

Valoración económica de inmuebles con valor patrimonial en Cuba

MSc. Sergio Bruzón Piedra*, MSc. Leidys Marlen Cabrera Nápoles**
y Dra. C. Eva Perón Delgado***

*División de ETECSA

**Archivo Histórico Provincial de Camagüey.

***Centro de Estudios de Dirección Empresarial y Territorial, Universidad de Camagüey Ignacio

Agramonte Loynaz

sergio.bruzon@etecsa.cu

RESUMEN

El presente trabajo tiene como objetivo exponer un procedimiento metodológico para la valoración económica de inmuebles de alto valor patrimonial, contextualizado a la economía cubana y su problemática en el ámbito urbano.

Su aporte fundamental radica en que brindará elementos para la toma de decisiones por parte de los actores encargados de diseñar, evaluar y ejecutar estrategias relacionadas con el manejo y conservación del patrimonio en función del desarrollo de la ciudad.

El procedimiento se validó en un inmueble ubicado en el Centro Histórico de Camagüey ciudad.

Palabras clave: *patrimonio histórico-cultural, patrimonio tangible, inmuebles de alto valor patrimonial, valoración económica, gestión del desarrollo urbano y ciudad*

ABSTRACT

The present work aims at exposing a procedure metodológico for the economic immovables evaluation of high patrimonial value, contextualizado to the economy Cuban and his problems in the urban space.

His fundamental contribution is whereon he will back up the decisions take for part of the actors to design, to evaluate and to execute strategies related with the handling persons in charge and conservation of the patrimony in terms of the urban development. The procedure validated in a located real estate downtown historic of Camagüey city itself.

Key Words: *historic patrimony- cultural, tangible patrimony, high-patrimonial-value, economic evaluation, steps immovables of the urban development and city.*

INTRODUCCIÓN

La imagen de una ciudad es la síntesis de su identidad, definida por un conjunto de atributos de carácter permanente, que constituyen su esencia y sirven para diferenciarla de otras urbes. La identidad urbana tiene una doble dimensión: funcional y cultural.

En cualquiera de ellas resalta el patrimonio histórico cultural, identificado como un recurso endógeno que forma parte de su potencial de desarrollo, pues se construye mediante un complejo proceso de atribución de valores sometido al devenir de la historia y al propio dinamismo de las sociedades.

El patrimonio histórico cultural es el conjunto de bienes muebles e inmuebles, materiales e inmateriales, de propiedad de particulares o de instituciones u organismos públicos o semipúblicos que poseen un valor excepcional desde el punto de vista de la

historia, del arte o de la ciencia, de la cultura en suma, y, por lo tanto, son dignos de ser considerados y conservados para la nación y conocidos por la población a través de generaciones como rasgos permanentes de su identidad (Asuaga, 2007).

El patrimonio histórico cultural se divide en dos tipos: tangible e intangible. A su vez, el patrimonio tangible se puede clasificar en mueble e inmueble. Los autores de este trabajo centran su atención en los de primer tipo por ser la expresión más visible de las culturas a través de grandes realizaciones materiales.

El patrimonio histórico cultural posee alto significado sociocultural debido a que constituye una parte importante de la herencia de toda comunidad, o nación, y de la humanidad entera. Más allá de estos valores, universalmente reconocidos, también tiene un importante valor económico (Herrero y Sanz, 2006).

La gestión vinculada al patrimonio, con un significativo peso de la valoración económica, ha ido cobrando en los últimos años una mayor fuerza, teniendo en cuenta que al constituir una fuente endógena para el desarrollo de una localidad, en especial, para las ciudades, se hace mucho más importante la detección de qué se debe conservar, cómo y para qué.

DESARROLLO

Decidir qué urge rescatar, restituir, reconstruir para que los ciudadanos actuales y del futuro cuenten con referencias claras de los resultados históricos que marcan su propia identidad, es cada vez más complicado. Los costos del rescate y mantenimiento del patrimonio, en todas sus expresiones, suponen a los directivos y gobiernos locales una tarea difícil.

La valoración económica de los bienes integrantes del patrimonio histórico-cultural, permite que haya una medida común (unidades monetarias), en su comparación entre sí y con otros bienes, mostrándose muy útil para orientar el diseño, evaluación y ejecución de estrategias relacionadas con el manejo y conservación del patrimonio.

Esto propicia que por parte de las entidades encargadas de la gestión del patrimonio, cualquier valoración que se realice coadyuve a la gestión del desarrollo urbano, sobre todo en aquellas ciudades declaradas Patrimonio de la Humanidad, pues ofrecería elementos que permitan:

- Jerarquizar hacia qué aspectos deben dirigirse las acciones por parte de los gestores del patrimonio para mantener éste.
- Señalar los puntos que deben ser objetos de medidas preventivas e incluso correctivas, a fin de protegerlos de situaciones que puedan provocar su deterioro; garantizando el diseño de proyectos relacionados con la salvaguarda y rescate de los valores patrimoniales y elementos significativos de la construcción.
- Alertar sobre aquellos que demandan la mayor atención en pos de su conservación para las futuras generaciones y los que, además, pueden potenciarse, por ejemplo, para la actividad turística, regulando las políticas a implementar para su mejor funcionamiento.
- Potenciar la promoción de los valores patrimoniales del bien, y de la existencia de proyectos y planes de conservación, prevención de riesgos y mantenimiento sistemáticos; contribuyendo a la gestión del desarrollo de la ciudad.
- Fundamentar del destino de los recursos a emplear, el logro de un adecuado manejo de los mismos, y el establecimiento de niveles de prioridad en las políticas de intervención.

Al respecto, en la bibliografía revisada por los autores, existen en el ámbito internacional varias metodologías para abordar estas peculiaridades; no obstante, presentan limitaciones, fundamentalmente asociadas a la no realización de una estimación concreta del valor del bien y basadas en mecanismos de economías de mercado netamente, lo cual limita su aplicación al contexto cubano.

En Cuba, si bien es cierto que hay organismos como el Banco de Crédito y Comercio (BANDEC), INTERMAR, y el Instituto Nacional de la Vivienda que se han encargado de diseñar procedimientos para llevar a cabo procesos valuatorios a bienes inmuebles, los mismos poseen insuficiencias al no considerar elementos de tipo histórico, arquitectónico, artístico, entre otros.

A partir de aquí y teniendo en cuenta de que los inmuebles patrimoniales no demeritan según los principios básicos del método de reposición física (por el estado técnico o conservación y edad o vida útil consumida); sino que responden a otros criterios que deben tomarse en consideración, en relación con los estados de conservación de los elementos y su arquitectura en conjunto; así como otros factores (emplazamiento, visuales, etc.).

El procedimiento propuesto por los autores para la valoración económica de las construcciones patrimoniales, está orientado a la determinación del Valor Patrimonial Neto, como se aprecia en el esquema que a continuación se presenta:

$VT \rightarrow VCI \rightarrow \beta \rightarrow VPT \rightarrow IIVP \rightarrow VPN$

Donde:

El Valor Patrimonial Total (VPT) está en función del Valor del Terreno (VT), el Valor de la Construcción del Inmueble (VCI), y el Coeficiente de Valor Patrimonial (β), siendo su expresión matemática:

$$VPT = VT + VCI \beta$$

Los elementos que la conforman serán tratados a continuación:

Valor del Terreno (VT): Se refiere al valor del terreno sobre el cual se encuentra construido el inmueble objeto de estudio.¹

De manera que:

$VT = \text{Valor del } m^2 \times Ac$, donde Ac se refiere al área construida

Valor de la Construcción del Inmueble (VCI)

El VCI está referido a la parte de la construcción no artística, es decir, a los distintos elementos y sistemas que no deben separarse de la construcción, pero en caso que esto se hiciera, no pondría en peligro la estabilidad de la misma y a los propios elementos, y podrían ser vendidos independientemente en un mercado.

La determinación de este valor conlleva un arduo trabajo, pues es preciso realizar un levantamiento de cada uno de los aspectos mencionados anteriormente, actividad esta que requiere de la labor de un equipo multidisciplinario, la utilización de avanzados programas computarizados, y en la cual se emplea un tiempo considerable.

De manera que se acudirá para este fin a una de las instituciones autorizadas a efectuar avalúos, dígame INTERMAR o BANDEC, pues en las metodologías que las mismas han establecido sí está contemplada la determinación de este valor, y además,

¹ Este indicador está en función de dos variables fundamentales: Valor del metro cuadrado (m^2) de terreno y Área construcción (Ac)

por el hecho de que para algunas construcciones patrimoniales se ha solicitado realizar este tipo de trabajo. En el caso de que no se haya efectuado este avalúo, se tomará el valor contable que se tenga registrado del mismo.

Coeficiente de Valor Patrimonial (β)

El Coeficiente del Valor Patrimonial (β) se determinó partiendo de considerar los Valores Patrimoniales (VP) que la construcción posee:

Valor Arquitectónico (Arq)

Valor Histórico (Hist)

Valor Artístico (Art)

Valor Contextual (Contex)

Valor por la Antigüedad (Antig)

Los Valores Patrimoniales se ponderaron con el valor máximo de 100%, del cual, según los criterios de los expertos, correspondió a:

Valor Arquitectónico: 30%

Valor Histórico: 30%

Valor Artístico: 20%

Valor Contextual: 10%

Valor por la Antigüedad: 10%

Es necesario señalar que para determinar la forma de ponderar los valores patrimoniales que poseen estas construcciones y establecer las diferentes escalas de valores e índices seleccionados, es necesario recurrir al criterio de expertos a través de encuestas.

A continuación, se procede a calcular el Índice de Influencia sobre el Valor Patrimonial (IIVP), con el fin de calcular el Valor Patrimonial Neto (VPN) de la construcción, cuya expresión matemática es:

$$VPN = VT + (VCI \beta) IIVP$$

Este índice está en función de una serie de aspectos que, de acuerdo a su comportamiento, pueden influir de manera positiva, negativa, o simplemente no variar el valor del inmueble. Como se puede apreciar, el IIVP es un factor multiplicador que se incluye en la expresión matemática. Los autores han definido que puede alcanzar un máximo de 1.2.

De manera que: $IIVP = (c + t + s + l + cc + pv + u) / 7$

Donde:

(c): Estado de conservación

Este influye con mayor relevancia porque afecta directamente a la construcción y se concluyó que el estado de conservación puede clasificarse en Óptimo, Bueno, Regular, Malo o Ruinoso

La estimación del estado de conservación se debe realizar teniendo en cuenta la estructura (infraestructura y superestructura), instalaciones (sistema sanitario, eléctrico, mecánico, hidráulico) y la arquitectura (carpintería, herrería, revestimientos, acabados, pintura, estado técnico de los elementos arquitectónicos, etc.), en función de la siguiente escala:

Estado de conservación óptimo	1,01 – 1,25
Estado de conservación bueno	0,76 – 1,00
Estado de conservación regular-	0,51 – 0,75
Estado de conservación malo	0,26 – 0,50
Estado de conservación ruinoso	0,00 – 0,25

(t): Grado de transformación

El grado de transformación es otro de los aspectos a tener en cuenta; en el sentido de que a mayor o menor grado de reversibilidad en la transformación, han sido afectados los elementos vinculados al valor patrimonial en mayor o menor medida.

En relación con esto, se pueden dar tres posibles situaciones: sin transformar, transformación reversible o transformación irreversible.

Los cuatro aspectos que a continuación se presentan, influyen indirectamente sobre el valor de la construcción, pues están en función de la ubicación del inmueble y su relación con el entorno y no en sí mismo.

(s): Servicios de infraestructura

Se tienen en cuenta como servicios de infraestructura fundamentales la instalación de agua potable, la instalación de electricidad, el alcantarillado, la telefonía y las redes viales. El estado en que se encuentran los servicios se puede clasificar en muy bueno, bueno, regular y malo.

Existen construcciones que no necesitan de todos los servicios de infraestructura, por lo que en este caso se podrá redistribuir los valores de acuerdo a esta especificidad.

(l): Localización

Este aspecto permite introducir una diferencia de valor en función de la ubicación del inmueble. En este caso deben tomarse como referencia las particularidades de la ciudad, como se observa en el Cuadro No. 1.

Cuadro No. 1: Escala para la determinación del subíndice "Localización".				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1,50	1,40	1,30	1,10	1,00
Fuente: Criterio de expertos				

Donde:

1. Ubicado en alguno de los ejes o plazas principales de la zona del Centro Histórico declarada Patrimonio de la Humanidad.
2. Ubicado en alguno de los ejes secundarios, plazas secundarias, o plazuelas que integran la zona del Centro Histórico declarada Patrimonio de la Humanidad.
3. Ubicado en alguno de los ejes principales de la Zona de Protección.
4. Ubicado en alguno de los ejes secundarios de la Zona de Protección.
5. Ubicado fuera del Centro Histórico.

(cc): Cercanía a otras construcciones patrimoniales.

Esta variable está en función de la relación existente entre el inmueble objeto de estudio y las restantes construcciones con amparo patrimonial, en función de la cercanía entre ellas o respecto a construcciones importantes o relevantes de esa zona.

(pv): Percepción visual

Esta variable está en función del alcance visual que tenga la construcción patrimonial como punto de referencia, como un hito a través de distancias que oscilen entre 0 metros y 100 metros.

(u): Uso actual

Se le otorgó un máximo de 1,2 que se divide en: hasta 0,60 para el uso según el tipo de construcción y hasta un 0,60 de acuerdo a la compatibilización del uso actual y el original.²

- Uso según el tipo de construcción.

Puede ser construcción de tipo residencial³ cuando su función básica es la de una vivienda. O de tipo pública si se refiere a cualquier otro uso.

- Compatibilización del uso actual y el original:

Se refiere al grado de compatibilización logrado en la intervención, en caso que se le haya dado un nuevo uso a la construcción objeto de estudio.⁴ Se evalúa en qué medida las funciones actuales realizadas en la construcción son compatibles con las características arquitectónicas, la estructura de la construcción, sus redes e instalaciones y la influencia del uso en la conservación de la construcción.

Las estimaciones de estos elementos aparecen en el Cuadro No. 2, y se suman al final, teniendo en cuenta que se le otorga un máximo de 0,60.

Cuadro No , 2: Escala para la determinación del subíndice "Uso actual"	
Grado de compatibilización	Índice
Compatibilización con las características arquitectónicas	Hasta 0 ,15
Compatibilización con la estructura	Hasta 0 ,15
Compatibilización con redes e instalaciones	Hasta 0 ,15
Influencia del uso en la conservación	Hasta 0 ,15
Total	Hasta 0 ,60
Fuente: Criterio de expertos	

Este análisis se convierte en una valiosa herramienta para el trabajo del gobierno local en la toma de decisiones, el diseño y ejecución de estrategias y programas de inversiones en conservación, restauración y rehabilitación, todo lo que, a fin de cuentas, se revertirá en el patrimonio histórico-cultural como elemento dinamizador.

Para demostrar la viabilidad de este procedimiento, se procedió a la valoración de una construcción representativa de la ciudad de Camagüey, siendo elegido el inmueble Palacio Pichardo, ubicado en la intersección de las calles Avellaneda (antes San Juan) y Tío Perico; uno de los cuatro palacios que existen en esta ciudad con valores excepcionales y mejor conservados tipológicamente que lo hicieron merecedor dentro de los inmuebles, de la clasificación de grado de protección uno. Desde el año 1977 aproximadamente, ha radicado la Dirección Provincial de Finanzas y Precios de Camagüey.

² En el caso del Centro Histórico de Camagüey es muy poco probable encontrar viviendas habitadas por temporada o deshabitadas, y no existen viviendas sobre habitadas; de hecho hay en esta zona una adecuada frecuencia de habitabilidad.

³ Según datos estadísticos de la Oficina del Historiador de la Ciudad, el indicador de hab./viv es actualmente de 2.9. La cifra ha ido descendiendo paulatinamente; ya en el año 1981 era de 3.5 hab/viv y en el 2002 de 3.2 hab/viv. La tendencia que se ha manifestado con respecto a la población es al decrecimiento de la misma en los últimos 40 años, vinculada al descenso de la natalidad y al progresivo proceso de envejecimiento de los habitantes.

⁴ En caso que el inmueble no ha sido sometido a una intervención para cambio de uso, a este parámetro le será concedido el valor máximo, por mantener sus funciones originales, y por tanto, existir una compatibilidad perfecta entre uso y características constructivas.

Se seleccionó dicho inmueble por ser un exponente del siglo XIX, con alto valor patrimonial desde el punto de vista arquitectónico, artístico, histórico, contextual y por su antigüedad. Además está situado en uno de los ejes principales de primera categoría que enlaza la parte norte de la ciudad con la sur hasta el ferrocarril.

Valor del terreno

Los datos necesarios en cuanto a los valores del terreno por metro cuadrado se encuentran disponibles en la Dirección Provincial de la Vivienda de la ciudad de Camagüey, los que fueron determinados a partir de la Metodología para la zonificación de los asentamientos poblacionales según facilidades urbanísticas.

En este caso, un metro cuadrado en la zona del Centro Histórico de la ciudad, tiene un valor de \$21,00.

El área que ocupa el inmueble fue determinada con el apoyo de especialistas de la Oficina Territorial de Hidrografía y Geodesia de Camagüey, la misma asciende a 599,81m².

Contando con lo anterior, pudo calcularse el Valor del Terreno (VT), el que asciende a \$ 20 039,04.

Valor de la Construcción del Inmueble (VCI).

Desde el punto de vista contable, el valor registrado de muchos de los inmuebles, no resulta representativo o al menos razonable, debido a la gran desactualización existente en este sentido. A esto se añade el hecho de que otros inmuebles de alto valor patrimonial no tienen ni siquiera un valor del edificio registrado en su contabilidad, pues no se ha realizado algún avalúo, aún cuando han sido sometidos a importantes trabajos de recuperación, que le han devuelto, e incluso, incrementado su valor.

En este caso, se une al hecho de no tener realizado avalúo por BANDEC⁵ ni INTERMAR, el grado de deterioro que presenta la edificación, que ha disminuido su valor.

Para el caso del inmueble Palacio Pichardo, se obtuvo el valor de la construcción del inmueble (VCI) a partir de la legalización del mismo en la Dirección Municipal de la Vivienda, el cual asciende a 750 000 pesos.

Determinación del Coeficiente de Valor Patrimonial (β).

El Coeficiente de Valor Patrimonial (β), resulta de la ponderación de los valores patrimoniales (arquitectónico, histórico, artístico, contextual, y por la antigüedad) y de la consideración de la jerarquía de la construcción.

A partir de este punto, los valores otorgados a cada aspecto fueron consultados de igual manera a los siete expertos seleccionados para la investigación, por medio de una encuesta.

⁵ El método utilizado por esta institución es el generalizado en la práctica internacional: el del Costo de Reposición Física. Este consiste en tomar las particularidades y características constructivas a partir del levantamiento físico realizado por los peritos valuadores o la documentación técnica entregada. Una vez obtenida la información primaria de las características constructivas se procede a su valoración por la metodología formulada por la institución, empleando como base de cálculo el sistema PRECONS, precios de referencia y de mercado para los elementos arquitectónicos decorativos y constructivos de carácter estético, obteniéndose por sumatoria el Valor de Reposición a Nuevo.

1. Ponderación de los valores patrimoniales.
2. Valor Arquitectónico.

Es un edificio al estilo colonial, de dos plantas y tres cuerpos de tipología. En la fachada presenta un balcón corrido, con guarda vecino, con vanos sencillos rectangulares y balaustrada lumínica, en planta baja, posee dos accesos con arco carpanel rebajados y dos ventanales con polvo y guardapolvo y reja de hierro. Las puertas son españolas con póstigo, cornisa simple y petril liso.

De acuerdo a las especificidades del inmueble, se le otorgó la siguiente valoración:

Valor espacial: 3,75% Valor utilitario: 5,25%

Significación por la belleza: 3,00% Novedad técnica: 3,00%

Por otra parte, la construcción, según su carácter, clasifica como Excepcional, por lo que se le otorga en este aspecto, el máximo: 15%, para obtener, desde el punto de vista del Valor Arquitectónico, el 30%.

Valor Histórico

De acuerdo a los aspectos establecidos en el procedimiento para la ponderación del Valor Histórico, el inmueble Palacio Pichardo clasifica como una “construcción vinculada a la historia de la localidad o la nación (asociada a un hecho o personaje) y/o a patrones socioculturales distintivos; que forma parte de un área declarada Patrimonio de la Humanidad.” Por tanto, desde el punto de vista del Valor Histórico, obtiene el 27%.

Valor Artístico⁶

Se procede a ponderar el valor artístico como sigue:

Presencia de elementos artísticos como parte de la construcción: 8,00%

Presencia de pinturas murales: 1,00%

Presencia de revestimientos artísticos: 1,00%

Presencia de pisos decorados artísticamente: 2,00%

De aquí, que desde el punto de vista del Valor Artístico, obtenga el 12%.

Valor Contextual

El mismo parte de considerar cuatro aspectos, por lo que queda ponderado de la siguiente forma:

Forma parte del contexto por sus códigos arquitectónicos en fachada: 2,50%

Integración al contexto por su tipología: 2,50%

Contribuye a la revalorización del contexto: 2,50%

Integración armónica al paisaje urbano: 2,50%

Por tanto, obtiene el máximo, que corresponde al 10%.

Valor por la Antigüedad

La construcción data aproximadamente de la primera mitad del siglo XIX, por lo que al tener más de 200 años, puede otorgársele el 7,5%. De manera que, en cuanto a los valores patrimoniales, el inmueble obtiene el 86,5%.

A partir de aquí, se procede a la determinación de β , según el Cuadro No. 3, resultando un valor de 4,86.

Cuadro No. 3 Tabla de doble entrada para determinar el Coeficiente de Valor Patrimonial (β)

⁶ El Valor Artístico se manifiesta con mucha fuerza en el uso de los óculos en forma de estrella de ocho puntas, uno de ellos con cristales policromados, además del balcón de fachada con su reja de hierro, arco carpanel sobre imposta y lucetas y en su interior posee pintura mural que imita piedra o sillería.

VP (%)	Es reconocido que posee valor patrimonial, y como tal, es amparada, pero aún no posee ninguna declaratoria (Monumento Local, Nacional o Patrimonio de la Humanidad)	Es un Monumento Local o forma parte de un área declarada Monumento Local	Es un Monumento Nacional o forma parte de un área declarada Monumento Nacional	Forma parte de un área declarada Patrimonio de la Humanidad
1- 20	1.00-1.20	2.01-2.20	3.01-3.20	4.01-4.20
21- 40	1.21-1.40	2.21-2.40	3.21-3.40	4.21-4.40
41- 60	1.41-1.60	2.41-2.60	3.41-3.60	4.41-4.60
61- 80	1.61-1.80	2.61-2.80	3.61-3.80	4.61-4.80
81- 100	1.81-2.00	2.81-3.00	3.81-4.00	4.81-5.00

Fuente: Criterio de expertos

Se calculó el Valor Patrimonial Total (VPT), a partir de la expresión matemática expuesta antes ($VPT = VT + VCI \beta$), el cual ascendió a \$ 3 665 039,04.

Determinación del Índice de Influencia sobre el Valor Patrimonial.

Una vez calculado el VPT, se procede a determinar el Índice de Influencia sobre el Valor Patrimonial (IIVP), que está en función de siete aspectos que fueron estimados y posteriormente promediados:

Estado de conservación: El estado de conservación actual de la construcción es malo y se le concede al subíndice un valor de 0,50.

Grado de transformación: El inmueble al pasar a uso público ha sufrido transformaciones irreversibles, por lo que el valor de este subíndice es de 0,50.

Servicios de infraestructura: El inmueble posee los servicios de agua potable, electricidad, alcantarillado, telefonía y redes viales evaluados de regular; por lo que se le otorga a cada uno un índice de 0,10, para un total en este aspecto de 0,50.

Localización: El inmueble se encuentra situado en la Calle Avellaneda, uno de los ejes principales de la zona del Centro Histórico declarada Patrimonio de la Humanidad, por lo que en este aspecto obtiene también el máximo considerado, 1,50.

Cercanía a otras construcciones patrimoniales: Se considera alta, por lo que se le otorga el valor de 1,00. Se encuentra ubicado, cerca de la Plaza de San Francisco, actual Parque Martí, la Plaza del Gallo, el Templo La Soledad, la Iglesia de La Merced, el Museo Casa Natal de Ignacio Agramonte y el Parque Agramonte y la Catedral Metropolitana.

Percepción visual: Es alta,⁷ por lo que el subíndice obtiene un valor de 1,00.

Uso actual:

Uso según el tipo de construcción

Se trata de una construcción de tipo pública, por lo que se tienen en cuenta los aspectos: frecuencia, densidad y connotación a los que se les otorga:

⁷ En el caso de este inmueble, al haber cumplido la función de vivienda originalmente y unido a esto la estrechez de la calle Avellaneda, influye notablemente en que la percepción visual del edificio no sea muy alta.

Frecuencia: semanal -----	0,16
Densidad: muy baja -----	0,04
Connotación: provincial -----	0,12
Total -----	0,32

Compatibilización del uso actual y el original

La primera función del inmueble, según datos de la Oficina del Historiador de la Ciudad, fue de vivienda, hasta 1970 que pasó a ser la Dirección Provincial de Finanzas y Precios de Camagüey.

En función de esto se tiene en cuenta en qué medida este uso es compatible con las características arquitectónicas, estructura, redes e instalaciones, y cómo influye en la conservación de la construcción, de tal manera que a todos se les otorga un valor de 0. Por tanto, en el uso actual se obtiene un valor de 0.

Al promediar los valores asignados a los subíndices da como resultado que IIVP es igual a 0,71.

$$\text{IIVP} = (c + t + s + l + cc + pv + u) / 7$$

$$\text{IIVP} = (0,50 + 0,50 + 0,50 + 1,50 + 1,00 + 1,00 + 0) / 7 = 0,71$$

Determinación del Valor Patrimonial Neto (VPN)

Una vez contando con el IIVP, se calculó el VPN, a partir de la expresión matemática: $\text{VPN} = \text{VT} + (\text{VCI} \beta) \text{IIVP}$, ascendiendo dicho valor a \$ 2 622 216.76

Este valor obtenido, se incrementa en 3.5 veces con respecto al valor constructivo inicial del inmueble Palacio Pichardo, debido a la inclusión de estos nuevos elementos, y especialmente del coeficiente β , que es el elemento de más significativa influencia en este caso.

Esto tiene una seria implicación sobre la toma de decisiones, pues no es lo mismo valorar la aplicación de una determinada política de intervención sobre la base de un valor del inmueble de \$ 750 000,00 que de \$ 3 665 039,04

Esta situación cobra aún más sentido cuando son valorados varios inmuebles, pudiéndose establecer comparaciones entre ellos y los correspondientes niveles de prioridad.

Del valor económico calculado (VPN), sólo el 1,30% corresponde al valor del terreno, lo cual representa un por ciento insignificante del total, y la causa fundamental de esto radica en que, a pesar de que el área que ocupa el inmueble es considerable; el precio legal del metro cuadrado de terreno es de sólo \$21,00, lo que constituye una subvaloración del suelo que prevalece a nivel nacional, se obvia el factor localización que imprime una diferenciación en el mismo, lo cual si se considera para inversiones con capital extranjero.

Al realizar un análisis del Coeficiente de Valor Patrimonial (β), alcanzan el máximo el valor arquitectónico y el valor contextual y se acercan los valores históricos y el valor por la antigüedad aspectos que demuestran el alto valor patrimonial que encierra el edificio. A esto se añade la significación y jerarquía que adquiere al localizarse dentro del área del Centro Histórico declarada Patrimonio de la Humanidad, por la autenticidad y valor excepcional de los elementos que la conforman.

Estos elementos condicionan un Coeficiente de Valor Patrimonial alto, lo que constituye el factor fundamental del aumento considerable que experimenta el valor económico del inmueble.

Hay que tener en cuenta que la situación mala relativa al estado de conservación que presenta el inmueble es un factor que contribuye a restarle valor. También ha sido objeto de transformaciones a causa del uso público que hasta la fecha ha tenido, las cuales resultan irreversibles y han implicado una pérdida de valor del inmueble,

En cuanto al resto de los aspectos considerados en el Índice de Influencia del Valor Patrimonial, resultan favorables la localización, la cercanía a otras construcciones patrimoniales y la percepción visual, las que aportan valor a la construcción, no siendo así en el estado de conservación, grado de transformación y servicios de infraestructura, que no alcanzan el máximo, incidiendo esto en el valor del inmueble.

Es preciso aclarar que en este caso se ha procedido a demostrar la aplicabilidad del procedimiento propuesto en una construcción; pero que es necesario tener presente que no puede verse un bien inmueble de manera apartada, sino todo lo contrario, como un elemento que insertado en el ámbito urbano contribuye a darle valor al mismo.

De ahí la importancia de la valoración económica en que se tengan presentes los valores patrimoniales (histórico, arquitectónico, artístico, contextual, por la antigüedad) y demás elementos que pueden o no conferirle valor al inmueble (de ubicación, conservación, visuales, etc.), y que permitirá preparar cartera de proyectos, trazar políticas, estrategias, criterios rectores, programas y acciones, a partir de abordar la problemática de todos los aspectos que intervienen en el área con la óptica de una gestión integral de la ciudad y su desarrollo.

CONCLUSIONES

Lo antes analizado ha permitido arribar a las siguientes conclusiones:

La valoración económica de inmuebles con valor patrimonial constituye una herramienta de análisis muy útil para el gobierno local y Oficina del Historiador, en función de proporcionar elementos de juicio que soporten la toma de decisiones, permitiendo decidir a qué aspectos otorgar mayor importancia a partir de abordar la problemática de todos los que intervienen en el área urbana con la óptica de lograr una gestión integral de la ciudad y su desarrollo.

El obtener un valor económico sobre elementos intangibles, que influyen directa o indirectamente sobre el mismo, permite salvaguardar y rescatar los valores patrimoniales y elementos más significativos de la construcción a la hora de accionar en el inmueble.

Al aplicar el procedimiento al Palacio Pichardo se obtuvo, bajo el consenso de los expertos, un valor que permite medir de forma tangible el patrimonio edificado y fundamentar cualquier acción en materia de recursos financieros para una intervención.

La validación del procedimiento aplicado da respuesta a la necesidad de valorar desde el punto de vista económico las construcciones patrimoniales en una ciudad, sobre la base de la determinación del Valor del Terreno, del Valor de la Construcción del Inmueble, el Coeficiente de Valor Patrimonial como un factor multiplicador del valor de la construcción, a partir de la ponderación de los valores patrimoniales y la consideración de la jerarquía de la construcción; y por último, el cálculo del Índice de Influencia sobre el Valor Patrimonial.

REFERENCIAS

ASUAGA, C. (2007). *Patrimonio Cultural, Ciudadanos y Ciencias Económicas, tres vértices de un mismo triángulo* [en línea]. Recuperado el 22 de diciembre de 2008.

HERRERO, L. y SANZ, J. (2006). Valoración de bienes públicos relativos al patrimonio cultural. Aplicación comparada de métodos de estimación y análisis de segmentación de demanda. *Revista de Economía Pública* (178), 1-6, 10, 23-24.