

## **Valoración económica de monumentos históricos**

M. en V. Ana Lilia Carrillo Cutiño<sup>1</sup>

Dra. Leila Villarreal Dau<sup>2</sup>

Actualmente las ciudades de América Latina se encuentran en un proceso de transformación en donde la tendencia del desarrollo urbano no es hacia la expansión territorial, sino al interior. De esta manera los Centros Históricos, en el corazón de la ciudad, se revalorizan planteando nuevas tecnologías, técnicas y conceptos que apoyan en la búsqueda de otra manera de interpretarlos y de actuar en ellos, lo que lleva a nuevos procesos de análisis e intervención, superando las anteriores teorías de lo monumental como elemento de partida y definición, y concentrándose dentro de los contextos económicos, sociales e históricos. Esta transformación de los centros históricos tiene que

---

<sup>1</sup> Calle Pedregoso 9 pte.

C.P. 82000, Mazatlán, Sinaloa, México.

[alcara624@hotmail.com](mailto:alcara624@hotmail.com)

U A S, Ingeniería Mazatlán, Carrera de Arquitectura

<sup>2</sup> Calle Pedregoso 9 pte.

C.P. 82000, Mazatlán, Sinaloa, México.

[alcara624@hotmail.com](mailto:alcara624@hotmail.com)

U A S, Ingeniería Mazatlán, Carrera de Arquitectura

ver con el incremento de la pobreza urbana, la transición demográfica, la globalización, y la revolución científica tecnológica<sup>3</sup>.

De esta manera la influencia del turismo como industria generadora de ingresos económicos ha sido un factor determinante en la rehabilitación y adecuación de las construcciones en los Centros Históricos, generando cambios en los valores económicos de los inmuebles, e influyendo notablemente en el mercado inmobiliario al incrementar el valor económico los inmuebles que se encuentran en esa área, incluyendo el que los métodos de valuación utilizados no hayan evolucionado a la par de las transformaciones conceptuales y urbanas de los Centros Históricos, este fenómeno repercute de diferentes maneras en la economía de la zona, así como en su desarrollo social y cultural.

Así, según Herrera Prieto (2001), *“el patrimonio histórico representa una creación cultural con carácter acumulado, es decir con una perspectiva histórica o con un sentido de heredad, donde no cabe pensar en la reproducción, porque constituyen objetos únicos, sino a lo sumo en las labores de mantenimiento y conservación de estos elementos. Desde esta perspectiva, la economía del patrimonio histórico constituye una parte específica dentro del campo disciplinar general de la economía de la cultura, que requiere un análisis singular, tanto en la caracterización de los elementos integrantes, como en las condiciones de consumo y provisión”*<sup>4</sup>. Por lo que uno de los aspectos básicos dentro del desarrollo del contexto económico de los Centros Históricos, sería el conocimiento de los elementos necesarios para la valoración económica de los inmuebles que han sido catalogados.

---

3 Carrion (2004)

4 Economía del patrimonio histórico, Luis Herrera Prieto, ICE ECONOMIA DE LA CULTURA, junio-julio 2001 no.792

### **El Centro Histórico de Mazatlán, Sin.**

Para la ciudad de Mazatlán, Sin. el diario oficial de la Nación publicó el Decreto<sup>5</sup> que declara Zona de Monumentos Históricos parte del centro de la ciudad. Según éste la zona de monumentos está conformada por 180 manzanas, las cuales comprenden 479 edificios con valor histórico, construidos durante los siglos XIX y el primer cuarto del XX, en los que se combinan diversas manifestaciones arquitectónicas con características académicas y regionales, destacándose dos que son destinados al culto religioso: el Templo de San José y la Catedral de la Inmaculada Concepción, el resto, son edificaciones privadas principalmente destinadas a la habitación. Sin embargo, las fincas que no han sido restauradas y están ubicadas dentro del perímetro de la zona de monumentos históricos, de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, (México), y se encuentran incluidos en el catálogo de obras relevantes, a pesar del Decreto Federal, no presentan un incremento en su valor económico en base a sus características artísticas e históricas, ya que en los métodos tradicionales de valuación aplicados a los procesos valuatorios no se incluyen determinantes de valor históricos y artísticos, que podrían ser considerados influyentes para el incremento de su valor económico, por lo que son presas del mercado inmobiliario. Esto ha repercutido en la falta de motivación para su conservación y mantenimiento y el frecuente deterioro de los inmuebles catalogados.

---

<sup>5</sup> Decreto por el que se declara una zona de monumentos históricos en la ciudad y puerto de Mazatlán, municipio del mismo nombre, Estado de Sinaloa.

La construcción del Hotel Belmar en 1923 y posteriormente en 1950 del hotel Freeman frente a la Playa Olas Altas (Santamaría, 2007), fueron precursores del surgimiento del turismo en el Viejo Mazatlán, en los 90 las autoridades municipales y estatales decidieron rescatar el teatro Ángela Peralta. Este desarrollo trajo consigo eventos culturales, despertando el interés de inversionistas, para el 2007 el centro Histórico de Mazatlán era una zona potencial de crecimiento de población extranjera, por su arquitectura y ambiente bohemio. Estos nuevos pobladores se han convertido en los actores del Centro Histórico, ya que son los que han adquirido las viviendas catalogadas y las han rehabilitado para residir en ellas, según datos del INHA, para el 2007, 57 extranjeros habían realizado trámites para adecuar su vivienda.

### **Valor económico**

El modelo de valor es tan antiguo como la misma historia de la humanidad. Desde el intercambio de objetos de los primeros pobladores, en donde se denotaba la necesidad de reconocer que los bienes o servicios están asociados a los beneficios que valores físicos, económicos, políticos y sociales, con fundamento en los principios económicos.

En economía se han determinado un número de principios básicos que determinan el valor de un bien, servicio o producto en cualquier mercado, y son estos los principios fundamentales de los métodos valuatorios utilizados actualmente para valorar todos los bienes inmuebles.

- principio de sustitución: el valor es determinado directamente por los valores de los bienes que pueden sustituirlos.

- principio de cambio: los bienes raíces tiene vida larga y son expuestos a diferentes cambios según las condiciones: económicas, físicas, sociales y políticas.
- principio de conformidad: el valor máximo de un inmueble se logra cuando existe un grado razonable de homogeneidad social y económica.
- principio de consistencia: una propiedad en transición a otro uso, no debe valuarse considerando un uso para la tierra y otro para las mejoras.
- principio de equilibrio: debe existir una armonía entre la oferta y la demanda.
- principio de progresión y regresión: entre dos propiedades de calidad semejante; la de inferior valor lo incrementa por la cercanía o asociación a la de mayor valor, y viceversa.
- principio de anticipación: el valor de un inmueble puede ser afectado por la expectativa futura de cambios de tipo económico, físico, etc.
- La ley de la oferta y la demanda: el valor de un bien aumenta si la demanda se incrementa o si la oferta disminuye; y el valor de un bien se disminuye, si la demanda se decrementa o si la oferta aumenta.

Partiendo de estos principios se puede determinar una gran variedad de valores, dependiendo de los factores físicos, económicos, políticos, y sociales, de aquí se parte de que tantos valores como cualidades o características propias de los objetos, que son susceptibles de comparación, de la percepción de los actores involucrados o del propósito mismo de su búsqueda. . Principios que podrían ser básicos para un método valuatorio aplicado a inmuebles catalogados. Pero el primer paso para la determinación del valor es su clasificación. Como dice Fabián Garre (2001): La clasificación de un bien inmueble del

Patrimonio urbano-arquitectónico le permite ser reconocido por la comunidad garantizando su conservación, su protección, y otorgarle un estatus

En la valuación de edificios históricos es importante el reconocimiento de todos los valores de un bien inmueble catalogado

Según Arrecherra (2010): *“El centro histórico posee los mayores valores simbólicos, culturales, arquitectónicos y sociales, ya que es el asentamiento original de la ciudad, con la que se consolidó la ciudad actual. Al considerar al objeto arquitectónico como un fenómeno cultural en el tiempo sus valores históricos, aportan un sentido irrepetible, independiente de los valores intrínsecos materiales, la valuación de inmuebles con un valor reconocido como histórico o artístico, reviste un gran reto incluso para los valuadores ampliamente experimentados, ya que presenta dos grandes vertientes de valor:*

- *La vertiente tangible (uso-utilidad) dada por el valor de mercado propio del inmueble, determinado desde luego por las normatividades y metodologías vigentes en materia de valuación inmobiliaria.*
- *La vertiente intangible, regida por cualidades que no puede verse ni tocarse, es decir, los denominados “Valores Subjetivos del Objeto Arquitectónico” los cuales influirán determinantemente en la conclusión del estudio de valor.*

### **Elementos a ser valorados en los centros históricos:**

Anteriormente se estudiaban los aspectos formales, estéticos y estilísticos, actualmente se han empezado a analizar todos los aspectos que inciden en el monumento

histórico y como parte de las manifestaciones sociales de su tiempo. Por lo que ahora la ciudad es depositaria de los testimonios materiales que delatan las diversas etapas de su historia, expresada en los testimonios de arquitectura y de conformación urbana<sup>6</sup>.

Se habla de dos tipo de valores: el valor histórico (cuando en el lugar o edificio se reconoce un hecho transparente), y otro que se basa en la especial calidad y manufactura arquitectónica o del paisaje de la zona<sup>7</sup>.

El incluir en el método de valuación estos factores adicionales, ayudaría a incrementar la plusvalía de los inmuebles del centro histórico y los valores catastrales de los inmuebles catalogados, y por correspondencia, a la revaloración de los centros históricos en función de la rentabilidad de sus espacios históricos, conforme a los modelos de sostenibilidad.

### **Normatividad existente:**

La Ley Federal del Patrimonio Cultural<sup>8</sup> otorga protección legal al patrimonio urbano arquitectónico en México, de la misma manera Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, publicada en 1972, dónde se signa la facultad

---

9. Arrecherra (2010)

7 Villarreal (2009)

8 Ley Federal del Patrimonio Cultural señala en su Artículo 62: *"Para efectos de esta ley se consideran monumentos históricos todos los bienes muebles e inmuebles, creados o surgidos a partir del establecimiento de la cultura hispánica en México y que se encuentran vinculados a la historia social, política, económica, cultural y religiosa del país o que hayan adquirido con el tiempo valor cultural"*.

al Instituto Nacional de Antropología e Historia<sup>9</sup> para salvaguardar los Centros Históricos en México.

A nivel internacional existen una serie de documentos en que se basan los principios de la conservación de los centros históricos actualmente:

- La Carta de Atenas en 1931 promueve el respeto a la obra histórica y artística del pasado, la filosofía, el carácter del medio y el sitio o ambiente.
- El Convenio de la Haya en 1954: la sobrevivencia de los inmuebles a pesar de todo y de todos.
- La Carta de Venecia 1964: los acuerdos de valorización deberán de intervenir más de una persona; y tener muy claro que el objetivo de valorar es primordialmente salvaguardar tanto la obra como el objeto de arte así como el testimonio histórico que representa.
- Las Normas de Quito en 1967: no confundir en el uso del término valor histórico-cultural, por valor económico y el uso del patrimonio como fuente de riqueza económica.
- Recomendación de Nairobi 1974: los valores son arqueológicos, arquitectónicos, históricos, estéticos y socioculturales.
- Carta de Macchu Picchu en 1977-78: la identidad y carácter de una ciudad en base a los valores históricos.

---

<sup>9</sup> Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. señala en su capítulo I, Disposiciones generales: Artículo 2: “Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos.”



### Métodos de valuación para inmuebles del centro histórico.

La acción valuatoria aplicada en los centros históricos de México, durante mucho tiempo ha sido la de utilizar los métodos tradicionales con un plus, agregado de manera intuitiva, sin incluirlo en un método científico, por lo que en los resultados el valor agregado referido a su cualidad artística o histórica resulta excesivo o corto<sup>10</sup>. Por otro lado, grupos de profesionistas e institutos del gremio valuatorio, han desarrollado metodologías de valuación para la valoración de edificios históricos, pero no son del todo conocidas y aplicadas, algunas de ellas a continuación menciono:

- Tabla Angelópolis: tabla de coeficientes, afecta el VNR, considera relevancia estético-arquitectónica e histórica, grado de conservación y originalidad, y edad.
- Procedimiento INDAABIN: procedimiento técnico para edificios “antiguos”.
- Propuesta MOVASA: método que asigna porcentajes a variables (originalidad, ubicación, urbanización, configuración, conservación, y funcionalidad).
- CABIN, ahora Instituto de Administración de Avalúos y Bienes Nacionales (INDAABIN) estableció un procedimiento (PROCEDIMIENTO TECNICO PT-IH)<sup>11</sup>, para la elaboración de trabajos valuatorios que permiten dictaminar el valor de los inmuebles históricos.

---

10 Prieto Gonzalez, Jose Manuel (2011)

11 *“En el presente procedimiento se establecen en forma documental las bases que permitan unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directivas básicas para la ejecución de trabajos de valuación que permitan estimar el valor de inmuebles antiguos o con valor histórico.”* Instituto de Administración de Avalúos y Bienes Nacionales (INDAABIN)

De esta manera los métodos de valuación de este género ha permanecido bajo su control y los nuevos métodos desarrollados actualmente no han sido difundidos adecuadamente.

La valuación de inmuebles catalogados, como todo proceso valuatorio, debe sustentarse en un estudio serio y profundo de las características físicas, económicas, legales y de mercado tradicionales del bien (objetivas), en la valoración exhaustiva de los valores subjetivos del objeto arquitectónico, así como en una metodología de corte científico, que fundamente una conclusión valuatoria de razonable y confiable precisión”<sup>12</sup>

## BIBLIOGRAFÍA

### LIBROS

Arechederra Sauvagé, Eva Margarita. 2010. *Método de valuación de inmuebles histórico*. Villahermosa, Tabasco: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.

Beraud, José Luis. 1996. *Actores Históricos De La Urbanización Mazatleca*: Gobierno del Estado de Sinaloa, Dirección de Investigación y Fomento de Cultura Regional.

### CAPÍTULOS

Alvarado Fuentes, Leticia. 2007. “Centro Histórico de Mazatlán; muchos espacios, muchos tiempos”. *Nací de aquí muy lejos*, Santamaría Gómez, Arturo. Universidad autónoma de Sinaloa editorial Culiacán. (Págs. 19-59)

Lizárraga Morales, Omar. 2007. “Centro Histórico de Mazatlán y los estadounidenses”, *Nací de aquí muy lejos*: 121-154. Santamaría Gómez, Arturo. Culiacán: Universidad autónoma de Sinaloa editorial Culiacán.

---

12 Eva Margarita Arechederra Sauvagé (2010)

Santamaría Gómez, Arturo. 2007. "Centro Histórico de Mazatlán como oferta turística.", *Nació de aquí muy lejos*: 120-161. Santamaría Gómez, Arturo. Culiacán: Universidad autónoma de Sinaloa editorial.

## ARTÍCULOS

Carrión, Fernando. 2004. "Balance del Proyecto de Sostenibilidad Social del Centro Histórico de Quito", *Revista digital Selecta Works*.

Garre, Fabián. 2001. "Patrimonio Arquitectónico Urbano, Preservación y Rescate, bases conceptuales e instrumentos de salvaguarda", *Revista digital Conserva* (5).

Herrera, Francisco. "Patrimonio Urbano arquitectónico ¿Factor de producción o producto? Reflexiones para la generación de modelos en el marco de las nuevas perspectivas y dimensiones del patrimonio", consultado en la página digital: [http://www.todopatrimonio.com/pdf/cicop2010/04\\_Actas\\_Cicop2010.pdf](http://www.todopatrimonio.com/pdf/cicop2010/04_Actas_Cicop2010.pdf), el 10 de marzo del 2013.

Herrera Prieto, Luis Cesar. "Economía del patrimonio histórico", *ICE, ECONOMIA DE LA CULTURA*, junio-julio 2001, no.792, pag.15-167.

Prieto González, José Manuel: "Consideración de los valores históricos artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria". *ACE: Architecture, City and Environment* 2011, año 6, no.16 junio, pag.31-68.

## TESIS

Villarreal Dau, Leila. 2009. "Arquitectura en Mazatlán, apropiación de su historia y contexto", Tesis de doctorado: UNAM.