendo del caso en estudio, valor de mercado (Vmer), para así, obtener finalmente el precio (P) de un bien inmueble histórico o artístico.

Indicativo por grado de transformación (t)

Indicativo por grado de transformación y adaptabilidad	Estado de conservación	<ul style="list-style-type: none"> - Cimentación - Pisos - Muros - Vanos y cerramientos - Entrepisos - Cubiertas - Instalación hidráulica - Instalación sanitaria - Instalación eléctrica - Instalaciones especiales - Complementos - Elemento funcional decorado - Elemento sin función decorado
	Nivel de alteración	<ul style="list-style-type: none"> - Sin alteraciones - Alteraciones reversibles - Alteraciones irreversibles
	Servicios públicos y equipamiento urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Energía Eléctrica - Alumbrado Público - Guarniciones - Agua Potable - Pavimento - Transporte - Drenaje Sanitario - Banquetas - Teléfono - Preescolar - Secundaria - Profesional - Primaria - Preparatoria - Parques - Tienda Autoservicio - Bancos - Restaurantes
	Función presente	<ul style="list-style-type: none"> - Afinidad del uso actual y las propiedades arquitectónicas-espaciales del inmueble - Afinidad con la estructura - Afinidad con las instalaciones - Uso propicia conservación
	Daño por medioambiente	<ul style="list-style-type: none"> - Humedad subsuelo - Humedad medioambiente - Lluvia ácida - Emisión de gases y partículas - Tormenta / Granizo - Viento - Sismo

Tabla 24. Indicativo por grado de transformación (t)

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Estado de conservación

El coeficiente estado de conservación se constituye por la valoración del nivel de preservación y estado físico de los diferentes componentes que integran una edificación. Lo anterior, con el fin de crear un coeficiente que sume cada uno de los elementos valorizados de manera individual, debido a que, los componentes presentan un desgaste heterogéneo. Este valor acrece y manifiesta por medio de varias relaciones: cimentación, pisos, muros, vanos y cerramientos, entrepisos, cubiertas, instalación hidráulica, sanitaria, eléctrica, especiales, complementos, ornamentos sin función estructural ni funcional, y ornamentos con función relacionada a la arquitectura.

Dentro de la división de los coeficientes de este factor, el valor del coeficiente, que oscila entre 0.01 y 1.50, se reparte entre trece subvalores descritos en el párrafo anterior, valorizando cada uno dependiendo de un estado de conservación bueno, regular y malo (ver tabla 25). Se dictaminará a juicio del valuador el coeficiente correspondiente a cada elemento, sumando cada uno de estos, dando como resultado un coeficiente máximo de 1.50.

Se toma lo dispuesto por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)³⁷ respecto a la clasificación para identificar el estado de conservación de los inmuebles, “se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.”³⁸ La división se deriva en:

1. Malo: necesidad de reparaciones a mayor escala, implicando circunstancias que envuelven la estabilidad y grado de habitabilidad del inmueble.
2. Regular: deficiente, lesiones visibles, sin que envuelven la estabilidad y grado de habitabilidad del inmueble.
3. Bueno: nuevo, recientemente intervenido, sin lesiones visibles, no amerita intervenciones significativas.

³⁷ Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). “Modificación Reglas de Carácter General...” Op. Cit.

³⁸ Ibidem.

Indicativo por grado de transformación (t)				
Valor		Coeficiente		
		Bueno	Regular	Malo
Estado de conservación	Cimentación	0.115	0.085	0.0035
	Pisos	0.115	0.085	0.0035
	Muros	0.115	0.085	0.0035
	Vanos y cerramientos	0.115	0.085	0.0035
	Entrepisos	0.115	0.085	0.0035
	Cubiertas	0.115	0.085	0.0035
	Instalación hidráulica	0.115	0.085	0.0035
	Instalación sanitaria	0.115	0.085	0.0035
	Instalación eléctrica	0.115	0.085	0.0035
	Instalaciones especiales	0.115	0.085	0.0035
	Complementos	0.115	0.085	0.0035
	Elemento funcional decorado	0.115	0.085	0.0035
	Elemento sin función decorado	0.115	0.085	0.0035

Tabla 25. Estado de conservación.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Nivel de alteración

El coeficiente nivel de alteración se establece por las transformaciones que ha padecido la composición interna y externa del edificio con respecto a su concepción original. Dentro de la división de los coeficientes de este factor, el valor del coeficiente, que oscila entre 0.01 y 1.50, se reparte entre tres subvalores, los cuales son: sin alteraciones, alteraciones reversibles, alteraciones irreversibles. El coeficiente que abarca el nivel alteración se distribuye en una escala de valoración de los componentes que lo integran (ver tabla 26), donde se elegirá, a juicio del valuador, el coeficiente correspondiente al inmueble a valorar.

Indicativo por grado de transformación (t)		
Valor		Coeficiente
Nivel de alteración	Sin alteraciones	1.500
	Alteraciones reversibles	1.250
	Alteraciones irreversibles	0.500

Tabla 26. Nivel de alteración.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Servicios públicos y equipamiento urbano

El coeficiente servicios públicos y equipamiento urbano corresponde al análisis de la existencia de redes de servicio e infraestructura urbana, conforme a las necesidades de la zona y el edificio, aunado del estado y nivel de conservación que presenten. Dentro de la división de los coeficientes de este factor, el valor del coeficiente, que oscila entre 0.01 y 1.50, se reparte entre dieciocho subvalores, los cuales son: energía eléctrica, alumbrado público, guarniciones, agua potable, pavimento, transporte, drenaje público, banquetas, teléfono, preescolar, secundaria, profesional, primaria, preparatoria, parques, tienda de autoservicio, bancos, restaurantes. El coeficiente que abarca los servicios públicos y equipamiento urbano se distribuye en una escala de valoración de los componentes que lo integran (ver tabla 27), donde se elegirá, a juicio del valuador, el coeficiente correspondiente al inmueble a valorar, sumando cada uno de estos, dando como resultado un coeficiente máximo de 1.50.

Indicativo por grado de transformación (t)		
	Valor	Coeficiente
Servicios públicos y equipamiento urbano	Energía Eléctrica	0.085
	Alumbrado Público	0.085
	Guarniciones	0.085
	Agua Potable	0.085
	Pavimento	0.085
	Transporte	0.085
	Drenaje Sanitario	0.085
	Banquetas	0.085
	Teléfono	0.085
	Preescolar	0.085
	Secundaria	0.085
	Profesional	0.085
	Primaria	0.085
	Preparatoria	0.085
	Parques	0.085
	Tienda Autoservicio	0.085
	Bancos	0.085
	Restaurantes	0.085

Tabla 27. Servicios públicos y equipamiento urbano.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Función presente

El coeficiente función presente se constituye por medio del análisis de la afinidad del uso en el momento del avalúo del inmueble respecto a la función para la que fue concebido. Dentro de la división de los coeficientes de este factor, el valor del coeficiente, que oscila entre 0.01 y 1.50, se reparte entre cuatro subvalores, los cuales son: afinidad del uso actual y las propiedades arquitectónicas-espaciales del inmueble, afinidad con la estructura, afinidad con las instalaciones, y uso propicia conservación. El coeficiente que abarca la función presente se distribuye en una escala de valoración de los componentes que lo integran (ver tabla 28), donde se elegirá, a juicio del valuador, el coeficiente correspondiente al inmueble a valorar, sumando cada uno de estos, dando como resultado un coeficiente máximo de 1.50.

Indicativo por grado de transformación (t)		
	Valor	Coeficiente
	Afinidad del uso actual y las propiedades arquitectónicas-espaciales del inmueble	0.375
Función presente	Afinidad con la estructura	0.375
	Afinidad con las instalaciones	0.375
	Uso propicia conservación	0.375

Tabla 28. Función presente.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

Daño por medioambiente

El coeficiente daño por medio ambiente se compone por la valorización de las afectaciones al inmueble causadas por fenómenos medioambientales, estas pueden causar un impacto negativo en la conservación del mismo. Dentro de la división de los coeficientes de este factor, el valor del coeficiente, que oscila entre 0.01 y 1.50, se reparte entre siete subvalores, los cuales son: humedad subsuelo, humedad medioambiente, lluvia ácida, emisión de gases y partículas, tormenta / granizo, viento, y sismo. El coeficiente que abarca el daño por medio ambiente se distribuye en una escala de valoración de los componentes que lo integran (ver tabla 29), donde se elegirá, a juicio del valuador, el coeficiente correspondiente al

inmueble a valorar, sumando cada uno de estos, dando como resultado un coeficiente máximo de 1.50. Cabe destacar que los coeficientes sumados se refieren a la ausencia de cada uno de estos daños en el inmueble en estudio.

Indicativo por grado de transformación (t)		
	Valor	Coeficiente
Ausencia de daño por medioambiente	Humedad subsuelo	0.215
	Humedad medioambiente	0.215
	Lluvia ácida	0.215
	Emisión de gases y partículas	0.215
	Tormenta / Granizo	0.215
	Viento	0.215
	Sismo	0.215

Tabla 29. Daño por medioambiente.

Fuente: Elaborada por Jorge Zavala Serrano.

3.4 Descripción del método propuesto

Los métodos de valuación para inmuebles del mercado común, al combinarse con la metodología para valorar inmuebles históricos, así como, la valoración cultural por medio de la línea de la economía y cultura, conforma un cumulo de fortalezas, pero también debilidades que se refuerzan con la interacción dada entre todas las metodologías entrelazadas. Con lo anterior, se encontró cierto equilibrio entre todos los factores e índices que tratan de otorgar valor al patrimonio edificado, esta idea se materializó con la propuesta de la expresión matemática que añadió los valores sustraídos de la investigación de campo y gabinete previamente hecha. El Capítulo 3 culmina con el planteamiento de un formato de avalúo, resultado de la asociación de un esquema tradicional dictaminado con las instituciones mexicanas a cargo de la regulación valuatoria, y la propuesta para valorar inmuebles históricos y artísticos producto de esta investigación.

3.4.1 Estructura y formato del avalúo

El producto de la conjugación del formato o modelo tradicional de avalúo inmobiliario con la propuesta para valorar inmuebles pertenecientes al patrimonio edificado, consta de la adición de apartados dentro de los capítulos que conforman

el formato tradicional. Estos consideran el estudio realizado sobre las cualidades cuantitativas y cualitativas del bien arquitectónico, para culminar con la aplicación del modelo matemático que las reúne. La estructura del formato se desarrolla a partir de la siguiente secuencia:

I. ASPECTOS GENERALES

- I.1 Antecedentes
- I.2 Información de identificación
- I.3 Declaraciones y Advertencias
- I.4 Clasificación de la zona
- I.5 Servicios públicos
- I.6 Equipamiento urbano

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

- II.1 Medidas y colindancias del terreno
- II.2 Clasificación de lotes por su ubicación respecto a la manzana
- II.3 Superficies y descripción general de las construcciones
- II.4 Uso original
- II.5 Uso actual
- II.6 Época de construcción
- II.7 Información inmueble histórico y/o artístico
- II.8 Elementos constructivos
- II.9 Características formales
- II.10 Declaraciones y advertencias adicionales

III. ENFOQUE DE MERCADO

- III.1. Información, fuentes y homologación de mercado
 - III.1.1 Terreno

III.1.2 Venta

III.1.3 Renta

III.2 Resultado del análisis del valor comparativo de mercado

IV. ENFOQUE DE COSTOS O FÍSICO

IV.1 Del Terreno

IV.2 De las Construcciones

IV.3 Instalaciones Especiales

IV.4 Elementos Accesorios

IV.5 Obras Complementarias

V. ENFOQUE DE INGRESOS: VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

V.1 Determinación de rentas brutas

V.2 Determinación de la tasa de capitalización

V.3 Calculo de deducciones mensuales a la renta bruta

V.4 Conclusión del valor de capitalización

VI. PROPUESTA PARA VALUAR INMUEBLES HISTÓRICOS Y ARTÍSTICOS

VI.1 Coeficiente valor cultural (β)

VI.1.1 División porcentual

VI.1.2 Valor Arquitectónico

VI.1.3 Valor del entorno

VI.1.4 Valor histórico

VI.1.5 Valor por antigüedad

VI.1.6 Determinación del coeficiente valor cultural (β)

VI.2 indicativo valor por ubicación (u)

VI.2.1 Colindancia o inmediatez a Zona o Monumento Histórico, Artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad

VI.2.2 Apreciación visual por altura

VI.2.3 Nivel de accesibilidad urbana

VI.2.4 Determinación del indicativo valor por ubicación (u)

VI.3 Indicativo por grado de transformación y adaptabilidad (t)

VI.3.1 Estado de conservación

VI.3.2 Nivel de alteración

VI.3.3 Servicios públicos y equipamiento urbano

VI.3.4 Función presente

VI.3.5 Daño por medioambiente

VI.3.6 Determinación del Indicativo por grado de transformación y adaptabilidad (t)

VI.4 Determinación de la propuesta para valorar inmuebles históricos y artísticos

VI.4.1 Modelo matemático propuesto y valores

VI.4.2 Valor Inmueble histórico con base en valor físico

VI.4.3 Valor Inmuebles histórico con base en valor de mercado

VII. CONCLUSIONES

VII.1 Resumen de valores

VII.1.1 Valor de Mercado

VII.1.2 Valor Físico

VII.1.3 Valor de Capitalización

VII.1.4 Propuesta para valorar inmuebles históricos y artísticos

VII.1.4.1 Con base en Valor Físico

VII.1.4.2 Con base en Valor de Mercado

VII.2 Consideraciones previas a la conclusión

VII.3 Conclusión

VIII. REPORTE FOTOGRÁFICO

VIII.1 Fachada

VIII.2 Entorno

VIII.3 Cocina

VIII.4 Recámara

VIII.5 Closet

VIII.6 Baño

VIII.7 Complementos

VIII.8 Ornamentos

VIII.9 Complementos

VIII.10 Ornamentos

VIII.11 Complementos

VIII.13 Ornamentos

IX. CROQUIS DEL INMUEBLE

3.5 Conclusiones del capítulo

En el desarrollo del capítulo 3 se profundizó en los conceptos que componen el valor cultural, adaptados a la visión y necesidades del patrimonio edificado, enfocado a la valuación inmobiliaria en México. Lo anterior, con el fin de integrarlos en la metodología propuesta, basada en el método de fijación hedonista de los precios a través de la línea de la economía del patrimonio, el cual, es la suma de las características de un bien, y así, obtener un método razonado y fundamentado para la valuación de inmuebles históricos y/o artísticos.

En el presente capítulo se aplicó la metodología de los precios hedónicos para estimar el precio implícito de los atributos culturales de este tipo de edificaciones, como resultado se obtuvieron los conceptos que componen el valor cultural, mismos que se describieron en la introducción de esta investigación, y se

adaptaron al proceso valuatorio, concluyendo en: valor arquitectónico, valor del entorno, valor histórico y valor por antigüedad.

Por medio de la valoración hedónica aplicada al mercado inmobiliario patrimonial, se determinó que el precio o valor de un bien heterogéneo se obtiene en función de las características que estos poseen. La ecuación hedónica propuesta recoge aquellos atributos del inmueble histórico o artístico más relevantes para la determinación de su precio en el entorno mexicano. Dichos atributos son: coeficiente valor cultural, indicativo valor por ubicación, e indicativo por grado de transformación y adaptabilidad. Se pudo comprobar que los procesos valuatorios tradicionales o del mercado común y los métodos valuatorios propuestos para valorar inmuebles históricos, se apoyan en pautas meramente económicas y tangibles, dejando de lado el carácter cultural, resultando en la necesidad de considerar los valores intangibles y cualitativos.

CAPÍTULO 4. Aplicación del método propuesto

En este capítulo se desglosaron los indicadores de valor propuestos para conformar un método para valorar inmuebles históricos y/o artísticos, la metodología exhibió los factores que componen el valor cultural del patrimonio edificado para integrarlos en una fórmula basada en la teoría de fijación hedonista de los precios, con el fin de, obtener como resultado un nuevo valor económico derivado de las características documentadas. El capítulo 4 se concluye por la respuesta de la última pregunta de investigación, se refiere a la búsqueda de elementos para complementar los métodos de valuación de inmuebles de valor histórico y artístico en México, integrando las variables e índices que conforman el valor cultural (valor histórico, simbólico, arquitectónico y social) en el diseño del método propuesto.

En este capítulo se buscó presentar y probar el método propuesto por medio de un avalúo hacía un inmueble o caso de estudio real, se trata de una casa habitación localizada en la Zona de Monumentos de Morelia. El capítulo 4 se forma únicamente por dos apartados, en el primero se desarrolla y presenta la prueba del formato y metodología propuesta en esta investigación. El último apartado consiste en presentar las conclusiones del capítulo.

4.1 Contenido y empleo de la prueba

En este apartado se presenta el avalúo que contiene el formato, método y consideraciones planteadas para estimar el valor de un inmueble histórico. En esta prueba se pueden identificar las aportaciones producto de este trabajo mediante los siguientes apartados del formato valuatorio:

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

VI. PROPUESTA PARA VALUAR INMUEBLES HISTÓRICOS Y ARTÍSTICOS

A continuación, se despliega el formato propuesto:

Inmueble histórico catalogado por el INAH, erigido en la última década del siglo XIX, se encuentra completamente restaurado, en uso y óptimo estado. Consta de un nivel, en planta baja cuenta con once espacios dedicados a las necesidades básicas para habitar y tres patios. La superficie construida es de 418.78 m², y la superficie del terreno es de 494.95 m².

AVALÚO



Clave:	001-2017
Fecha del avalúo:	25 junio de 2017
Fecha de Inspección:	5 de junio de 2017
Valor concluido:	\$ 9,205,857.98

I. ASPECTOS GENERALES

1.1 Antecedentes	Propietario	No proporcionado por privacidad.							
	Solicitante del avalúo	No proporcionado por privacidad.							
	Domicilio del solicitante:	No proporcionado por privacidad.							
	Propósito del avalúo	Conocer el valor comercial del inmueble.							
1.2 Información de identificación	Valuador	Jorge Zavala Serrano.							
		Cédula Profesional Licenciatura:	6784065	Cédula Profesional Posgrado:	En trámite.				
	Tipo de inmueble a valuar	Casa habitación erigida en la última década del siglo XIX, catalogada como monumento histórico.							
	Ubicación	Calle y número	Rayón, número no proporcionado por privacidad.						
		Colonia	Centro.						
		Municipio	Morelia.			Estado	Michoacán.		
		Georreferencia	xxxx	Código Postal	58000	Manzana	xxxx	Lote	xxxx
	Fotografía		Clave	1		Clave	2		
		Régimen de propiedad	Privada Individual.						
Número Predial		No proporcionado por privacidad.							
Número Cuenta de Agua	No proporcionado por privacidad.								
Clave catastral	No proporcionado por privacidad.								

I.3 Declaraciones y Advertencias	Declaraciones: se verificó el estado de la construcción y conservación del inmueble, se comprobó la identificación física del inmueble, mediante su localización.
	La inspección, coincide con los datos descritos en su documentación, se comprobó el estado de ocupación del inmueble y su uso. Nota 1: Se usaron estudios de mercado de la región y zonas con infraestructura similar, se comprobó la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección, y su coincidencia con los datos descritos en documentación, se verificó la existencia de servidumbres.

I.4 Clasificación de la zona	Clasificación de la zona	Descripción	Zona de Monumentos / Habitacional con servicios y comercio.
	Tipo de construcción predominante		Casa habitación y comercio.
	Vías de acceso e importancia		Por calle Rayón en sentido Sur a Norte de segundo orden y alta intensidad vehicular, de 1 carril de ida y 1 como área de estacionamiento.
	Contaminación ambiental		Solo la provocada por vehículos automotores y ruido producido por los mismos, según lo observado en la visita física.
	Densidad de población		Muy alta y flotante en horas hábiles.
	Índice de saturación de la zona		Porcentaje: Del 91% - 100%

I.5 Servicios públicos	Energía Eléctrica	Descripción	Suministro a través de red de electrificación oculta con alimentación al inmueble.
	Alumbrado Público		Servicio de alumbrado público por medio de faroles adosados a las fachadas.
	Guarniciones		De concreto rematada con perfil metálico.
	Vialidades de acceso		Buena.
	Camellones		No se encontró.
	Vigilancia		Municipal.
	Señalización y nomenclatura		Completa en la Zona.
	Agua Potable		Red de abastecimiento de agua potable por medio de red de distribución con suministro al inmueble.
	Pavimento		Vialidades de concreto hidráulico.
	Transporte		Urbano y suburbano, a una distancia de abordaje de 45 m y frecuencia mínimo de 10 minutos.
	Drenaje Sanitario		Red de recolección de aguas residuales con conexión al inmueble.
	Banquetas		Piezas de pórfido sobre firme de concreto.
	Red telefónica		Suministro a través de red aérea con acometida al inmueble.
Basura	Recolección de desechos sólidos en camiones recolectores.		

I.6 Equipamiento urbano		Distancia (metros y/o kilómetros) / Descripción
Preescolar		Jardín de Niños Filomeno Mata, ubicado a 200 m del inmueble.
Secundaria		Instituto Fray Servando Teresa De Mier sucursal La Corregidora, ubicado a 300 m del inmueble.
Profesional		Facultad Popular de Bellas Artes U.M.S.N.H., ubicada a 300 m del inmueble.
Primaria		Primaria David G Berlanga "Tipo", ubicada a 160 m del inmueble.
Preparatoria		Preparatoria Melchor Ocampo, U.M.S.N.H., ubicada a 85 m del inmueble.
Parques, jardín, plaza		Jardín Manuel Altamirano, ubicado a 65 m del inmueble.
Tienda Autoservicio		Tienda Oxxo, ubicado a 45 m del inmueble.
Bancos		Banco Afirme, ubicado a 350 m del inmueble.
Restaurantes		Mikono Sushi Bar Centro, ubicado a 100 m del inmueble.

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES						
II.1 Medidas y colindancias del terreno	Norte	Medidas (metros)	27.36	Colindancias	No proporcionado por privacidad.	
	Sur		27.03		No proporcionado por privacidad.	
	Oriente		18.26		No proporcionado por privacidad.	
	Poniente		17.92		No proporcionado por privacidad.	
	Medidas del terreno (metros)	Fronte de Lote	18.26	Fondo de Lote	27.36	
	Superficie del terreno (metros cuadrados)	Medidas y colindancias según:		Inspección física:		
		Fecha:		5 de junio de 2017		
		Notario:		_____		
		Número de Notaría:		_____		
	Tramo de calle, calles transversales, linitrofes y orientación	Descripción	Tramo de Rayón entre Av. Francisco I. Madero y Allende, con frente de terreno hacia el Oriente.			
	Uso de suelo permitido		Zona de Monumentos / Habitacional con servicios y comercio.			
	Topografía		Topografía plana a la vista.			
	Configuración		Terreno de configuración poligonal de forma regular.			
	Número de frentes		Uno			
Características panorámicas	No tiene, solo vistas urbanas a la calle de su ubicación y construcciones similares a la valuada.					
Servidumbre y/o restricciones	Ninguna declarada o aparente, sólo las que se establecen en las normas, reglamentos, y leyes vigentes aplicables.					
Densidad habitacional permitida	Clasificación: ZM (Zona de Monumentos) / Habitacional con servicios y comercio, densidad de hasta 300 hab/ha. COS: Mínimo 25% libre de construcción.					
CUS del inmueble valuado	0.85					
Consideraciones adicionales	Ninguna.					
II.2 Clasificación de lotes por su ubicación respecto a la manzana	Intermedio		Si	x	No	
	Esquina		Si		No	x
	Intermedio dos frentes		Si		No	x
	Intermedio tres o más frentes	Si		No	x	
	Cabecero	Si		No	x	
	Manzanero cuatro o más frentes	Si		No	x	
	Manzanero tres frentes	Si		No	x	
	Interior	Si		No	x	
	Croquis	No proporcionado por privacidad.				



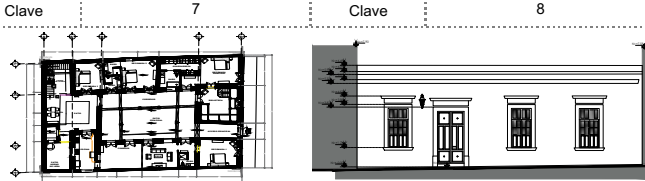
II.3 Superficies y descripción general de las construcciones		Tipología		Descripción: Casa habitación. Edificio restaurado y acondicionado.	
Niveles		Número de niveles		Uno	
Superficie construida (metros cuadrados)		418.78		Superficie de común	
Superficie del terreno (metros cuadrados)		494.95		Indiviso	
Calidad del proyecto		Adaptado a su uso actual y funcional para su época.		Edad de la construcción (años / Última restauración)	
Calidad y clasificación de la construcción		Calidad: media; Clasificación: Histórica.		Vida útil remanente (años)	
Tipos de construcción observados		Edificios antiguos de usos mixtos: viviendas, comercio y oficinas de entre uno y dos		Vida del inmueble	
Unidades rentables		Una, el inmueble completo.		Grado de terminación de la obra	
Sótano				No aplica.	
Planta Baja				Casa habitación. Espacios para habitación.	
II.4 Uso original	Nivel / mezzanine	Número	Descripción	No aplica.	
		No aplica.		No aplica.	
	Nivel / mezzanine	Número		No aplica.	
		No aplica.		No aplica.	
	Nivel / mezzanine	Número		No aplica.	
		No aplica.		No aplica.	
Nivel / mezzanine	Número	No aplica.			
	No aplica.	No aplica.			
Sótano		Descripción		No aplica.	
		Estado de conservación		No aplica.	
Planta Baja		Descripción		Inmueble histórico catalogado por el INAH, se encuentra completamente restaurado, en uso y en óptimo estado. Consta de un nivel, en planta baja cuenta con once espacios dedicados a las necesidades básicas para habitar, tres patios, uno con horno de leña, área de servicios sanitarios y escalera de acceso para azotea. El programa arquitectónico se compone por: vestíbulo de acceso, sala, comedor, cocina, cuatro recámaras, cuatro baños completos, tina en uno de los baños, un medio baño, área de lavado, cubo de escaleras para subir a azotea, horno de leña, tres patios, un vestidor, bodega y biblioteca.	
		Estado de conservación		Muy bueno / restaurado.	
II.5 Uso actual	Nivel / mezzanine	Número	Descripción	Mezzanine en área de biblioteca, construido a base de estructura metálica y losa de concreto armado, independiente de la estructura original del inmueble.	
		1		Estado de conservación: Muy bueno / Construcción nueva.	
	Nivel / mezzanine	Número		Descripción: No aplica.	
		No aplica.		Estado de conservación: No aplica.	
	Nivel / mezzanine	Número		Descripción: No aplica.	
		No aplica.		Estado de conservación: No aplica.	
Nivel / mezzanine	Número	Descripción: No aplica.			
	No aplica.	Estado de conservación: No aplica.			

II.6 Época de construcción	Siglo XVI		Marcar el correspondiente		Año	
	Siglo XVII				Año	
	Siglo XVIII				Año	
	Siglo XIX	x		1890 (aprox.)	Año	Restaurado por completo en el año 2015.
	Siglo XX				Año	
	Siglo XXI				Año	

II.7 Información inmueble histórico y/o artístico	Inmueble ubicado en Zona de Monumentos	Si	x	No	
	Inmueble catalogado	Si	x	No	
	Número de catálogo	Si	x	No	
	Edificaciones aledañas catalogadas	Si	x	No	
	Vinculado a tradiciones socio-culturales (ciudad, estado o país)	Si	x	No	
	Vinculado a hechos o personajes históricos relevantes (ciudad, estado o país)	Si		No	x
	Declarado Monumento Histórico o Artístico	Si	x	No	
	Ubicado en zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad	Si	x	No	
	Declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad	Si		No	x

II.8 Elementos constructivos	Cimentación	Se supone mampostería con refuerzos en algunas zonas de concreto armado.	
	Pisos	Piso cerámico sección 20x20 cm, 40x40 cm y 60x60 cm en varios diseños y colores. Loseta de cantería sección 40x60 cm.	
	Muros	Se supone muros de carga a base de mampostería de piedra irregular en varios espesores. Muros divisorios a base de ladrillo rojo recocido espesor 15 cm.	
	Vanos y cerramientos	Vanos cerrados por medio de un dintel de tres piezas y jambas de mampostería de cantería labrada. Puertas y ventanas de intercomunicación a base de madera de pino o similar.	
	Entrepisos	No aplica.	
	Cubiertas	Se supone cubierta plana o de bóveda franciscana, derivada de viguería con tapa de ladrillo, entortado, enladrillado y sellado con impermeabilizante acrílico.	
	Instalación hidráulica	Se supone oculta con tubería de cobre en diferentes diámetros, para agua fría y caliente hacia alimentación a muebles, cuenta con acometida para medidor.	

II.8 Elementos constructivos	Descripción materiales, sistemas constructivos y estado de conservación
Instalación sanitaria	Se supone oculta, con tubería de P.V.C. sanitario en diversos diámetros, conectados al sistema municipal. Muebles sanitarios y de cerámica Premium, cuenta con accesorios completos, línea comercial Premium instalados, no se observo la marca.
Instalación eléctrica	Se supone oculta , con poliducto de 1/2 pulgada con salidas a muros y losas, calibres 12 o 14 y 16, accesorios y tapas de plástico Premium para contactos y apagadores, no se observo la marca, línea comercial, cuenta con centro de carga y acometida para CFE.
Instalaciones especiales	No aplica.
Complementos	Cocina integral completa de lujo, horno de leña, chimenea de leña, área de vestidor completo, estructura metálica en mezzanine de biblioteca, tina en baño de recámara principal, tanque estacionario capacidad 500 litros, doble tinaco capacidad 1,100 litros, calentador de agua.
Ornamentos sin función estructural ni funcional	Entrearcos e intradós, en específico la clave, de la arcada presentan una flor labrada.
Ornamentos con función relacionada con la arquitectura.	Arcada de cantería que sostiene una cubierta plana a base de viguería, estos arcos son dovelados de medio punto, sostenidos por columnas de orden dórico y fuste liso de tambor.

II.9 Características formales	Fachadas exteriores	Características	Descripción: La fachada principal de este inmueble se orienta hacia el oriente sobre la calle Rayón, esta fachada se divide en cuatro calles o ejes y un solo cuerpo, tres ejes corresponden a ventanas y uno a la puerta de acceso. Las ventanas se cierran con un dintel de tres piezas y jambas de mampostería de cantería labrada, rematada con una cornisa. La puerta de acceso se cierra con una platabanda y jambas de mampostería de cantería labrada, rematada con una cornisa. La fachada finaliza con un entablamento de cornisa, friso y arquitrabes lisos, así como, antepecho. El edificio se cubre con aplanado a base de mortero.			
		Fotografía / Croquis	Clave 3	Clave 4		
	Fachadas interiores	Características	Descripción: El patio principal del inmueble consta de una arcada que sostiene una cubierta plana a base de viguería, estos arcos son dovelados de medio punto, sostenidos por columnas de orden dórico y fuste liso de tambor, los entrearcos y el intradós, en específico la clave, presentan una flor labrada, le sigue un entablamento de cornisa, friso y arquitrabes lisos, así como, antepecho.			
		Fotografía / Croquis	Clave 5	Clave 6		
	Distribución espacial y/o programa arquitectónico	Características	Descripción: Consta de un nivel, en planta baja cuenta con once espacios dedicados a las necesidades básicas para habitar, tres patios, uno con horno de leña, área de servicios sanitarios y escalera de acceso para azotea. El programa arquitectónico se compone por: vestíbulo de acceso, sala, comedor, cocina, cuatro recámaras, cuatro baños completos, tina en uno de los baños, un medio baño, área de lavado, cubo de escaleras para subir a azotea, horno de leña, tres patios, un vestidor, bodega y biblioteca.			
		Fotografía / Croquis	Clave 7	Clave 8		
	Mayor y mejor uso			Descripción: Derivado del análisis para enfocar el uso y destino del edificio, diseño arquitectónico y ambiental, se dictamina un uso óptimo para casa habitación, pero con amplias posibilidades de resguardar actividades comerciales, educativas y laborales, mismas que pueden propiciar su conservación.		

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">II. 10 Declaraciones y advertencias adicionales</p>	<p>Manifiesto bajo protesta de decir verdad: no tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este estudio, así como, no tener interés personal o parcialidad a las partes involucradas.</p> <p>El inmueble en estudio se valúa bajo el supuesto de que: se encuentra libre de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente en el pago de impuestos y aquellos que se deriven de las obligaciones reales y actuales de cualquier bien inmueble.</p> <p>La verificación de la condición física del inmueble, así como la obtención de las características cualitativas de la misma está basada en inspección ocular, por lo que, el valuador, no se responsabiliza por vicios ocultos en la estructura, superestructura e instalaciones que pudieran existir y pasaron inadvertidos al momento de la inspección.</p> <p>La descripción cualitativa y cuantitativa de la estructura del inmueble, de las instalaciones, así como, de las calidades de materiales y acabados, se ponen de manifiesto sólo para que el lector pueda visualizar mejor el inmueble, ya que, los valores que se indican en el presente avalúo se refieren a este en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo. De la misma manera, el desglose de valor entre construcción y terreno se manifiestan también en su caso, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el avalúo.</p> <p>La determinación del valor comercial del inmueble en estudio se realizó mediante los enfoques de valor y métodos de valuación que a continuación se mencionan:</p>	
	<p>Valor del suelo y/o terreno</p>	<p>Para el cálculo del valor del suelo o terreno en el que se desplanta el inmueble se tomaron como base las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda¹ dictaminadas por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), se indica el uso del método de mercado para la obtención del valor monetario del terreno en estudio, homologando los factores aplicables de los comparables para su valoración; "Para determinar el valor del terreno o del inmueble [...] se utilizará preferentemente el enfoque de mercado, [...] analizando el inmueble a partir de los factores que demeritan o benefician su condición."² Se complementó esta premisa con la recomendación de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV): "En su caso se adoptará el lote tipo predominante en la zona o en esa calle, o el que a juicio del valuador proceda, o el que señale la autoridad correspondiente. Se asentará el valor o valores unitarios que serán resultado del análisis provenientes de una investigación exhaustiva del mercado inmobiliario, ponderándolo con los datos estadísticos comparables. De las características conocidas de los terrenos investigados, se determinarán los factores que finalmente conduzcan al valor unitario que será aplicado al lote en estudio."³ Al final, el valor homologado encontrado o precio por metro cuadrado, se multiplica por la cantidad de metros cuadrados del terreno analizado, resultando el valor monetario del suelo. 1.- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). "Modificación Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda". Diario Oficial de la Federación. México: Estados Unidos Mexicanos, 24 de febrero de 2012. 2.- Ibidem. 3.- Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). "Formato Guía de Avalúos de Inmuebles que Practiquen las Instituciones de Crédito". Diario Oficial de la Federación. Ciudad de México: Estados Unidos Mexicanos, 2 de diciembre de 2005.</p>
	<p>Valor físico</p>	<p>El costo físico está referido al valor que tiene el inmueble resultado de la sumatoria de la valoración del terreno, de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias, y si aplica, valor de elementos arquitectónicos excepcionales. Para la obtención del valor físico, se sigue el precepto de obra nueva, considerando las características constructivas y técnicas para su edificación, con base en presupuestos de construcciones similares o catálogos de obra. La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) lo especifica de la siguiente forma: Los costos de la construcción o de las obras de remodelación serán los costos obtenidos de los presupuestos o de los manuales de costos para la zona, incluyendo los costos indirectos. [...] desglosando los siguientes apartados: terreno, construcciones y elementos adicionales: Instalaciones especiales y obras complementarias.¹ Aunado a lo anterior, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) estipula que, el enfoque físico contempla el costo para sustituir o reemplazar el inmueble por similares. El concepto de valor de reproducción nuevo "considera los costos necesarios para reproducir una construcción idéntica a la original, es decir, respetando las características y técnicas que se hubieran utilizado en la fecha de su identificación."² 1.- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). "Modificación Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda". Diario Oficial de la Federación. México: Estados Unidos Mexicanos, 24 de febrero de 2012. 2.- Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). "Formato Guía de Avalúos de Inmuebles que Practiquen las Instituciones de Crédito". Diario Oficial de la Federación. Ciudad de México: Estados Unidos Mexicanos, 2 de diciembre de 2005.</p>
	<p>Valor de mercado</p>	<p>El valor de mercado se deberá obtener a través de una investigación del mercado local, a efecto de contemplar un mínimo de cuatro comparables de inmuebles similares que reflejen en el avalúo la situación actual de dicho mercado. Para lograr el estudio, se identifican parámetros que permiten la homologación de estos comparables, procurando el uso de criterios que sean adecuados y justificables para el tipo de inmuebles que se analice, seleccionando una muestra representativa que fungirá como comparables para aplicar el procedimiento de homologación correspondiente, con el fin de conseguir precios actuales en operaciones de compraventa. A continuación, se enlistan los criterios que dictamina la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) para la aplicación del enfoque de mercado: III. Enfoque de mercado. 1. Información de mercado. Se deberá identificar un mínimo de seis comparables vendidos u ofertados recientemente. 2. Fuentes de información para obtener valores. Se deberá dejar constancia o referencia en el avalúo de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra que se haya utilizado, así como las direcciones de los comparables. Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas. 3. Análisis por homologación y ajustes correspondientes. Se deberán emplear factores que permitan una justificación adecuada para el inmueble de que se trate. 4. Resultado del análisis de valor comparativo de mercado. 1.1.- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). "Modificación Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda". Diario Oficial de la Federación. México: Estados Unidos Mexicanos, 24 de febrero de 2012.</p>
	<p>Valor por capitalización de rentas)</p>	<p>Enfoque de ingresos: es el valor obtenido basado en el principio de anticipación que establece que el valor de un bien es la suma de los valores presentes de los ingresos futuros por recibir, en este caso, las rentas netas anuales del inmueble. La superficie de construcción se obtuvo de plano arquitectónico proporcionado por el solicitante y en ausencia de este documento de levantamiento físico realizado al momento de la inspección ocular efectuada. Por lo tanto, en caso de que las superficies de construcción sean obtenidas mediante este último procedimiento mencionado, el valuador no asume responsabilidad sobre las consecuencias que se deriven de la diferencia de superficies existente entre lo observado y los datos otorgados por el solicitante. Los nombres de solicitante, propietario, así como, los números de cuenta predial, agua y la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto, el valuador no asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, Departamento de Catastro, u otros.</p>

<p>II. 10 Declaraciones y advertencias adicionales</p>	<p>Propuesta para valorar inmuebles históricos y artísticos</p>	<p> $P = [(VNR) (\beta u)] t$ $P = [(Vmer) (\beta u)] t$ VNR: valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico Vmer: valor de mercado. β: coeficiente valor cultural u: indicativo valor por ubicación t: indicativo por grado de transformación </p>
	<p>Coeficiente valor cultural (β)</p>	<p>La propuesta para el desarrollo del coeficiente valor cultural (β) consta de cuatro subvalores; valor arquitectónico, del entorno, histórico y de antigüedad, a su vez, cada uno de estos valores se subdivide en componentes específicos. El coeficiente oscila en un rango entre 0.01 a 1.50, en el modelo matemático propuesto se multiplica este coeficiente al indicativo valor por ubicación (u), derivando en un factor multiplicador al valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico (VNR), o dependiendo del caso en estudio, valor de mercado (Vmer). El coeficiente valor cultural (β) gravita en la estimación de las cualidades cuantitativas e intangibles que ostentan los inmuebles históricos; alusivos a la arquitectura, antigüedad, relevancia histórica e inserción en el contexto. Estos factores son ponderados para otorgarles valores por porcentajes, el coeficiente total obtiene un valor máximo de 100%. La determinación del coeficiente valor cultural (β) resulta de la ponderación de los cuatro valores que lo integran: valor arquitectónico, del entorno, histórico y de antigüedad, al sumar los porcentajes obtenidos de cada uno de estos valores, para posteriormente tomar el coeficiente que representa el valor cultural del inmueble a valorar, mismo que se multiplica por el indicativo valor por ubicación (u) para su aplicación al valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico (VNR), o al valor de mercado (Vmer).</p>
	<p>Indicativo valor por ubicación (u)</p>	<p>La propuesta para el desarrollo del indicativo valor por ubicación (u) consta de tres subvalores; colindancia o inmediación a Zona o Monumento Histórico, Artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad, apreciación visual por altura, y nivel de accesibilidad urbana, a su vez, cada uno de estos valores se subdivide en componentes específicos. El coeficiente oscila en un rango entre 0.01 a 1.50, en el modelo matemático propuesto se multiplica este coeficiente al coeficiente valor cultural (β), derivando en un factor multiplicador al valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico (VNR), o dependiendo del caso en estudio, valor de mercado (Vmer). El indicativo valor por ubicación (u) busca conseguir el valor del inmueble en estudio a través de su emplazamiento, apreciación visual y accesibilidad. Lo anterior se obtiene al sumar los coeficientes de los tres subvalores descritos en el párrafo anterior y dividirlos entre tres.</p>
	<p>Indicativo por grado de transformación (t),</p>	<p>La propuesta para el desarrollo del indicativo por grado de transformación (t) consta de cinco subvalores; estado de conservación, nivel de alteración, servicios públicos y equipamiento urbano, función presente, y daño por medioambiente, a su vez, cada uno de estos valores se subdivide en componentes específicos. El coeficiente oscila en un rango entre 0.01 a 1.50, y se obtiene al sumar los coeficientes de los cinco subvalores descritos en el párrafo anterior y dividirlos entre cinco. En el modelo matemático propuesto, se multiplica el coeficiente obtenido del indicativo por grado de transformación (t) al resultado de la aplicación del coeficiente valor cultural (β) por el indicativo valor por ubicación (u), al valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico (VNR), o dependiendo del caso en estudio, valor de mercado (Vmer), para así, obtener finalmente el precio (P) de un bien inmueble histórico o artístico.</p>

III. ENFOQUE DE MERCADO

III.1. Información, fuentes y homologación de mercado

III.1.1 Terreno

	CALLE	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	C.P.	USO DE SUELO	CALIDAD DE ZONA
T1	Antonio Átzate esq. Miguel Cabrera	Centro	58000	Zona de Monumentos / Habitacional con servicios y comercio	Media - Alta
T2	Plan de Ayala	Centro	58000	Zona de Monumentos / Habitacional con servicios y comercio	Media - Alta
T3	Av. Francisco I. Madero	Centro	58000	Zona de Monumentos / Habitacional con servicios y comercio	Media - Alta
T4	Nicolás Bravo	Juárez	58100	Área de transición de la Zona de Monumentos / Habitacional con servicios y comercio	Popular - Media
T5					
T6					

	FUENTE	INFORMES	TELÉFONO (LADA)	TIPO DE INMUEBLE	FECHA DE INVESTIGACIÓN
T1	Mundo Morelia Bienes Raíces		(443) 202 75 15	Terreno Baldío con vestigios	19 de junio de 2017
T2	Santander Inmobiliaria		(443) 292 10 58	Terreno Baldío	19 de junio de 2017
T3	Privado		(443) 166 80 73	Terreno Baldío	19 de junio de 2017
T4	Coldwell Banker Américas		(443) 340 03 14	Terreno Baldío con vestigios	19 de junio de 2017
T5					
T6					

	PRECIO DE VENTA	SUPERFICIE TERRENO (m2)	FRENTE (m2)	FONDO (m2)	PRECIO POR M2	Fzo.	Fub.	Ffr.	Ffo.	Fsu.	Fco.	Otro	Fre.	VALOR HOMOLOGADO \$/M2
T1	\$ 1,400,000.00	137.00	6.00	22.00	\$ 10,218.98	1.08	0.80	1.00	1.08	1.53	0.95	1.00	1.0	\$ 10,374.38
T2	\$ 4,500,000.00	401.00	10.80	37.00	\$ 11,221.95	1.08	1.00	1.00	0.90	1.07	0.95	1.00	1.0	\$ 11,161.88
T3	\$ 8,500,000.00	697.00	10.00	89.00	\$ 13,344.22	1.08	1.00	1.15	0.77	0.91	0.95	1.00	0.95	\$ 10,356.05
T4	\$ 1,450,000.00	314.00	9.00	40.00	\$ 4,617.83	1.12	1.00	1.10	0.88	1.18	0.95	1.00	1.2	\$ 5,861.38
T5														
T6														
														VALOR HOMOLOGADO ENCONTRADO: \$ 9,410.92
														VALOR HOMOLOGADO APLICABLE: \$ 9,411.00

III.1.2 Venta

	CALLE	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	No. Int.	No. Ext.	C.P.	USO DE SUELO	CALIDAD DE ZONA
V1	Emiliano Zapata	Centro	No proporcionado por seguridad		58000	Zona de Monumentos / Habitacional con servicios y comercio	Media - Alta
V2	Aquiles Serdán	Centro	No proporcionado por seguridad		58000	Zona de Monumentos / Habitacional con servicios y comercio	Media - Alta
V3	Campeño esq. Amado Nervo	Obrera	No proporcionado por seguridad		58130	Habitacional con servicios y comercio	Popular - Media
V4	Nicolás Bravo	Centro	No proporcionado por seguridad		58000	Zona de Monumentos / Habitacional con servicios y comercio	Media - Alta
V5							
V6							

	FUENTE	INFORMES	TELÉFONO (LADA)	TIPO DE INMUEBLE	FECHA DE INVESTIGACIÓN	EDAD (Años)
V1	Edicasa Morelia		(443) 314 23 99	Casa Habitación	19 de junio de 2017	5
V2	Punto Estratégico		(443) 333 01 93	Casa Habitación	19 de junio de 2017	15
V3	Punto Estratégico		(443) 333 01 93	Casa Habitación	19 de junio de 2017	20
V4	Coldwell Banker Américas		(443) 340 03 14	Casa Habitación	19 de junio de 2017	18
V5						
V6						

	PRECIO DE VENTA	SUPERFICIE TERRENO (m2)	SUPERFICIE CONSTRUCCION	VALOR / M2 REFERENCIAL	Fzo.	Fub.	Fed	Fcon.	Fca.	Fcus.	Fco.	Fot.	Fre.	VALOR HOMOLOGADO \$/M2
V1	\$ 7,500,000.00	650.00	400.00	\$ 18,750.00	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	0.98	0.95	1.00	0.97	\$ 18,216.96
V2	\$ 5,100,000.00	420.00	320.00	\$ 15,937.50	1.13	1.00	0.78	1.08	1.22	1.08	0.95	1.00	1.09	\$ 17,382.99
V3	\$ 5,800,000.00	800.00	400.00	\$ 14,750.00	1.21	1.05	0.70	1.12	1.31	0.93	0.95	1.00	1.03	\$ 18,971.32
V4	\$ 4,200,000.00	317.00	325.00	\$ 12,963.08	1.08	1.00	0.73	1.12	1.22	1.03	0.95	1.00	1.05	\$ 13,601.77
V5														
V6														
														VALOR HOMOLOGADO ENCONTRADO: \$ 17,293.04
														VALOR HOMOLOGADO APLICABLE: \$ 17,294.00

III.1.3 Renta

	CALLE	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	No. Int.	No. Ext.	C.P.	USO DE SUELO	CALIDAD DE ZONA
R1							
R2							
R3							
R4							
R5							
R6							

	FUENTE	INFORMES	TELÉFONO (LADA)	TIPO DE INMUEBLE	FECHA DE INVESTIGACIÓN	EDAD (Años)
R1						
R2						
R3						
R4						
R5						
R6						

	PRECIO DE RENTA	SUPERFICIE TERRENO (m2)	SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN	VALOR / M2 REFERENCIAL	Fzo.	Fub.	Fed	Fcon.	Fca.	Fcus.	Fco.	Fot.	Fre.	VALOR HOMOLOGADO \$/M2
R1	\$	1.00	1.00	\$	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$
R2	\$	1.00	1.00	\$	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$
R3	\$	1.00	1.00	\$	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$
R4	\$	1.00	1.00	\$	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$
R5	\$	1.00	1.00	\$	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$
R6	\$	1.00	1.00	\$	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$
					VALOR HOMOLOGADO ENCONTRADO: \$									
					VALOR HOMOLOGADO APLICABLE: \$									

III.2 Resultado del análisis del valor comparativo de mercado

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN M2	418.78
VALOR HOMOLOGADO APLICABLE M2	\$ 17,294.00
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	\$ 7,242,381.32

IV. ENFOQUE DE COSTOS O FÍSICO

IV.1 Del Terreno

FZo= 1.00	FUb= 1.00	FFr= 1.00	FFo= 1.00	FSu= 1.00	FOt= 1.00	FRe= 1.1
Fracción	Superficie	Valor Unitario	FRe	Valor Unitario Resultante	Indiviso	Valor Parcial
1	494.95	\$ 9,411.00	1.00	\$ 9,411.00	1	\$ 4,657,974.45
Suma=		494.95	Total= \$ 4,657,974.45			

IV.2 De las Construcciones

Tipo	Superficie M2	Valor de Reposición Nuevo (VRN) pesos por m2	Factores de Demerito			Factor Resultante	Valor Neto de Reposición VNR	Valor Resultante
			Estado de Conservación	Edad	Obsolescencia			
1	418.78	\$ 8,500.00	1	0.9775	1.00	0.9775	\$ 8,308.75	\$ 3,479,538.33
Total=		418.78	Valor de las Construcciones = \$ 3,479,538.33					

IV.3 Instalaciones Especiales

Concepto	Cantidad	Unidad	VRN	Factores de Demerito			Factor Resultante	Indiviso	Valor Neto de Reposición VRN	Valor Resultante
				Estado de Conservación	Edad	Obsolescencia				
No aplica		N/A								
Valor Instalaciones Especiales= \$ -										

IV.4 Elementos Accesorios

Concepto	Cantidad	Unidad	VRN	Factores de Demerito			Factor Resultante	Indiviso	Valor Neto de Reposición VRN	Valor Resultante
				Estado de Conservación	Edad	Obsolescencia				
Cocina integral completa de lujo	1.00	Lote	\$ 150,000.00	1	1	1	1	\$ 150,000.00	\$ 150,000.00	
Horno de leña	1.00	Lote	\$ 16,000.00	1	1	1	1	\$ 16,000.00	\$ 16,000.00	
Área de vestidor completo	1.00	Lote	\$ 80,000.00	1	1	1	1	\$ 80,000.00	\$ 80,000.00	
Estructura metálica para mezzanine	1.00	Lote	\$ 72,000.00	1	1	1	1	\$ 72,000.00	\$ 72,000.00	
Tanque estacionario capacidad 500 litros	1.00	Lote	\$ 14,000.00	1	1	1	1	\$ 14,000.00	\$ 14,000.00	
Tina en baño	1.00	Lote	\$ 28,000.00	1	1	1	1	\$ 28,000.00	\$ 28,000.00	
Doble tinaco capacidad 1,100 litros	1.00	Lote	\$ 12,000.00	1	1	1	1	\$ 12,000.00	\$ 12,000.00	
Calentador de agua	1.00	Lote	\$ 15,000.00	1	1	1	1	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00	
Valor Elementos Accesorios= \$ 387,000.00										

IV.5 Obras Complementarias

Concepto	Cantidad	Unidad	VRN	Factores de Demerito			Factor Resultante	Indiviso	Valor Neto de Reposición VRN	Valor Resultante
				Estado de Conservación	Edad	Obsolescencia				
Entresacos e intradós con una flor labrada	1.00	Lote	\$ 86,000.00	1	1	1	1	\$ 86,000.00	\$ 86,000.00	
Valor Obras Complementarias= \$ 86,000.00										

Total del Enfoque de costos (Valor Físico) \$ 8,610,512.78

V. ENFOQUE DE INGRESOS: VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

V.1 Determinación de rentas brutas

Tipo	Superficie m2	Renta Unitaria pesos por m2	Renta mensual
1	418.78	\$ -	\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -

Totales 1 418.78 \$ - \$ -
Renta Mensual Aplicable

V.2 Determinación de la tasa de capitalización

0.00%

V.3 Calculo de deducciones mensuales a la renta bruta

	meses	Periodo	
Vacios	0	0	0.0%

	Renta	Gastos	
Gastos de Admón..	\$ -	\$ -	0%

	Periodo	Gastos	Renta	
Gastos Mantenimiento	0	\$ -	\$ -	0%

	Predial anual	Renta anual	
Contribuciones	\$ -	\$ -	0

Seguros 0%

Impuestos 0%

TOTAL DE DEDUCCIONES 0.0%

V.4 Conclusión del valor de capitalización

Renta bruta mensual \$ -
Deducciones 0.0%
Renta neta mensual \$ -
Renta neta anual \$ -
Tasa de capitalización 0.00%
Valor de capitalización de rentas \$ -

VI. PROPUESTA PARA VALUAR INMUEBLES HISTÓRICOS Y ARTÍSTICOS

VI.1 Coeficiente valor cultural (β)

VI.1.1 División porcentual

Valor	% máximo
Valor Arquitectónico	30.00%
Valor del entorno	10.00%
Valor histórico	30.00%
Valor por Antigüedad	30.00%
Total	100.00%

VI.1.2 Valor Arquitectónico

Valor	% máximo	Caso en estudio
Valor dimensional o uso y distribución del espacio	3.75%	3.75%
Valor por uso	3.75%	3.75%
Singularidad estética	3.75%	2.50%
Técnica constructiva	3.75%	3.00%
Tradicional	5.00%	5.00%
Expresión Notable	10.00%	0.00%
Extraordinaria	15.00%	0.00%
Total	30.00%	18.00%

VI.1.3 Valor del entorno

Valor	% máximo	Caso en estudio
Integración al contexto por su expresión formal en fachada	2.50%	2.50%
Integración por su tipología	2.50%	2.50%
Hito urbano	2.50%	0.00%
Integración al paisaje	2.50%	2.50%
Total	10.00%	7.50%

VI.1.4 Valor histórico

Valor	% máximo	Caso en estudio
Inmueble histórico o artístico	3.75%	3.75%
Cuenta con cédula de catalogación	3.75%	3.75%
Vinculado a tradiciones socio-culturales (ciudad, estado o país)	3.75%	2.00%
Vinculado a hechos o personajes históricos relevantes (ciudad, estado o país)	3.75%	0.00%
Ubicado en Zona de Monumentos Históricos o Artísticos	3.75%	3.75%
Declarado Monumento Histórico o Artístico	3.75%	3.75%
Ubicado en zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad	3.75%	3.75%
Declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad	3.75%	0.00%
Total	30.00%	20.75%

VI.1.5 Valor por antigüedad

Valor	% máximo	Caso en estudio
Inmueble menor a 100 años	10.00%	
Inmueble entre 101 y 200 años	15.00%	
Inmueble entre 201 y 300 años	20.00%	15.00%
Inmueble entre 301 y 400 años	25.00%	
Inmueble mayor a 401 años	30.00%	
Total	30.00%	15.00%

VI.1.6 Determinación del coeficiente valor cultural (β)

Valor porcentual	Coeficiente
01.00 - 5.00%	0.01 - 0.20
6.00 - 10.00%	0.01 - 0.20
11.00 - 15.00%	0.21 - 0.30
16.00 - 20.00%	0.21 - 0.30
21.00 - 25.00%	0.31 - 0.40
26.00 - 30.00%	0.31 - 0.40
31.00 - 35.00%	0.41 - 0.50
36.00 - 40.00%	0.41 - 0.50
41.00 - 45.00%	0.51 - 0.60
46.00 - 50.00%	0.51 - 0.60
51.00 - 55.00%	0.61 - 0.70
56.00 - 60.00%	0.61 - 0.70
61.00 - 65.00%	0.71 - 0.80
66.00 - 70.00%	0.81 - 0.90
71.00 - 75.00%	0.91 - 1.00
76.00 - 80.00%	1.01 - 1.10
81.00 - 85.00%	1.11 - 1.20
86.00 - 90.00%	1.21 - 1.30
91.00 - 95.00%	1.31 - 1.40
96.00 - 100.00%	1.41 - 1.50

Suma %	61.25%	Coeficiente valor cultural (β)	0.710
--------	--------	--	-------

VI.2 indicativo valor por ubicación (u)

VI.2.1 Colindancia o inmediación a Zona o Monumento Histórico, Artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad

Valor	Coeficiente	Caso en estudio
0 - 250 metros	1.500	
250 - 500 metros	1.125	1.500
500 - 750 metros	0.750	
Más de 750 metros	0.375	

VI.2.2 Apreciación visual por altura

Valor	Coeficiente	Caso en estudio
0 - 5 metros	0.375	
6 - 10 metros	0.750	
11 - 15 metros	1.125	0.750
Más de 15 metros	1.500	

VI.2.3 Nivel de accesibilidad urbana

Valor	Coficiente	Caso en estudio
Dentro del área de transición de la Zona de Monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad	0.500	
Dentro de la Zona de Monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad	Vía primaria	1.500
	Vía secundaria	1.000
Dentro de la Zona de Monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad	Colindante a espacio público primario	1.500
	Colindante a espacio público secundario	1.000

VI.2.4 Determinación del indicativo valor por ubicación (u)

indicativo valor por ubicación (u)	1.083
------------------------------------	-------

VI.3 Indicativo por grado de transformación y adaptabilidad (t)

VI.3.1 Estado de conservación

Valor	Coficiente			Caso en estudio
	Bueno	Regular	Malo	
Cimentación	0.115	0.085	0.0035	0.115
Pisos	0.115	0.085	0.0035	0.115
Muros	0.115	0.085	0.0035	0.115
Vanos y cerramientos	0.115	0.085	0.0035	0.115
Entrepisos	0.115	0.085	0.0035	0.115
Cubiertas	0.115	0.085	0.0035	0.115
Instalación hidráulica	0.115	0.085	0.0035	0.115
Instalación sanitaria	0.115	0.085	0.0035	0.115
Instalación eléctrica	0.115	0.085	0.0035	0.115
Instalaciones especiales	0.115	0.085	0.0035	0.115
Complementos	0.115	0.085	0.0035	0.115
Elemento funcional decorado	0.115	0.085	0.0035	0.115
Elemento sin función decorado	0.115	0.085	0.0035	0.115
			Total:	1.495

- 1. Malo:** necesidad de reparaciones a mayor escala, implicando circunstancias que envuelven la estabilidad y grado de habitabilidad del inmueble.
- 2. Regular:** deficiente, lesiones visibles, sin que envuelven la estabilidad y grado de habitabilidad del inmueble.
- 3. Bueno:** nuevo, recientemente intervenido, sin lesiones visibles, no amerita intervenciones significativas.

VI.3.2 Nivel de alteración

Valor	Coficiente	Caso en estudio
Sin alteraciones	1.500	
Alteraciones reversibles	1.250	1.250
Alteraciones irreversibles	0.500	

VI.3.3 Servicios públicos y equipamiento urbano

Valor	Coefficiente	Caso en estudio
Energía Eléctrica	0.085	0.060
Alumbrado Público	0.085	0.060
Guarniciones	0.085	0.060
Agua Potable	0.085	0.060
Pavimento	0.085	0.060
Transporte	0.085	0.085
Drenaje Sanitario	0.085	0.060
Banquetas	0.085	0.060
Teléfono	0.085	0.060
Preescolar	0.085	0.085
Secundaria	0.085	0.085
Profesional	0.085	0.085
Primaria	0.085	0.085
Preparatoria	0.085	0.085
Parques	0.085	0.085
Tienda Autoservicio	0.085	0.085
Bancos	0.085	0.085
Restaurantes	0.085	0.085
Total		1.330

VI.3.4 Función presente

Valor	Coefficiente	Caso en estudio
Afinidad del uso actual y las propiedades arquitectónicas-espaciales del inmueble	0.375	0.375
Afinidad con la estructura	0.375	0.375
Afinidad con las instalaciones	0.375	0.375
Uso propicia conservación	0.375	0.375
Total		1.500

VI.3.5 Daño por medioambiente

Valor	Coefficiente	Caso en estudio
Humedad subsuelo	0.215	0.150
Humedad medioambiente	0.215	0.215
Lluvia ácida	0.215	0.215
Emisión de gases y partículas	0.215	0.150
Tormenta / Granizo	0.215	0.215
Viento	0.215	0.215
Sismo	0.215	0.215
Total		1.375

Nota: los coeficientes sumados se refieren a la ausencia de cada uno de estos daños en el inmueble en estudio.

VI.3.6 Determinación del Indicativo por grado de transformación y adaptabilidad (t)

Indicativo por grado de transformación y adaptabilidad (t):	1.390
---	-------

VI.4 Determinación de la propuesta para valorar inmuebles históricos y artísticos

VI.4.1 Modelo matemático propuesto y valores

$$P = [(VNR) (\beta u)] t$$

$$P = [(Vmer) (\beta u)] t$$

VNR: valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico

Vmer: valor de mercado.

β : coeficiente valor cultural

u: indicativo valor por ubicación

t: indicativo por grado de transformación

VNR: valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico	\$ 8,610,512.78
Vmer: valor de mercado.	\$ 7,242,381.32
β : coeficiente valor cultural	0.710
u: indicativo valor por ubicación	1.083
t: indicativo por grado de transformación	1.390

VI.4.2 Valor Inmueble histórico con base en valor físico

$$P = \$ 9,205,857.98$$

VI.4.3 Valor Inmuebles histórico con base en valor de mercado

$$P = \$ 7,743,131.64$$

VII. CONCLUSIONES

VII.1 Resumen de valores

VII.1.1 Valor de Mercado	\$	7,242,381.32	
VII.1.2 Valor Físico	\$	8,610,512.78	
VII.1.3 Valor de Capitalización		No se estimó	
VII.1.4 Propuesta para valorar inmuebles históricos y artísticos			
VII.1.4.1 Con base en Valor Físico		VII.1.4.2 Con base en Valor de Mercado	
\$	9,205,857.98	\$	7,743,131.64

VII.2 Consideraciones previas a la conclusión

El valor concluido del inmueble se basa en el Valor Físico derivado del método propuesto para valorar inmuebles históricos y artísticos

VII.3 Conclusión

El valor monetario del inmueble ubicado en:

Calle y número:	Rayón, número no proporcionado por privacidad.	Colonia:	Centro.
Es de:	\$		9,205,857.98
Con letra:	Nueve Millones Doscientos Cinco Mil Ochocientos Cincuenta y Siete Pesos 98/100 M. N.		
Al día:	25 junio de 2017		
Valúo:	Jorge Zavala Serrano.	Cédula Profesional Licenciatura en:	6784065
		Arquitectura	
		Cédula Profesional Posgrado en:	En trámite.
		Valuación Inmobiliaria	

VIII. REPORTE FOTOGRÁFICO



VIII.1 Fachada



VIII.2 Entorno



VIII.3 Cocina



VIII.4 Recámara



VIII.5 Closet



VIII.6 Baño

VIII. REPORTE FOTOGRÁFICO



VIII.7 Complementos



VIII.8 Ornamentos



VIII.9 Complementos



VIII.10 Ornamentos



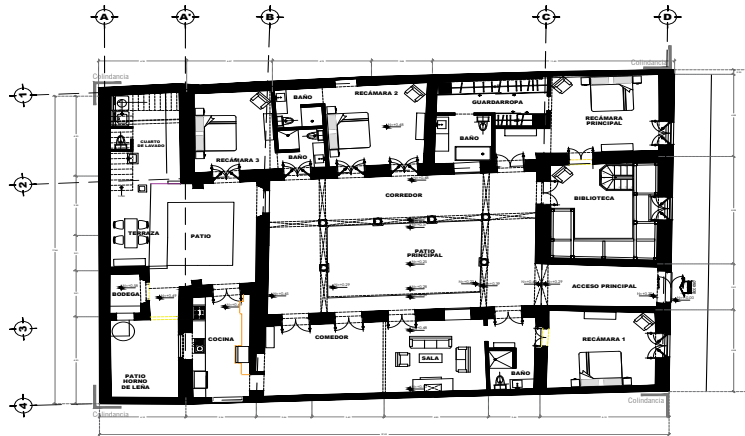
VIII.11 Complementos



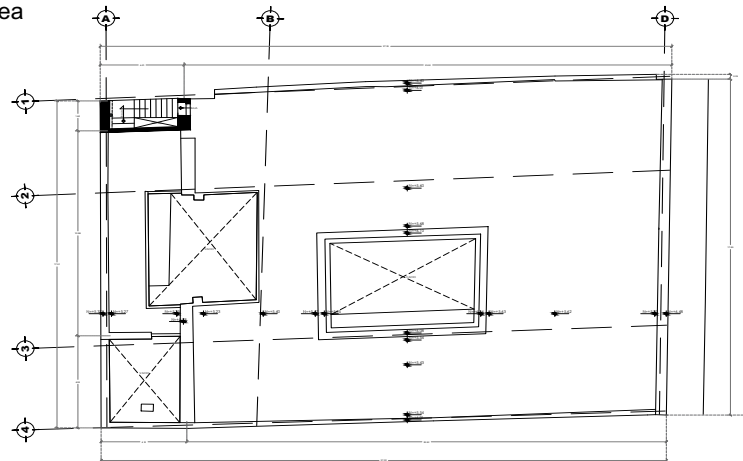
VIII.13 Ornamentos

IX. CROQUIS DEL INMUEBLE

Planta baja



Planta de azotea



Fachada



4.2 Conclusiones del capítulo

En el desarrollo de la metodología presentada se consigue estar a la mira de la forma en que se obtiene el precio (P) de una edificación con múltiples características y particularidades de calidad con base en su valor físico (VNR) y valor de mercado (Vmer), conectando y ponderando los factores trazados como producto de esta investigación, los cuales son; coeficiente valor cultural (β), indicativo valor por ubicación (u), e indicativo por grado de transformación (t). El resultado al utilizar este método es el cálculo del mérito o demérito de las edificaciones analizadas.

Para el caso del ejemplo práctico, se observó un incremento de entre 7% y 8% al valor obtenido a través del Valor de Mercado y Físico al aplicar la propuesta para valorar inmuebles históricos y/o artísticos. Lo anterior representa un mérito o aumento debido a la inclusión del valor cultural y los factores que lo integran, pero en algunas ocasiones se podrá obtener un costo demeritado debido al estado y características del edificio analizado.

En el desarrollo de esta prueba se ha demostrado la factibilidad de la aplicación del procedimiento formulado, así como, la visión de estudiar y analizar los inmuebles patrimoniales como unidades insertas en un contexto que funciona armónicamente, las cuales son susceptibles de ser valoradas gracias a la economía y cultura.

Conclusiones

El desconocimiento de los valores culturales pertenecientes y característicos del patrimonio histórico y artístico edificado, puede llegar a ser punto de partida para fomentar el daño, desamparo y pérdida de inmuebles de uso habitacional con valor cultural ubicados en un contexto histórico. En algunos casos, la falta de conocimiento y valorización de este tipo de edificaciones promueve el abandono y apatía para su mantenimiento y conservación, también se suma a esto, la carencia o nula participación y apoyo económico para encausar su rescate. El patrimonio edificado representa el pasado que merece simbolizar un presente consiente de su salvaguarda, poseedor de las expresiones de una época y sociedad.

La valoración de los atribuidos, propiedades y características del patrimonio histórico y artístico edificado resulta ser un proceso importante en cualquier esfuerzo de conservación y preservación, ya que, los valores reflejan e intervienen en las decisiones que se toman, por ejemplo, decidir sobre la intervención de un inmueble por medio de su potencialidad y planificar el futuro del mismo, los valores que integran a cada inmueble configuran y fundamentan las decisiones que pueden regir su destino. No obstante, existen pocos conocimientos y estudios que engloben los valores que forman el valor cultural, este trabajo de investigación exploró la valorización de estos componentes para incorporarlos en un avalúo inmobiliario para obtener un resultado emitido en un contexto económico, lo anterior, se logró al adentrarse en la línea de estudio de economía y cultura con las premisas de la metodología valuatoria y de conservación del patrimonio.

La valoración de las particularidades culturales del patrimonio edificado puede resultar complicada, derivado de la diversidad de factores que lo componen, sobreponen y compiten. El concepto de valor cultural para este estudio se establece a través del valor social, histórico, simbólico y estético, al tomar como punto de partida y referencia una objetivación (no valorizar subjetivamente) de los valores y transformarlos en preceptos monetarios. El análisis siguió la idea de que estos valores cambian a través del tiempo por causa de fuerzas sociales, oportunidades económicas y tendencias culturales.

Los modelos metodológicos para valuar inmuebles del mercado común e históricos se basan en la determinación de un número limitado de criterios establecidos para la obtención de un valor final. Como alternativa a esta perspectiva, la presente investigación defendió un proceso deliberado, sistemático y transparente de análisis y valuación de la mayoría de los factores que integran el patrimonio de una manera objetiva.

La apreciación económica del valor cultural representó varios retos; la identificación y desmembración de los valores que totaliza el concepto valor cultural, posteriormente su integración y clasificación a la metodología valuatoria por medio de la línea de economía y cultura, en específico la teoría de los precios hedónicos,

por su adaptabilidad al considerar el valor monetario a través de la suma de todas las características del bien en estudio. La propuesta metodológica se encaminó a examinar temas, métodos y herramientas aplicables a la obtención de un valor monetario razonado y objetivo, se generó un proyecto donde se seleccionaron los métodos y herramientas considerados pertinentes para valorar inmuebles históricos encaminado a su conservación.

Para fines de este trabajo, la conservación del patrimonio cultural edificado se apreció como una actividad sociocultural en liga con su contexto, no únicamente como una práctica técnica, se incluyen actividades que preceden y siguen a cualquier acto de intervención material. El estudio de los valores resultó ser una manera útil de comprender el contexto y aspectos socio-culturales de la conservación del patrimonio, aunque los valores patrimoniales son variados y, en ocasiones, pueden estar en conflicto ideológico para su entendimiento.

La metodología para valorar este tipo de inmuebles depende, en gran medida, de nociones históricas y de antigüedad confusas y no fundamentadas con precisión, y se aplican básicamente a través de medios unidisciplinarios, sin considerar los valores culturales propios del patrimonio. Ningún método valuatorio da una apreciación completa o suficiente de los valores culturales, por lo tanto, se debe incluir una combinación de métodos derivados de varias disciplinas en cualquier valuación integral que pretenda incluir los valores de un inmueble histórico. Una valorización más amplia y la integración de estos diferentes valores, conducirá a la obtención de un costo monetario razonado y justo.

En un determinado periodo de tiempo, un inmueble adquiere una serie de valores atribuidos, resultando un objeto plurivalente, ejemplo de lo anterior puede ser un edificio al que se le han atribuido valores como; valor histórico por haber albergado acontecimientos o hechos relevantes e históricos para una determinada sociedad o simplemente haber sobrepasado el paso del tiempo (antigüedad), valor estético por ser apreciado por su belleza, singularidad y trabajo arquitectónico, valor económico por estar inserto en un mercado determinado y formar parte de un catálogo de bienes raíces, valor simbólico y social por la significación del patrimonio

edificado para un grupo social o individuo, dotándole de identidad, ideología e identificación. En este trabajo de investigación se indagó sobre el valor cultural y sus componentes para integrarlo a una metodología valuatoria que otorgue valor a cada uno de ellos para aplicarlos al costo final del edificio histórico o artístico.

Los valores culturales no son simplemente intrínsecos, fijos e inmutables de un bien, también los valores se producen a partir de la interacción del objeto y su contexto, no únicamente emanan del mismo. En el pasado, los valores eran consignados por medio del análisis de los estudiosos del patrimonio como una obra de arte o un registro del pasado. En las últimas décadas, el campo de la conservación empezó a abarcar factores como la economía, el cambio cultural, las políticas públicas y las cuestiones sociales.

El método desarrollado en esta investigación nació como un intento por aportar una propuesta para la valorización de inmuebles históricos, un esfuerzo para evitar su deterioro, uso inapropiado o simplemente subutilización. El abandono figura como un factor que propicia el deterioro, por lo cual, resultó necesario un proyecto para valorizar las edificaciones históricas y así propiciar su conservación, sin dejar de lado la premisa de que estos inmuebles pertenecen a un mercado inmobiliario activo y competitivo que favorece la deseabilidad y comercialización. Otro aspecto relevante es el respeto por la memoria que representan los monumentos históricos con mira hacia el futuro, pero no conservados en un estado estático, sino al contrario, adaptando las necesidades contemporáneas para fomentar su uso y agregar valores nuevos con armonía con el valor cultural que ostenta.

La estimación en términos económicos de inmuebles históricos y/o artísticos no solo se debe ajustar a la metodología para valuar inmuebles del mercado común (enfoque físico y de mercado), debe de ir más allá e incluir un análisis del valor cultural, no solo enfocarse en valores objetivos y físicos. Puede resultar difícil, pero si se emplea un estudio como el propuesto, se podrá conseguir un trabajo que analice los factores y variables que también pueden tener mercado y otorgar valor monetario. Otro objetivo que busca obtener la valorización del patrimonio habitacional edificado es la necesidad de su protección, conseguido al utilizar

enfoques económicos para estudiar los valores tangibles e intangibles que respalden la intención de su salvaguarda, y no solo dotarle mayor valor al suelo o terreno donde se desplanta.

El objetivo primordial de este trabajo de investigación constó en el análisis de los métodos aplicados en la valuación de inmuebles en México, efectuando una reflexión, confrontación y análisis sobre los conceptos, principios y definiciones que en ellos se emplean. La metodología valuatoria estudiada, tanto del mercado común como de inmuebles históricos, demostró debilidades e inconsistencias, mismas que trataron de complementarlas con el método propuesto, basado en la suma de las características y cualidades propias de los inmuebles históricos y artísticos. Se consiguió una relación de variables y factores de análisis que inciden en la valorización de los inmuebles estudiados, y se identificaron los aspectos que faltan por abordar, a su vez, se propuso integrar y plantear dentro del método formulado el uso del valor cultural.

En el desarrollo del método propuesto se pudo observar la manera en que se obtiene el precio (P) de un bien inmueble con características heterogéneas y sus particularidades de calidad con base en su valor neto de reposición de las construcciones y/o valor físico (VNR) y valor de mercado (Vmer), adhiriendo y ponderando los factores planteados como producto de este trabajo; coeficiente valor cultural (β), indicativo valor por ubicación (u), e indicativo por grado de transformación (t). Al aplicarse esta metodología se calcula un mérito o demérito de las edificaciones analizadas dependiendo de sus cualidades inherentes y contextuales.

La ejecución de un avalúo inmobiliario para obtener el valor monetario de un edificio histórico y/o artístico obliga a fundar beneficios hacia el inmueble y propietario, así como, un instrumento para facilitar la tasación a través de los valuadores. Lo anterior concierne a la valorización global del bien por medio de la materialidad física, el mercado al cual pertenece, la incorporación del valor cultural y análisis de su valor utilitario.

Como fruto de la investigación realizada, se adquirieron y dejaron algunas preguntas y cuestiones sin resolver, estas se pudieran concretar y profundizar en estudios venideros. Una consideración pertinente es la propuesta de valorización de un inmueble histórico basado en el enfoque por capitalización de rentas, para estudiar los ingresos y egresos que se pueden producir por el inmueble a valorar, fundamento en el análisis de las rentas e ingresos producidos y las tasas de capitalización, las cantidades de ingresos a un valor futuro se convierten a valor presente, dando como resultado un indicador de valor por ingresos. En función de su capacidad de producir ingresos dentro de un programa de uso óptimo, basándose en las leyes económicas que rigen el nivel de oferta y demanda.

El método trazado considera valorar los inmuebles históricos y/o artísticos patrimonio de una sociedad, traduciendo su valor cultural en monetario, dotando a sus propietarios del valor real, si se reconocen sus características, podrá ser protegido para seguir conservando su esencia que lo hacer ser excepcional.

Bibliografía

ALONSO CAMARILLO, José Luis. "El proceso valuatorio como paradigma del método científico". *Valuador Profesional* 1.2 (2004): 8-9.

ÁLVAREZ GONZÁLEZ, Fidel. *Introducción a la Valuación de Inmuebles*. Zacatecas: Instituto Universitario de Posgrados en Alta Dirección (IUPAD), 2012.

ARECHEDERRA, Eva Margarita. *Método de Valuación de Inmuebles Históricas*. Villahermosa: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2010.

BARBERO, Juan Carlos. *La memoria de las imágenes. Notas para una Teoría de la Restauración*. Madrid: Polifemo, 2003.

BARANZINI, Andrea, José Ramirez, Caroline Schaerer y Philippe Thalmann. *Hedonic Methods in Housing Markets: Pricing Environmental Amenities and Segregation*. Berlin: Springer, 2008.

- BEDATE, Ana, Luis César Herrero y José Ángel Sanz. "Economic valuation of the cultural heritage: application to four case studies in Spain". *Journal of cultural heritage* 5.1 (2004): 101-111.
- BOLSEGUÍ, Milagros y Antonio Fuguet Smith. "Construcción de un modelo conceptual a través de la investigación cualitativa". *Sapiens. Revista Universitaria de Investigación* 7.1 (2006): 207-229.
- BONILLA, Eduardo L. "Definiciones de valor". *Valuador Profesional* 1.3 (2005): 14-18.
- CAÏS, Jordi. "Metodología del análisis comparativo". *Cuadernos metodológicos* 21 (1997).
- CAMACHO HERNÁNDEZ, Arnulfo. *Avalúo del inmueble atípico escuela Cuauhtémoc, en la ciudad de Mexicali, B. C., para reapreciar su valor y coadyuvar a su preservación*. Mexicali: Tesis Maestría, Instituto Tecnológico de la Construcción, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, 2010.
- CHOI, Andy S., Franco Papandrea y Jeff Bennett. "Assessing cultural values: developing an attitudinal scale". *Journal of Cultural Economics* 31.4 (2007): 311-335.
- COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (CNBV). "Formato Guía de Avalúos de Inmuebles que Practiquen las Instituciones de Crédito". *Diario Oficial de la Federación*. Ciudad de México: Estados Unidos Mexicanos, 2 de diciembre de 2005.
- CORTÉS CORTÉS, Manuel E. y Miriam Iglesias León. "Técnicas para la Recogida de Datos". Cortés Cortés, Manuel E. y Miriam Iglesias León. *Generalidades sobre Metodología de la Investigación*. Ciudad del Carmen: Universidad Autónoma del Carmen, 2005. 34-45.
- DE DIOS OLÁN, Víctor Manuel. "Valuación de Arte". *Valuador Profesional* 9.31 (2012): 16-17.
- DE LA TORRE MARTÍNEZ, Ricardo. *La valuación del intangible de un inmueble antiguo e integrarlo en un avalúo comercial: caso en la zona centro de San Luis Potosí*. San Luis Potosí: Tesis Maestría, Instituto Tecnológico de la Construcción, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, 2013.
- DE LAMA SANTOS, Felipe y Felipe De Lama Martín. *Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria: teoría y casos prácticos*. Ed. Universidad de Cádiz. Cádiz: Servicio de Publicaciones Universidad de Cádiz, 2010.
- DEKKER, Erwin. "Two approaches to study the value of art and culture, and the emergence of a third". *Journal of Cultural Economics* 39.4 (2014): 309-326.
- ECO, Umberto. *Cómo se hace una tesis*. Barcelona: Gedisa, 2006 (1977).

ESPAÑOLA, REAL ACADEMIA. *Diccionario de la Lengua Española*. Ed. Real Academia Española. Madrid: S.L.U. Espasa Libros, 2001.

FIGUEROA B., Eugenio y George Lever D. "Determinantes del Precio de la Vivienda en Santiago: Una Estimación Hedónica". *Estudios de Economía* (1992): 67-84.

FURLONA SALGADO, María del Rocío. "La conservación como fundamento epistémico para la valuación de patrimonio edificado". *Valuador Profesional* 11.37 (2014): 7-9.

FURLONA SALGADO, María del Rocío. "Los intangibles en la valuación de inmuebles históricos". *Valuador Profesional* 12.43 (2015): 4-6.

GOBIERNO CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. *Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*. México: Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), 1972.

GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales: Teoría, historia, principios y normas*. Madrid: Manuales de Arte Cátedra, 2008.

HEINTZELMAN, Martin D. y Jason A. Altieri. "Historic Preservation: Preserving Value?". *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 46.3 (2013): 543–563.

HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto, Carlos Fernández Collado y Pilar Baptista Lucio. *Metodología de la investigación*. México: Edición McGraw-Hill, 2006.

HERRERO PRIETO, Luis Cesar. "Economía del Patrimonio Histórico". *Información Comercial Española, ICE: Revista de economía* 792 (2001): 151-168.

INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA (INAH), *Zonas de Monumentos Históricos Declaradas por el INAH*. [en línea] Dirección URL: <http://www.monumentoshistoricos.inah.gob.mx/index.php>

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES (INDAABIN). "Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos". *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 12 de enero de 2009.

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES (INDAABIN). "Procedimiento Técnico PT-UE para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar

el valor del patrimonio de las unidades económicas”. *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 9 de enero de 2009.

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES (INDAABIN). “Glosario de Términos en Valuación”. México: Estados Unidos Mexicanos, agosto de 2004.

LLAMAZARES, Iván. “El análisis comparado de los fenómenos políticos: una discusión de sus objetivos metodológicos, supuestos metateóricos y vinculaciones con los marcos teóricos presentes en las ciencias sociales contemporáneas”. *Revista de estudios políticos* 89 (1995): 281-298.

JUÁREZ ARENAS, Susana. *Obtención del valor físico de las construcciones de inmuebles de uso habitacional catalogados (Siglo XIX y XX), por medio de un formato específico*. Tecamachalco: Tesina Especialidad, Instituto Politécnico Nacional, 2009.

KLAMER, Arjo y Peter-Wim Zuidhof. “The Values of Cultural Heritage: Merging Economic and Cultural Appraisals”. *Economics and Heritage Conservation*. Ed. Randy Mason. Los Angeles,: The Getty Conservation Institute, 1999.

KREBS, Magdalena y Klaus Schmidt-Hebbel. “Patrimonio cultural: aspectos económicos y políticas de protección”. *Perspectivas* 2.2 (2002): 207-223.

KUROWSKI, Lech; et. al. “Selected methods of estimation of the cultural heritage economic value with the special reference to historical town districts adaptation”. *Urban Heritage: Research, Interpretation, Educatio* (2007): 13-18.

LEVER D., George. *El modelo de precios hedónicos*. Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile. Santiago de Chile: Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile, 2009.

LOW, Setha M. “Anthropological-Ethnographic Methods for the Assessment of Cultural Values in Heritage Conservation”. *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

INTERNATIONAL COUNCIL ON MONUMENTS AND SITES (ICOMOS). *Carta de Burra*. Burra: International Council on Monuments and Sites (ICOMOS), 1979 (1999).

MÁRQUEZ FERNÁNDEZ, José Ángel. *Desarrollo de una metodología para la valuación de inmuebles catalogados como monumentos históricos construidos entre los siglos XVI al XIX ubicados en el centro histórico de la ciudad de Durango, Dgo*. Durango: Tesis Maestría, Universidad Autónoma de Durango, 2009.

MALETTA, Héctor. *Epistemología aplicada: metodología y técnica de la producción científica*. Lima:

Consortio de Investigación Económica y Social (CIES), Centro Peruano de Estudios Sociales (CEPES) y Universidad del Pacífico, 2009.

MASON, Randall. "Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices". *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

MASON, Randall. "Economics and Heritage Conservation: Concepts, Values, and Agendas for Research". *Economics and Heritage Conservation*. Ed. Randy Mason. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 1999.

MERTENS, Donna M. *Research and Evaluation in Education and Psychology: Integrating Diversity With Quantitative, Qualitative, and Mixed Methods*. Thousand Oaks: SAGE Publications, 2014.

MOOYA, Manya M. *Real Estate Valuation Theory: A Critical Appraisal*. Berlin: Springer, 2016.

MOURATO, Susana y Massimiliano Mazzanti. "Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospects". *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

MUÑOZ VIÑAS, Salvador. *Teoría contemporánea de la restauración*. Madrid: Editorial Síntesis, 2003.

NTIBAGIRIRWA, Symphorien. "Cultural Values, Economic Growth and Development". *Journal of Business Ethics* 84.3 (2009): 297–311.

PÉREZ, Fidel. "La entrevista como técnica de investigación social. Fundamentos teóricos, técnicos y metodológicos". *Revista Extramuros* 8.22 (2005): 187-210.

PERÓN DELGADO, Eva y Sergio Bruzón Piedra. "Modelo y procedimiento para calcular el valor económico de inmuebles patrimoniales". *Observatorio de la Economía Latinoamericana* 166 (2012).

PLISCOFF, Cristián y Pablo Monje. "Método comparado: un aporte a la investigación en gestión pública". *III Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración Pública*. Panamá: Centro Latinoamericano de Administración para el Desarrollo (CLAD), 2003. 1-13.

POHLS HERNÁNDEZ, Alejandro. "Teoría del Valor". *Valuador Profesional* 8.24 (2011): 3-4.

PRIETO FLORES, David Erasto. *Métodos y consideraciones aplicadas para la valuación de inmuebles construidos en zonas consideradas como históricas o del patrimonio cultural de la humanidad*. Oaxaca: Tesis Maestría, Instituto Tecnológico de la Construcción, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, 2006.

PRIETO GONZÁLEZ, José Manuel. "Consideración de los valores histórico, artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria". *ACE: Architecture, City and Environment* 6.16 (2011): 31-68.

RANGEL AQUINO, Angélica María. *Análisis sobre un rango de variación aceptable en factores de homologación, en la elaboración de avalúos de inmuebles en el centro histórico de la Cd. de Campeche*. México: Tesis Maestría, Instituto Tecnológico de la Construcción, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, 2008.

RODRÍGUEZ TORRES, Juan José Leonardo. *Metodología para la Valuación de Edificios Históricos en el Estado de Jalisco*. Guadalajara: Tesis Maestría, Instituto Tecnológico de la Construcción, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, 2006.

ROJAS, Eduardo. *La preservación del patrimonio histórico urbano en América Latina y el Caribe: Una tarea de todos los actores sociales*. Inter-American Development Bank. Washington, D.C.: Inter-American Development Bank, 2002.

ROSEN, Sherwin. "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition". *Journal of Political Economy* 82.1 (1974): 34-55.

SALAS TAFOYA, José Manuel. "La valuación inmobiliaria tradicional: un modelo para repensar". *Paakat: Revista de tecnología y sociedad* 4.6 (2014).

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL (SHF). "Modificación Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda". *Diario Oficial de la Federación*. México: Estados Unidos Mexicanos, 24 de febrero de 2012.

THROSBY, David, Daniel Bluestone, Arjo Klamer y Randall Mason. "The Economics of Heritage Conservation: A Discussion". *Economics and Heritage Conservation*. Ed. Randy Mason. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 1999.

THROSBY, David. "Cultural Capital and Sustainability Concepts in the Economics of Cultural Heritage". *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Ed. Marta De la Torre. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

THROSBY, David. "Culture, Economics and Sustainability". *Journal of Cultural Economics* 19.3 (1995): 199-206.

THROSBY, David. "Determining the Value of Cultural Goods: How Much (or How Little) Does Contingent Valuation Tell Us?". *Journal of cultural economics* 27.3-4 (2003): 275-285.

THROSBY, David. *Economía y Cultura (Economics and Culture)*. Madrid: Cambridge University Press, 2001.

TORRES COTO M., Julio E. "Valoración para Seguros". *Valuador Profesional* 9.30 (2012): 5-6.

TORRES COTO M., Julio E. "Vida útil de las edificaciones". *Valuador Profesional* 10.35 (2013): 10-13.

UNITED NATIONS EDUCATIONAL, SCIENTIFIC AND CULTURAL ORGANIZATION (UNESCO). *Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural*. Paris: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO), 1972.

UNITED NATIONS EDUCATIONAL, SCIENTIFIC AND CULTURAL ORGANIZATION (UNESCO), *Lista del Patrimonio Mundial*. [en línea] Dirección URL: http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=45692&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html

VALDIVIA YÁBAR, Silvia Verónica y María Estela del Carmen Fernández Guillén. "Fundamento de la metodología comparativa en educación". Navarro Leal, Marco Aurelio, Zaira Navarrete Cazales, (Coordinadores). *Comparar en educación: diversidad de intereses, diversidad de enfoques*. Ciudad Victoria: Sociedad Mexicana de Educación Comparada; El Colegio de Tamaulipas, 2013: 63-75.

VENDOLO, William L. y Martha R. Williams. *Técnicas del avalúo inmobiliario: guía completa para vendedores, corredores, administradores, inversionistas y valuadores de propiedades*. México: Editorial Pax México, 1997.

VILLELA ELIZONDO, José Antonio. *Criterios de valuación para analizar valores específicos a inmuebles con dotes históricos o artísticos. Caso práctico: Inmueble ubicado en calle de Guanajuato S/N Col. Roma, Cd. De México*. México: Tesis Maestría, Instituto Tecnológico de la Construcción, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, 2008.

XOCHITEMO CERVANTES, Gelvin. *La valuación de inmuebles históricos en México y sus efectos sobre la conservación*. Puebla: Tesis Maestría, Universidad Popular Autónoma del Estado de Puebla, 2002.

Anexos

UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO



FACULTAD DE ARQUITECTURA

MAESTRÍA EN ARQUITECTURA INVESTIGACIÓN Y
RESTAURACIÓN DE SITIOS Y MONUMENTOS

Tema: Valuación de inmuebles históricos y artísticos que conforman los espacios para habitación: una mirada desde la economía y el patrimonio edificado.

Presenta: Jorge Zavala Serrano

Lugar:

Fecha:

Modelo de entrevista a valuadores

Nombre:

Profesión formadora:

Años de experiencia en el ámbito de la valuación inmobiliaria:

Lugares donde ha practicado avalúos:

1.- ¿Ha elaborado algún avalúo referente a un inmueble histórico y/o artístico?

Si

No

2.- Para la obtención de un dictamen de valor monetario de este tipo de inmuebles, ¿Ha utilizado el “Procedimiento Técnico PT-IH” proveniente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)?

Si

Anexo 1. Instrumentos para recolección e interpretación de información y datos (entrevista y análisis comparativo).

No

3.- En caso de no haber utilizado el procedimiento proveniente del INDAABIN, ¿Cuál método ha empleado?

4.- ¿Qué interrogantes o reflexiones le surgen al utilizar estos métodos de valuación hacia inmuebles históricos y/o artísticos?

5.- ¿Qué consideraciones se pueden tomar e influir en el dictamen de valor de un inmueble histórico y/o artístico?

6.- ¿Sabe de la existencia de convenciones, cartas y normas sobre el patrimonio cultural y su conservación?

Si

No

7.- En caso de haber respondido afirmativamente la pregunta anterior ¿Cuáles convenciones, cartas y normas sobre el patrimonio cultural y su conservación conoce y cuáles principios recuerda de las mismas?

8.- Si se considera que el valor cultural perteneciente a un inmueble histórico y/o artístico está constituido por el valor social, histórico, simbólico y estético. ¿Ha tomado en cuenta alguno de estos factores al momento de realizar algún avalúo?

Si

No

¿Por qué? / Comentario

9.- Después de obtener el valor de un inmueble histórico y/o artístico por cualquiera de los métodos de valuación (enfoque de mercado, enfoque físico, enfoque de capitalización o cualquier otro), ¿Considera que debiera incrementarse su valor de acuerdo a los factores que integran el valor cultural?

Anexo 1. Instrumentos para recolección e interpretación de información y datos (entrevista y análisis comparativo).

Si

No

¿Por qué? / Comentario

10.- En caso afirmativo, de acuerdo a su experiencia ¿Cuál es el porcentaje máximo que considera más justo para la asignación del valor cultural y los diversos factores que lo constituye?

5%

10%

15%

20%

25%

30%

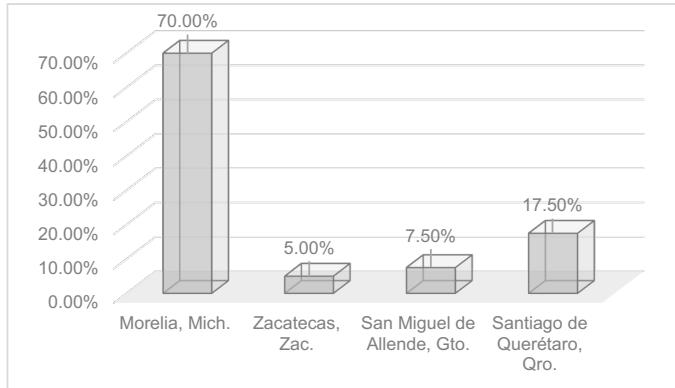
35%

Otro (especificar)

Resultados entrevista a valuadores

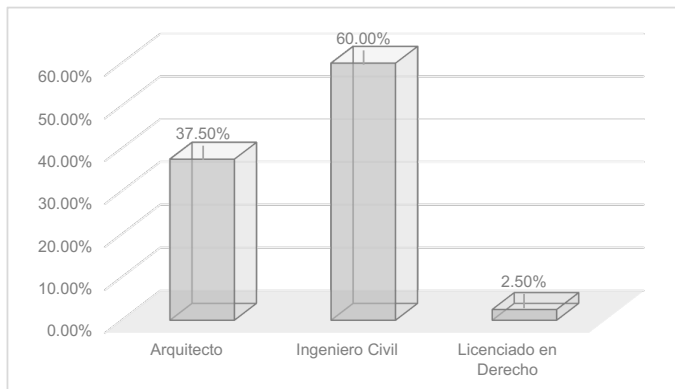
a.- Lugar donde se desarrolló la entrevista (presencial y/o telefónica):

	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
Morelia, Mich.	28	70.00%	70.00%	70%
Zacatecas, Zac.	2	5.00%	5.00%	75%
San Miguel de Allende, Gto.	3	7.50%	7.50%	83%
Santiago de Querétaro, Qro.	7	17.50%	17.50%	100%
Total	40	100.00%	100.00%	



b.- Profesión formadora:

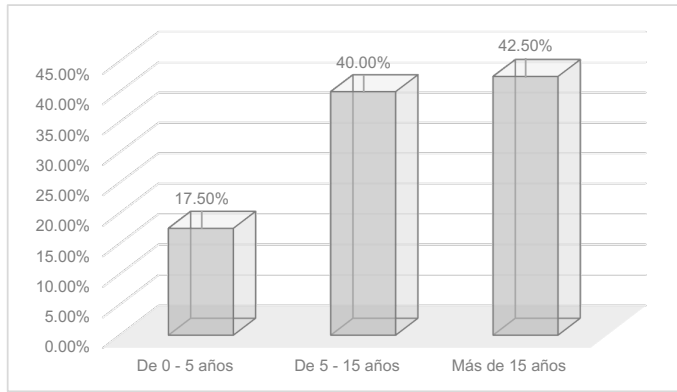
	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
Arquitecto	15	37.50%	37.50%	38%
Ingeniero Civil	24	60.00%	60.00%	98%
Licenciado en Derecho	1	2.50%	2.50%	100%
Total	40	100.00%	100.00%	



Resultados entrevista a valadores

c.- Años de experiencia en el ámbito de la valuación inmobiliaria:

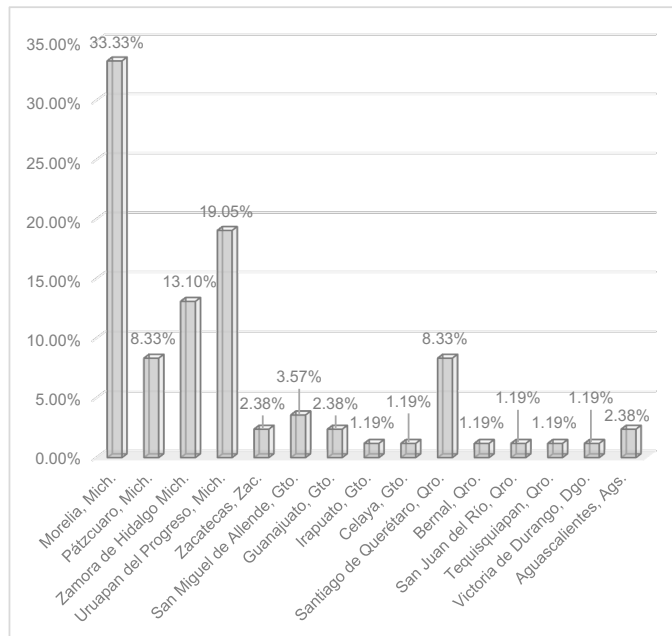
	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
De 0 - 5 años	7	17.50%	17.50%	18%
De 5 - 15 años	16	40.00%	40.00%	58%
Más de 15 años	17	42.50%	42.50%	100%
Total	40	100.00%	100.00%	



Resultados entrevista a valadores

d.- Lugares donde ha practicado avalúos:

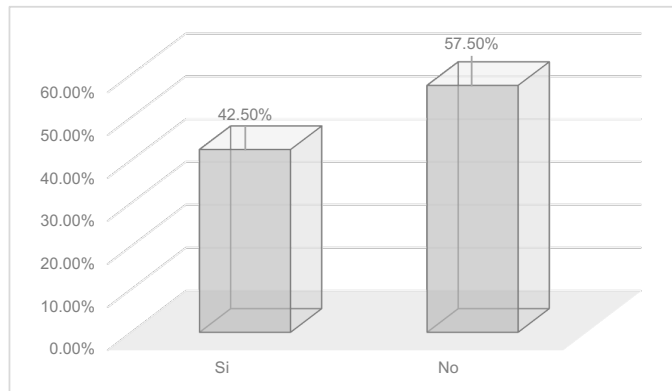
	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
Morelia, Mich.	28	33.33%	33.33%	33%
Pátzcuaro, Mich.	7	8.33%	8.33%	42%
Zamora de Hidalgo Mich.	11	13.10%	13.10%	55%
Uruapan del Progreso, Mich.	16	19.05%	19.05%	74%
Zacatecas, Zac.	2	2.38%	2.38%	76%
San Miguel de Allende, Gto.	3	3.57%	3.57%	80%
Guanajuato, Gto.	2	2.38%	2.38%	82%
Irapuato, Gto.	1	1.19%	1.19%	83%
Celaya, Gto.	1	1.19%	1.19%	85%
Santiago de Querétaro, Qro.	7	8.33%	8.33%	93%
Bernal, Qro.	1	1.19%	1.19%	94%
San Juan del Río, Qro.	1	1.19%	1.19%	95%
Tequisquiapan, Qro.	1	1.19%	1.19%	96%
Victoria de Durango, Dgo.	1	1.19%	1.19%	98%
Aguascalientes, Ags.	2	2.38%	2.38%	100%
Total	84	100.00%	100.00%	



Resultados entrevista a valadores

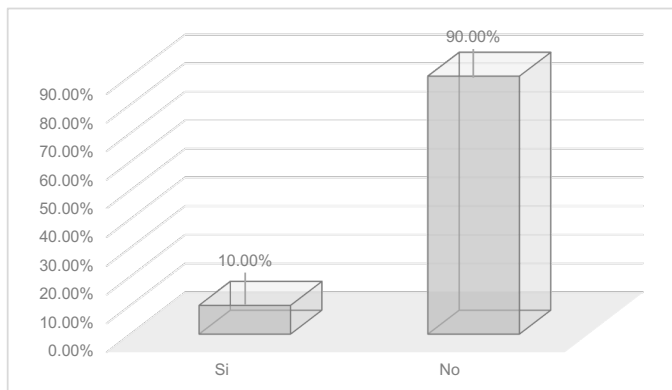
1.- ¿Ha elaborado algún avalúo referente a un inmueble histórico y/o artístico?

	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
Si	17	42.50%	42.50%	43%
No	23	57.50%	57.50%	100%
Total	40	100.00%	100.00%	



2.- Para la obtención de un dictamen de valor monetario de este tipo de inmuebles, ¿Ha utilizado el "Procedimiento Técnico PT-IH" proveniente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)?

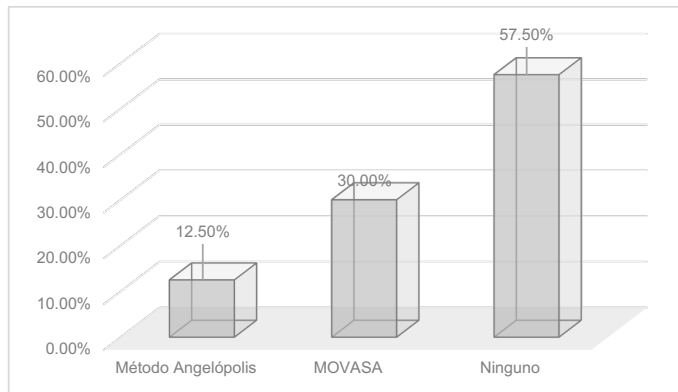
	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
Si	4	10.00%	10.00%	10%
No	36	90.00%	90.00%	100%
Total	40	100.00%	100.00%	



Resultados entrevista a valadores

3.- En caso de no haber utilizado el procedimiento proveniente del INDAABIN, ¿Cuál método ha empleado?

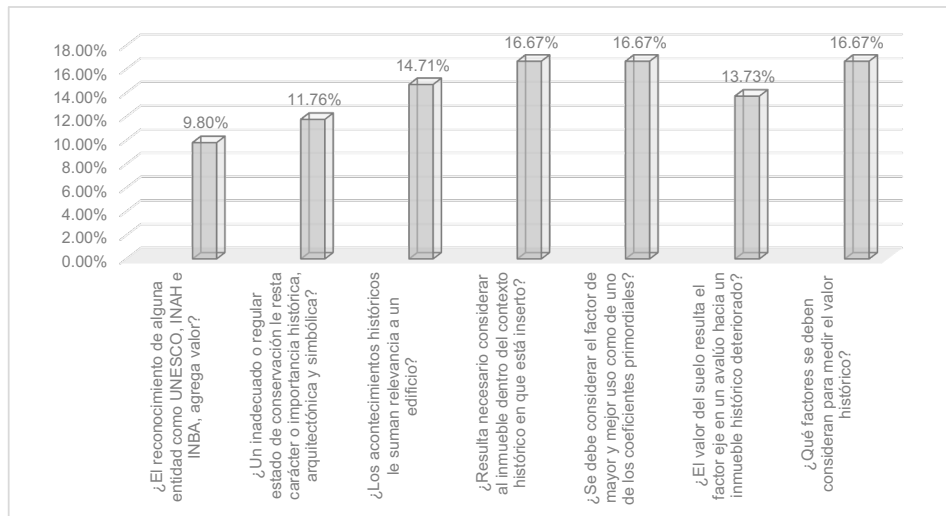
	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
Método Angelópolis	5	12.50%	12.50%	13%
MOVASA	12	30.00%	30.00%	43%
Ninguno	23	57.50%	57.50%	100%
Total	40	100.00%	100.00%	



Resultados entrevista a valadores

4.- ¿Qué interrogantes o reflexiones le surgen al utilizar estos métodos de valuación hacia inmuebles históricos y/o artísticos?

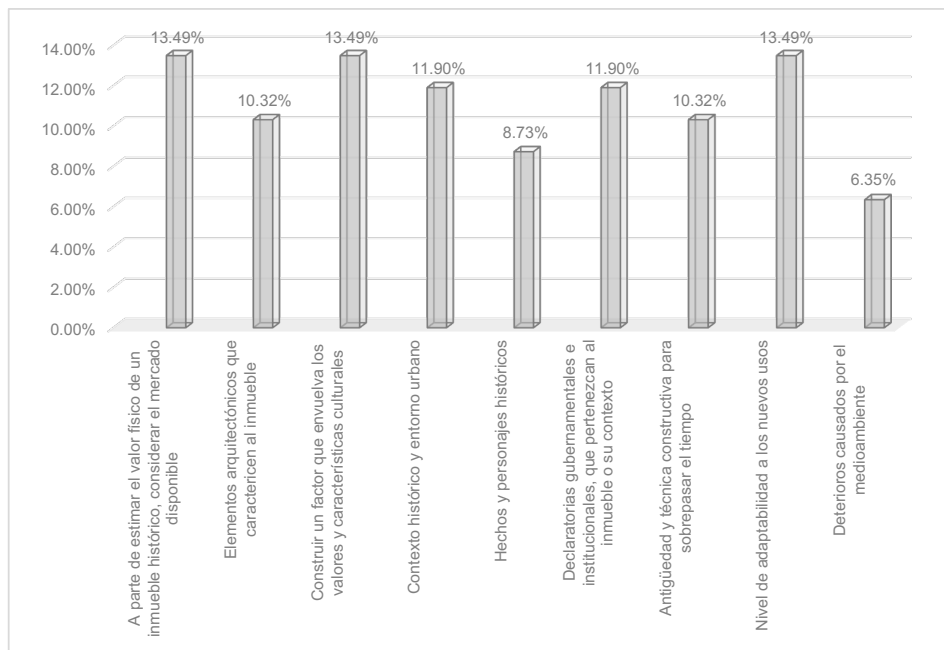
	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
¿El reconocimiento de alguna entidad como UNESCO, INAH e INBA, agrega valor?	10	9.80%	9.80%	10%
¿Un inadecuado o regular estado de conservación le resta carácter o importancia histórica, arquitectónica y simbólica?	12	11.76%	11.76%	22%
¿Los acontecimientos históricos le suman relevancia a un edificio?	15	14.71%	14.71%	36%
¿Resulta necesario considerar al inmueble dentro del contexto histórico en que está inserto?	17	16.67%	16.67%	53%
¿Se debe considerar el factor de mayor y mejor uso como de uno de los coeficientes primordiales?	17	16.67%	16.67%	70%
¿El valor del suelo resulta el factor eje en un avalúo hacia un inmueble histórico deteriorado?	14	13.73%	13.73%	83%
¿Qué factores se deben considerar para medir el valor histórico?	17	16.67%	16.67%	100%
Total	102	100.00%	100.00%	



Resultados entrevista a valadores

5.- ¿Qué consideraciones se pueden tomar e influir en el dictamen de valor de un inmueble histórico y/o artístico?

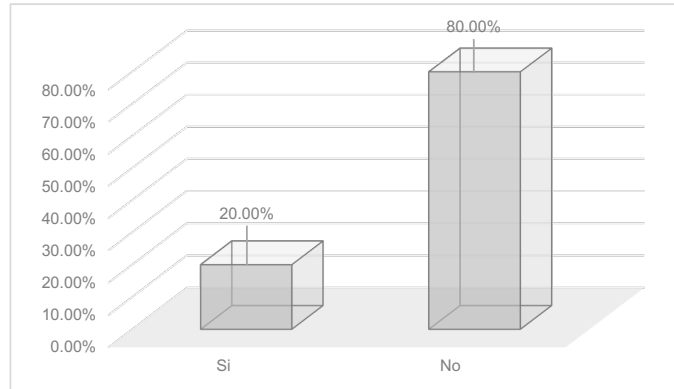
	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
A parte de estimar el valor físico de un inmueble histórico, considerar el mercado disponible	17	13.49%	13.49%	13%
Elementos arquitectónicos que caractericen al inmueble	13	10.32%	10.32%	24%
Construir un factor que envuelva los valores y características culturales	17	13.49%	13.49%	37%
Contexto histórico y entorno urbano	15	11.90%	11.90%	49%
Hechos y personajes históricos	11	8.73%	8.73%	58%
Declaratorias gubernamentales e institucionales, que pertenezcan al inmueble o su contexto	15	11.90%	11.90%	70%
Antigüedad y técnica constructiva para sobrepasar el tiempo	13	10.32%	10.32%	80%
Nivel de adaptabilidad a los nuevos usos	17	13.49%	13.49%	94%
Deterioros causados por el medioambiente	8	6.35%	6.35%	100%
Total	126	100.00%	100.00%	



Resultados entrevista a valadores

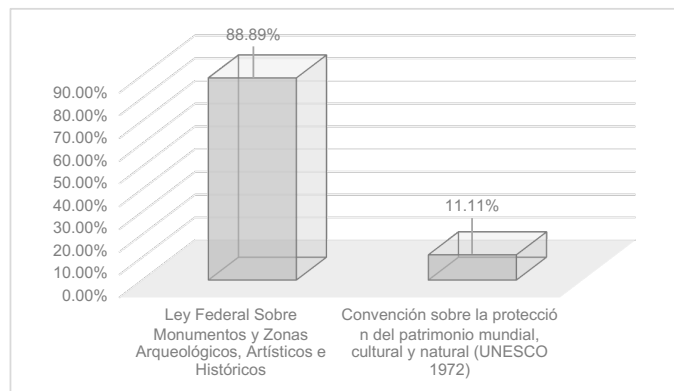
6.- ¿Sabe de la existencia de convenciones, cartas y normas sobre el patrimonio cultural y su conservación?

	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
Si	8	20.00%	20.0%	20%
No	32	80.00%	80.0%	100%
Total	40	100.00%	100.00%	



7.- En caso de haber respondido afirmativamente la pregunta anterior ¿Cuáles convenciones, cartas y normas sobre el patrimonio cultural y su conservación conoce y cuáles principios recuerda de las mismas?

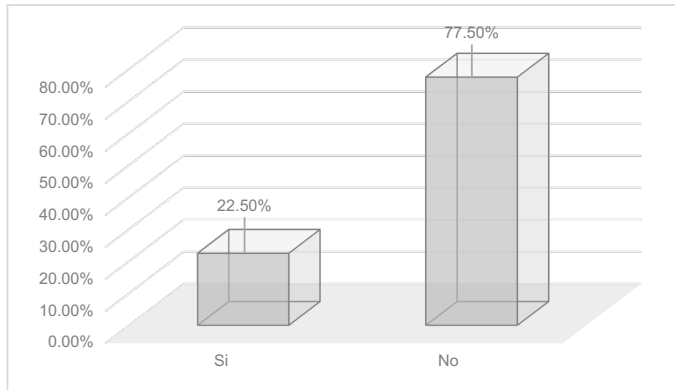
	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas	8	88.89%	88.89%	89%
Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural (UNESCO 1972)	1	11.11%	11.11%	100%
Total	9	100.00%	100.00%	



Resultados entrevista a valadores

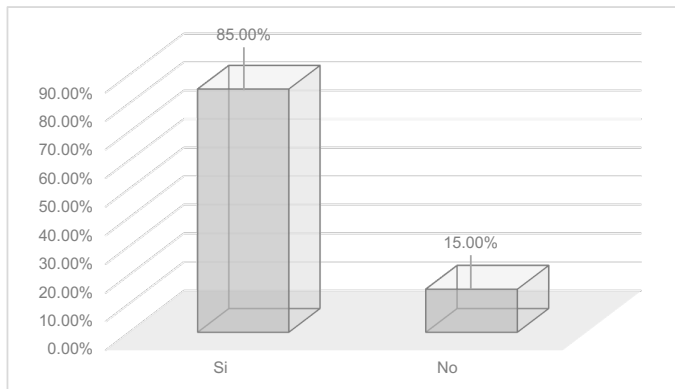
8.- Si se considera que el valor cultural perteneciente a un inmueble histórico y/o artístico está constituido por el valor social, histórico, simbólico y estético. ¿Ha tomado en cuenta alguno de estos factores al momento de realizar algún avalúo?

	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
Si	9	22.50%	22.5%	23%
No	31	77.50%	77.5%	100%
Total	40	100.00%	100.00%	



9.- Después de obtener el valor de un inmueble histórico y/o artístico por cualquiera de los métodos de valuación (enfoque de mercado, enfoque físico, enfoque de capitalización o cualquier otro), ¿Considera que debiera incrementarse su valor de acuerdo a los factores que integran el valor cultural?

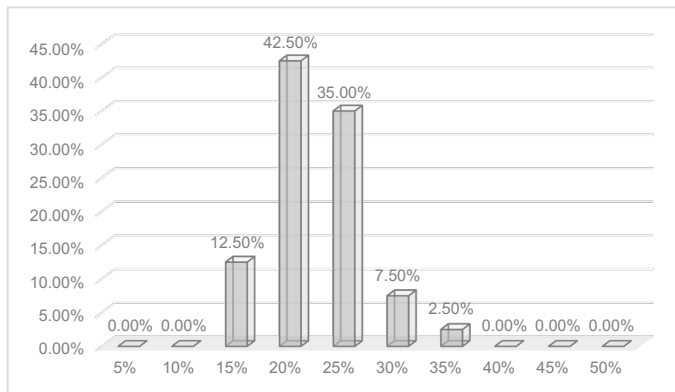
	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
Si	34	85.00%	85.0%	85%
No	6	15.00%	15.0%	100%
Total	40	100.00%	100.00%	



Resultados entrevista a valadores

10.- En caso afirmativo, de acuerdo a su experiencia ¿Cuál es el porcentaje máximo que considera más justo para la asignación del valor cultural y los diversos factores que lo constituye?

	Frecuencia	%	% Valido	% Acumulado
5%	0	0.00%	0.00%	0%
10%	0	0.00%	0.00%	0%
15%	5	12.50%	12.50%	13%
20%	17	42.50%	42.50%	55%
25%	14	35.00%	35.00%	90%
30%	3	7.50%	7.50%	98%
35%	1	2.50%	2.50%	100%
40%	0	0.00%	0.00%	100%
45%	0	0.00%	0.00%	100%
50%	0	0.00%	0.00%	100%
Total	40	100.00%	100.00%	



Análisis comparativo

Variables que componen el proceso metodológico para valorar inmuebles históricos en México

Angelópolis	Edenópolis	Procedimiento Técnico PT-IH (INDAABIN)	MOVASA
Estado de Conservación	Antecedentes históricos	Aplicado a monumentos históricos	Época
Antigüedad	Características urbanas	Considera declaratoria Patrimonio Cultural de la Humanidad	Originalidad
Singularidad estética	Características del terreno	Aplicado a inmuebles completamente restaurados	Ubicación
Hechos históricos relevantes	Descripción general del inmueble	Hechos históricos relevantes	Urbanización
Valor neto de reposición (VNR)	Valores objetivos	Cédula de catalogación	Configuración
	Valores subjetivos	Antigüedad	Conservación
	Elementos constructivos	Valor neto de reposición (VNR)	Funcionalidad
	Valor neto de reposición (VNR)		Valor neto de reposición (VNR)
	Valor por comparación de mercado		Valor por comparación de mercado

Análisis comparativo

Configuración de variables obtenida usando la estrategia del método comparativo				
Métodos de valuación para inmuebles históricos				
Variables	Casos			
	Método Angelópolis	MOVASA	Procedimiento Técnico PT-IH (INDAABIN)	Edenópolis
Aplicado al valor neto de reposición (VNR)	X	X	X	X
Aplicado al valor por comparación de mercado	O	X	O	X
Estado de Conservación	X	X	O	X
Aplicado a inmuebles completamente restaurados	O	O	X	O
Antigüedad	X	X	X	X
Singularidad estética	X	X	O	X
Hechos históricos relevantes	X	O	X	X
Características urbanas	O	X	O	X
Características del terreno	O	X	O	X
Funcionalidad	O	X	O	O
Valores objetivos	O	O	O	X
Valores subjetivos	O	O	O	X
Elementos constructivos	O	O	O	X
Cédula de catalogación	O	O	X	O
Aplicado a monumentos históricos	O	O	X	O
Considera declaratoria Patrimonio Cultural de la Humanidad	O	O	X	O
Valor de elementos arquitectónicos excepcionales	O	O	O	O
Nivel de adaptabilidad a los nuevos usos	O	O	O	O
Deterioros causados por el medioambiente	O	O	O	O
Construir un factor que envuelva los valores y características culturales	O	O	O	X
Integración al entorno urbano y contexto histórico	O	O	O	O
Nivel de alteraciones	O	O	O	O
Grado de adaptabilidad	O	O	O	O
Nivel de deterioros en cada uno de sus elementos	O	O	O	O

Nota: X= Rasgo presente en el caso / O= Rasgo ausente en el caso.

Panorama real de la valuación de inmuebles históricos y artísticos

Panorama real de la valuación de inmuebles históricos y artísticos por parte de la muestra que conforman los valuadores profesiones entrevistados

La mayor parte de los entrevistados son ingenieros civiles de profesión, por lo cual, puede limitar la concepción y apreciación que emanan y forman parte de las características objetivas y subjetivas propias de los inmuebles históricos y artísticos.

La mayor parte de los entrevistados no ha practicado algún avalúo a un inmueble histórico o artístico.

Resultados Muy pocos entrevistados han utilizado el Procedimiento Técnico PT-IH proveniente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).

Otros métodos para valorar inmuebles históricos utilizados por parte de los entrevistados son: Angelópolis y MOVASA.

La mayoría de los entrevistados no sabe de la existencia de convenciones, cartas y normas sobre el patrimonio cultural y su conservación, únicamente conociendo la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural (UNESCO 1972).

Indicadores propuestos y faltantes para aplicar a la metodología valuatoria hacia inmuebles históricos y artísticos

No limitarse, ni considerar únicamente inmuebles declarados.

Valor de mercado y no únicamente basarse en el valor neto de reposición de las construcciones (VNR) y/o valor físico.

Valor de elementos arquitectónicos excepcionales.

Nivel de adaptabilidad a los nuevos usos.

Deterioros causados por el medioambiente.

Considerar Construir un factor que envuelva los valores y características culturales.

Integración al entorno urbano y contexto histórico.

Nivel de alteraciones.

Nivel de deterioros en cada uno de sus elementos.

Antigüedad y técnica constructiva para sobrepasar el tiempo.

Aumentar o demeritar su valor dependiendo de las características y propiedades cuantitativas y cualitativas.

Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos

Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos

	Valor del suelo y/o terreno
Valor Inmobiliario	Valor neto de reposición de las construcciones (VNR) y/o valor físico
	Valor de mercado
	Valor de elementos arquitectónicos excepcionales
	Valor Arquitectónico
Valor cultural	Valor del entorno
	Valor histórico
Valor de los inmuebles históricos y artísticos	Valor por Antigüedad
	Colindancia o inmediación a zona o monumento histórico, artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad
	Valor por ubicación
	Apreciación visual por altura
	Nivel de accesibilidad urbana
	Estado de conservación
Indicativo por grado de transformación y adaptabilidad	Nivel de alteración
	Servicios públicos y equipamiento urbano
	Función presente
	Daño por medioambiente

Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos

Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos

	Valor dimensional o uso y distribución del espacio
	Valor por uso
	Singularidad estética
Valor Arquitectónico	Técnica constructiva
	Tradicional
	Expresión Notable
	Extraordinaria
	Integración al contexto por su expresión formal en fachada
Valor del entorno	Integración por su tipología
	Hito urbano
	Integración al paisaje
Valor cultural	Inmueble histórico o artístico
	Cuenta con cédula de catalogación
	Vinculado a tradiciones socio-culturales (ciudad, estado o país)
Valor histórico	Vinculado a hechos o personajes históricos relevantes (ciudad, estado o país)
	Ubicado en zona de monumentos históricos o artísticos
	Declarado monumento histórico o artístico
	Ubicado en zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad
	Declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad
	Inmueble menor a 100 años
	Inmueble entre 101 y 200 años
Valor por Antigüedad	Inmueble entre 201 y 300 años
	Inmueble entre 301 y 400 años
	Inmueble mayor a 401 años

Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos

Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos

	Colindancia o inmediación a zona o monumento	0 - 250 metros
		250 - 500 metros
	histórico, artístico o Patrimonio Cultural de la Humanidad	500 - 750 metros
		Más de 750 metros
Valor por ubicación		0 - 5 metros
	Apreciación visual por altura	6 - 10 metros
		11 - 15 metros
		Más de 15 metros
Valor por ubicación		Dentro del área de transición de la zona de monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad
	Nivel de accesibilidad urbana	Dentro de la zona de monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad Vía primaria Vía secundaria
		Dentro de la zona de monumentos, centro histórico o zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad Colindante a espacio público primario Colindante a espacio público secundario

Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos

Indicadores y variables propuestos en el diseño de la metodología para valorar inmuebles históricos y artísticos

	Cimentación
	Pisos
	Muros
	Vanos y cerramientos
	Entrepisos
	Cubiertas
Estado de conservación	Instalación hidráulica
	Instalación sanitaria
	Instalación eléctrica
	Instalaciones especiales
	Complementos
	Elemento funcional decorado
	Elemento sin función decorado
	Sin alteraciones
Nivel de alteración	Alteraciones reversibles
	Alteraciones irreversibles
	Energía Eléctrica
	Alumbrado Público
	Guarniciones
	Agua Potable
	Pavimento
Indicativo por grado de transformación y adaptabilidad	Transporte
	Drenaje Sanitario
	Banquetas
Servicios públicos y equipamiento urbano	Teléfono
	Preescolar
	Secundaria
	Profesional
	Primaria
	Preparatoria
	Parques
	Tienda Autoservicio
	Bancos
	Restaurantes
	Afinidad del uso actual y las propiedades arquitectónicas-espaciales del inmueble
Función presente	Afinidad con la estructura
	Afinidad con las instalaciones
	Uso propicia conservación
	Humedad subsuelo
	Humedad medioambiente
	Lluvia ácida
Daño por medioambiente	Emisión de gases y partículas
	Tormenta / Granizo
	Viento
	Sismo