

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO.
Facultad de Arquitectura.
Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado.

Tesina: **Valuación Inmobiliaria,**
un enfoque axiológico.

Alumno: **Arq. José Remigio Agraz Güereña.** **2012.**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO.
Facultad de Arquitectura.
Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado.

Tesina: **Valuación Inmobiliaria,**
un enfoque axiológico.

Tesis que para obtener el Diploma de especialización en:
Valuación Inmobiliaria, presenta:

Arq. José Remigio Agraz Güereña,

2012.

Facultad de Arquitectura.
Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado.

Director de Tesina: Dr. en Urb. Daniel Silva Troop.

Sinodal propietario: Dr. en Arq. Ramón Vargas Salguero.

Sinodal propietario: E.V.I. Alfonso Penela Quintanilla.

Sinodal suplente: Mtro. en V.I. Lorenzo Barragán Estrada.

Sinodal suplente: Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta.

Dedico la atención y el esfuerzo que significó la investigación y formulación de esta tesina a mi esposa Patricia y agradezco a mis hijos: José, Patricia, Pedro y Alejandra su generoso apoyo. Ago.2012.

Facultad de Arquitectura.
Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado.

Tesina: **Valuación Inmobiliaria,**
un enfoque axiológico.

Índice.

	Paginas.
Antecedentes.	6
Introducción.	7
1.-Los juicios de valor.	9
2.-El valor arquitectónico.	11
3.-Estructura axiológica.	13
4.-Jerarquía de los valores.	18
5.-Valuar-Valorar.	20
6.-Axiología científica.	22
7.-Verificación para valuadores.	23
8.-Propuesta de factores.	27
Bibliografía.	29

ANTECEDENTES

La valuación inmobiliaria se practica en nuestro país por diversos tipos de profesionistas: arquitectos, ingenieros de todas las especialidades, economistas, administradores, corredores públicos, licenciados en derecho, etc.

La Sociedad Mexicana y la competencia en el mercado inmobiliario, demandan la excelencia inmobiliaria y ésta requiere edificios de alta calidad arquitectónica.

La participación de un diseño de calidad en la oferta, además de la funcionalidad y solidez constructiva del inmueble, nos señala la conveniencia de atender en la valuación, al "valor arquitectónico" para tomar en cuenta, entre otros valores la *funcionalidad y la belleza* del inmueble.

La Teoría de la arquitectura que se impartió a nivel de licenciatura en el Programa académico (1950-2000) de la carrera de arquitecto, Facultad de Arquitectura, UNAM, nos proponía una estructura axiológica, preliminar, a manera de una cimbra, que una vez fraguado el concreto se retira para apreciar la losa terminada, en nuestro caso, una vez que se han organizado las vivencias, las habilidades, los valores y los conceptos que la disciplina académica nos impone, alcanzaríamos la formación universitaria de arquitecto.

La axiología formal utilizada como antecedente de la estructura del valor arquitectónico nos fue propuesta provisionalmente en nuestra formación como arquitectos por el Maestro Arquitecto José Villagrán García, sin pretender un curso de axiología, propio de Filosofía y Letras, otra escuela de la Universidad.

INTRODUCCIÓN.

La teoría en boga a mediados del siglo XX¹, que el maestro José Villagrán nos proponía, tenía el propósito práctico de proporcionarnos una estructura valorativa que ayudara a organizar las vivencias y experiencias del Taller de Arquitectura, con que la penosa y laboriosa disciplina del aprendiz, nos iniciaba en el complejo arte del arquitecto.

Esta estructura valorativa de auxilio, utilizó la axiología desarrollada por el filósofo alemán Max Scheler² (1874-1928).

El propósito fue hacernos oficiales del arte, capacitarnos para crear obras con valor arquitectónico, no teóricos de la axiología, de aquí se deriva la dificultad para comunicar, explicar a terceros, lo valioso de un edificio, su valor y nuestra preferencia sobre otros.

Los valores no aportan existencia, ni consistencia a los inmuebles que son objeto de un diseño de calidad arquitectónica, no podemos fundamentar ni explicar su presencia, esto, solo los hace valiosos, los percibimos intuitivamente y podemos mostrarlos e intentar convencer a los que no los hayan intuido aún.

Risieri Frondisi nos advierte "además de complejo, el Valor es cambiante, pues depende de factores dinámicos. De ahí que no haya reglas fijas para la creación o apreciación estéticas o para el comportamiento moral³."

¹ Villagrán García, José, Teoría de la Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1989.

² Scheler, Max, Der Formalismus i.d.Ethik u.d.materiale Wertethik 1913-1916, existe traducción al castellano: Ética, Caparrós Editores, Madrid, 2001.

³ Risieri Frondisi. ¿Qué son los Valores? Breviarios, Fondo de Cultura económica, XIX reimpresión, México, 2005.pag. 218.

“La arquitectura ofrece muchos casos de cualidades estructurales en situaciones concretas. Un buen edificio no puede reducirse a sus ‘cualidades naturales’. Su utilidad, su belleza, dependen del lugar y tiempo en que fue construido, la función que se le adjudica, la reacción de la gente que lo habita. Su ‘bondad’ es el resultado del conjunto de valores positivos y negativos que ofrece.”⁴

“Si se denomina *situación* al complejo de factores y circunstancias físicas, sociales, culturales e históricas, sostenemos que los valores tienen existencia y sentido solo dentro de una situación concreta y determinada”⁵

“El valor es, pues, una cualidad estructural que tiene existencia y sentido en situaciones concretas”⁶

⁴ Frondisi, Risieri, Op.Cit.pag.219.

⁵ Frondisi, Risieri. Op. Cit. pag.220.

⁶ Frondisi, Risieri. Op. Cit. pag. 220.

1.-LOS JUICIOS DE VALOR.

En gustos se rompen géneros.
La belleza es una cualidad subjetiva
Las cosas bellas son difíciles.
Etc.

Sócrates nos advierte: *"Por lo menos, la polémica que he sostenido con vosotros dos, me ha valido ya alguna cosa, Hippias, y es el comprender, yo creo, el proverbio popular: **las cosas bellas son difíciles.**"*⁷

Entre otros refranes nos recomiendan la prudencia con que se discute cuando están involucrados valores.

Es sorprendente que entre los alumnos de semestres superiores de la carrera de arquitectura se considere a la belleza como una cualidad solo de carácter subjetivo, cuando ha sido el propósito de los Talleres de Arquitectura, lograr objetivamente que el inmueble, en proyecto una vez construido, sea bello.

A los valores los caracterizan: la no indiferencia, la no relatividad, absolutos y ajenos al tiempo y al espacio, la polaridad y la jerarquía. Ante una situación de valor, la calificamos, optamos por un extremo, por una de las polaridades y por lo general preferimos el valor de jerarquía superior.

Somos capaces de sacrificar la vida por una convicción en la veracidad o en la justicia, aceptamos tomar un medicamento o un tratamiento desagradable, quimioterapia, si mejora nuestra salud, etc.

⁷ Platón, Diálogos, Hippias mayor o de lo bello, Porrúa, México, XVII edición, 1978. Pag.247.

Entre dos melodías optamos por la más armónica, entre dos inmuebles, optamos por el más bello,

Ante la belleza de una obra de arte: de la musicalidad de una sonata de Mozart, de la espacialidad del Pabellón de Barcelona de Mies Van der Rohe, deberemos poder elegir éstas, entre otras obras musicales o arquitectónicas, debemos poder comunicar nuestra elección analizando la expresión, el contenido y la forma elegida por el artista.

El sujeto que valora podrá coincidir con el artista creador en los valores que expresa, en el contenido, y en la calidad formal que ha optado el artista.

La condición para que esto sea posible es la similitud de niveles de educación estética entre el sujeto valorador y el artista creador.⁸

La posibilidad de juicios de validez universal sobre el valor estético de un edificio requiere que el observador tenga similar educación artística que el autor, igual grado de evolución del goce estético, que analice profunda y escrupulosamente la obra para llegar a una actitud estético-crítica y de que construya su juicio sobre la base de la impresión analizada.⁹

El juicio se basará así, tanto en elementos formales como elementos del contenido y juzgará el contenido desde el punto de vista del valor estético que ha recibido por la manera de representación que le ha dado el artista, y los elementos formales desde el punto de vista de cómo dan lugar a la impresión integral de la obra.

⁸ Meuman, Ernest. Sistema de Estética, Colección Austral, Espasa Calpe Argentina-México, Buenos Aires, primera edición, 1947.pag. 137.

⁹ Meuman, Ernest. Op. Cit.pag. 123.

2.-EL VALOR ARQUITECTÓNICO.

El prestigio del constructor, es utilizado con frecuencia como punto de venta en la promoción de los inmuebles, en cambio, el prestigio del autor del diseño no es común considerarlo y estimo que es igualmente importante y descriptivo, que los agentes inmobiliarios incorporen el valor arquitectónico en su argumentación de ventas y que el mercado se familiarice con él y lo incluya en la cultura inmobiliaria.

El incorporar el valor arquitectónico en la fundamentación del precio que un inmueble alcanza en el mercado, nos permitirá explicar por qué inmuebles similares en sus magnitudes y técnicas constructivas son apreciados en grados diferentes por los usuarios.

El arquitecto requiere de oficio para resolver las complejas relaciones entre: el programa particular de necesidades, el carácter del inmueble, el precio de mercado de edificios similares, la inversión redituable, las modas, el estilo, los materiales, la mano de obra, y tecnologías disponibles, la composición y expresión estética así como la inmersión en la cultura y en las tendencias sociales del momento.

En un inmueble donde se logra el valor arquitectónico, se cumplen las expectativas económicas y de rentabilidad por la preferencia que los usuarios manifiestan al mantenerlo rentado de manera permanente y/o en la velocidad con que es adquirido en propiedad en una oferta en condiciones de competencia.

Nos permitirá además, señalar al propietario las características del diseño, que aportan valor a su inmueble, y que deberá preservarlas, así como aquellas adiciones que lo demeritan y que recomendamos se retiren vg. recubrimientos, rótulos, estructuras para espectaculares, etc.

El entorno urbano, la calidad y características de los bienes inmuebles vecinos, considerados en el diseño, es una de las condiciones para el valor del inmueble.

La actualización de los planes de desarrollo urbano delegacionales y de los planes parciales, deberá atender a las necesidades y aspiraciones de los vecinos, cuya participación deberá organizarse y fundamentarse en las consultas ciudadanas.

La valuación de los inmuebles se encuentra relacionada con el proceso de su creación, con los supuestos generalmente de desarrollo urbano y del mercado inmobiliario, que fundamentaron la inversión de recursos en ese lugar, y con los programas particular y general que puntualizaron los valores útiles y otorgaron sentido al diseño y posteriormente a la edificación.

La verificación de los supuestos y la eficacia con que los objetivos fueron alcanzados, manifestado esto, en la velocidad con que el edificio fue aceptado en el mercado, consideramos es la calificación fundamental del proyecto y de ahí la aceptación social expresada en el valor comercial.

El oficio de valuador ha sido tradicionalmente reglamentado institucionalmente, catastros e instituciones financieras le han impuesto formatos e incluso procedimientos más o menos rígidos que han postergado la atención al valor arquitectónico, a lo operativo de estos grandes demandantes de avalúos.

Al Catastro le interesa distribuir un volumen de impuestos de manera proporcional al valor del terreno ocupado y al monto de la edificación sobre él realizada. Las instituciones financieras, por su parte, al financiar la construcción de un inmueble, requieren que en todo momento su valor garantice los recursos entregados al acreditado hipotecario. En caso de ejercer la garantía, el precio de venta que se alcance en un remate obligado, exige una referencia puntual al valor de mercado.

3.-ESTRUCTURA AXIOLÓGICA.

La integración del valor arquitectónico con formas de valor útil, lógico, estético y social¹⁰, nos advierte de un proceso complejo en el que las diversas categorías axiológicas deberán considerarse en el objeto, tomando en cuenta la situación en que se da la valoración y la circunstancia del sujeto que valora.

El valor útil.

La utilidad del inmueble, su funcionamiento, su firmeza y estabilidad constructiva, su vinculación con el programa particular de necesidades a satisfacer con el inmueble; con el espacio geográfico y con el tiempo histórico, con el sol, el clima, el entorno urbano y su normatividad.

El programa particular, identificado y caracterizado por las necesidades que el inmueble satisface, analizado en su eficiencia y eficacia y en el cumplimiento de las reglamentaciones de construcción y de los planes delegacionales de desarrollo urbano, además de la firmeza que nos prescribe Vitrubio, la seguridad aparente y la mecánicamente verificable que nos asegure la tranquilidad de una cubierta segura.

El programa general, coincide con "la situación" de Frondizi,¹¹ en la acertada consideración del tiempo histórico y del espacio: del sitio urbano, de las condiciones jurídicas, urbanísticas de la zona, restricciones y servidumbres, colindancias inmediatas, vialidades y panorámicas; así como el análisis de las consideraciones económicas del mercado inmobiliario, la satisfacción de las necesidades que dieron origen al inmueble, su ubicación, asoleamiento y clima.

¹⁰ Villagrán García, José. Op. Cit. Pag. 294.

¹¹ Frondizi, Risieri. Op.Cit. pag.213.

El valor Lógico.

El ser verdadero o el ser falso son las formas de valer de los pensamientos y son formas de la realidad del valor lógico. "Entendemos la verdad como la concordancia entre el contenido del pensamiento con el objeto" (A.Müller)¹². Las formas de verdad arquitectónica que los arquitectos de los siglos XIX y XX, y nuestros maestros manejaron en el taller de composición, consistían en concordancias entre el material de construcción y su apariencia; entre la forma y su función mecánico-utilitaria; entre la forma y el destino utilitario-económico; entre formas exteriores y estructuras internas y entre forma y tiempo histórico.¹³ Podría afirmarse dice Villagrán que el "carácter" es la conformidad de una obra con su destino

Todas ellas preconizan una concordancia de tipo formal, entre material, destino, función mecánica, tiempo histórico, estilo o sea entre la finalidad, el medio empleado y la forma construida o resultante. Esta conformidad del hacer con su fin y su medio para obtener una forma construida buena, perfecta es a lo que puede llamarse lógica del hacer, lógica obrera, dice Jaques Maritain.¹⁴

Este valor se alcanza en las obras que utilizan los materiales accesibles y elegibles por su costo, disponibilidad de la mano de obra para trabajarlos y de la tecnología para construir con ellos el inmueble que cumpla con firmeza estructural y utilidad funcional.

El valor estético.

El goce y la fruición de la belleza lograda en el inmueble por el arquitecto y captada por un valuador profesionalmente

¹² Citado por José Villagrán en la Op.Cit.pag.304.

¹³ José Villagrán. Op.Cit.pag.310..

¹⁴ Referido por José Villagrán en la Op.Cit.pag.316.

capacitado para revivificar los motivos del autor y la vivencia del sentimiento expresado en la obra arquitectónica.

Los elementos formales que utiliza el arquitecto son espaciales y de dos tipos: espacios construidos o delimitantes y espacios habitables o delimitados. Los construidos: fachadas, muros, pilares, columnas, cerramientos, traves, cornisas, cubiertas, techos, vanos, ventanas, puertas, etc. Los habitables: entradas, vestíbulos, circulaciones, pasillos, escaleras, locales de uso específico y de servicio.

La arquitectura académica presta atención al primer tipo de espacios, y tenemos los órdenes que nos prescriben las proporciones de las columnas, el ritmo de los soportes en las fachadas y la localización de los vanos. La arquitectura moderna, en cambio, pone énfasis en los espacios delimitados: en la magnitud y proporción de sus dimensiones, en la calidad luminosa de su volumen y en su comportamiento sonoro en sus eventos musicales, es decir se percibe con todo los sentidos y se le exige que cumpla con los propósitos que le dieron origen: Utilidad funcional, y Firmeza constructiva.

"La belleza de la obra estará en la composición, en la perfecta armonía de las partes y del conjunto con la misteriosa ley de las proporciones estéticas, seguramente de raigambre cósmica,"¹⁵

"Componer, lo mismo en el campo nuestro que en todas las artes, es combinar los medios propios de un arte en sentido de una expresión estética."¹⁶

"Atisbando las composiciones que se nos dan como bellas, podemos encontrar que la logran, por medio de la unidad, la claridad, el contraste, la axialidad, la simetría, el ritmo y la repetición. Todas concurren hacia la unidad orgánica, ordenada y armónicamente en sentido plástico, bello."¹⁷

¹⁵ Villagrán, José, Op.Cit.pag.370.

¹⁶ Villagrán, José, Op.Cit.pag.326.

¹⁷ Villagrán, José, Op.Cit.pag.327.

Además el arquitecto expresa imágenes, sentimientos y fantasías propias del momento histórico y de los refinamientos de la cultura en la que vive y de la que es heredero: solidez prehispánica, inmaterialidad barroca, austeridad republicana, ingenuidad popular, etc.

“La belleza es la vida, cuando la vida descubre su rostro esencial y sagrado. Pero vosotros sois la vida y vosotros sois el velo.”¹⁸ Gibran nos saluda con esta definición existencialista del tema que Sócrates nos aseguró que es difícil.

El valor social.

El valor social de la arquitectura como parte de la cultura urbana y como exponente de la civilización actual.

Octavio Paz, el poeta, nos advertía que “la arquitectura es el testigo insobornable de la historia” y las generaciones por venir nos juzgarán por la calidad de los edificios que aún se encuentren en pié para entonces. La arquitectura como medio de expresión de autor y de éste como intérprete de la sociedad, comunicará a los mexicanos de ahora y del porvenir, nuestras aspiraciones, inquietudes y éxitos.

Al sujeto, inmerso como está en la cultura, le resulta difícil distinguir lo característico de una época y apreciar la identificación de la obra o sus divergencias con ella.

El logro de los valores útiles, lógicos y estéticos concurren al cumplimiento de los valores sociales, considerados estos en la inmersión de la obra en el contexto social de manera constitutiva de la cultura y expresiva de sus valores sociales generalmente en forma inadvertida e indiscreta.

Los inmuebles se encuentran en proximidad de otros en el medio urbano, el arquitecto los tomó en cuenta al diseñar el propio y su valor se encuentra en relación con su entorno. De ahí

¹⁸ Gibran, Khalil. Obras selectas, Edimat libros, Madrid, 2003.

la importancia de compartir los valores en una cultura urbana dirigida a lograr una ciudad bella.

Los arquitectos valuadores tienen la responsabilidad de mostrar los valores al resto de la comunidad inmobiliaria, y promover las medidas urbanas encaminadas a la preservación de la calidad de los espacios y de los inmuebles que las autoridades INAH e INBA, cataloguen en merecimiento de sus valores como monumentos y como obras artísticas.

4.-JERARQUIA DE LOS VALORES.

Max Scheler¹⁹, clasificó y dio una jerarquía para los valores: la primera esfera la constituyen los valores de lo agradable y lo desagradable correspondientes con los estados afectivos del placer y del dolor sensibles; le siguen en sentido ascendente los valores vitales, del bienestar como fuerte, débil, sano, enfermo; a continuación los valores espirituales: en primer lugar los valores estéticos como bello, feo, sublime, cómico; en segundo lugar los valores de lo justo y de lo injusto; en tercer sitio los valores del conocimiento puro de la verdad y finalmente los valores de lo santo y lo profano correspondientes a estados de éxtasis y desesperación.

José Villagrán²⁰ integra el valor arquitectónico con formas de valor y jerarquías similares a las utilizadas por Scheler: e inicia con los valores útiles, el cumplimiento de los programas particular y general, así como la seguridad y firmeza estructural; los valores lógicos, entendidos como la congruencia entre la forma, los materiales y la tecnología disponible, la lógica del hacer; los valores estéticos, la apariencia, la belleza; y finalmente los valores sociales que cumplirá la obra arquitectónica como integrante de la cultura y como exponente de los refinamientos de la civilización.

La jerarquía lineal de Scheler²¹ y que adopta y nos propone Villagrán²², tiene el inconveniente de su rigidez y de no

¹⁹ Scheler, Max. El formalismo en la ética y la ética material de los valores, citado por José Villagrán, Op.Cit.pag 292.

²⁰ Villagrán García, Op.Cit.pagpag.295

²¹ Max Scheler, Op.Cit pag 292

²² Villagrán García, Op.Cit..pag.295.

corresponder con las situaciones en que se dan las formas de valor que integran al arquitectónico.

Un inmueble con un destino preponderantemente utilitario, diseñado para cumplir una función vg. Almacenaje, una bodega ubicada en un parque industrial, cumplirá en su diseño en primer lugar la atención al valor útil, como valor superior²³, sin descuidar los otros (lógico, estético y social) y su valoración hará énfasis en esta importancia.

Las limitaciones económicas del promotor de un inmueble, su ubicación geográfica y la disponibilidad de un material de construcción que caracterizan la situación en donde material y tecnología marcarán la importancia del valor lógico en la configuración del edificio; y su valoración prioritaria, sin descuidar los valores útil, estético y social.

La imagen corporativa de las oficinas sede de una empresa, vinculada con la belleza, pone su acento en el valor estético del inmueble y en su valoración, que ahora tendrá una posición superior, sin omitir el cumplimiento de los otros valores integrantes del arquitectónico.

La significación social de un inmueble que ofrece vivienda para familias de bajos ingresos, nos harán observar con atención los aspectos que afectan la economía de los pobladores, la eficiencia de su funcionamiento y los costos de conservación y mantenimiento; todo esto sin dejar de considerar los otros valores que integran el arquitectónico.

Optamos por una jerarquía flexible, ajustada a la situación y al contexto del programa general en vez de una que no se ajuste a la dinámica de la realidad.

²³Fronzizi, Risieri. Introducción a los problemas fundamentales del hombre. Breviarios, Fondo de Cultura Económica, México, segunda reimpresión, 2004. Pag. 552.

5. -VALUAR-VALORAR

El propósito del valuador al formular un avalúo es interpretar las tendencias del mercado al dictaminar un "Valor comercial".

En una economía de mercado, es la técnica de comparación de las características del inmueble objeto de la valuación con las de los inmuebles similares, que han sido objeto de operaciones recientes de compraventa, el medio más directo para llegar al "justo valor de mercado", del inmueble objeto de valuación.

Entre las características que se comparan entre los "comparables" y el objeto de la valuación, se hace énfasis en las cuantificables: la magnitud del predio, sus metros cuadrados de construcción, su ubicación, la magnitud de la construcción, su calidad, antigüedad y aquellas propiedades mesurables, que influyen directamente en su rentabilidad.

Considero conveniente incluir en esta comparación las formas de valor que integran al valor arquitectónico y estimar la manera como la sociedad alienta la creación de inmuebles con estos valores al apreciar los alcanzados en su realización.

La preferencia del mercado opta por los inmuebles valiosos: útiles y sólidos, lógicos, realizados con oficio, estéticos, bellos y valiosos socialmente como parte de la cultura.

La competencia cifrada y explicada solo con criterios cuantitativos no alcanza a comprender el porqué de las preferencias del mercado por los inmuebles con valores, ya que estos no aportan existencia ni consistencia: ni mayor número de metros cuadrados de construcción ni materiales más costosos. Solo hacen que los inmuebles tengan valor, ¡valgan!.

La consideración de la valoración axiológica significa dar importancia a lo cualitativo, a estas cualidades irreales que son los valores.

La valoración axiológica nos permitirá explicar las divergencias de precios, que con frecuencia nos reportan las técnicas convencionales de valuación.

Cuando la técnica de capitalización de ingresos nos señalará un mayor valor que el que nos indica la técnica directa o de costos, pudiéramos explicarlo por la valoración axiológica, cuando ésta es positiva y lo inverso también pudiéramos considerarlo posible.

Los valores se descubren por los sujetos valoradores, en nuestro caso por los arquitectos peritos valuadores quienes tienen la responsabilidad de comunicarlos, mostrarlos a los usuarios.

6.-LA AXIOLOGIA CIENTÍFICA.

Robert S. Hartman cuando se refiere a la cualidad que es el Valor Genérico de bueno nos dice que aunque depende de las cualidades reales que posee el objeto, *bueno* no es una cualidad real y que verifica la presencia de cualidades que cumple el concepto de clase, una especie de Check list, que permite verificar ordenadamente la presencia de las cualidades esenciales que le darán su bondad²⁴.

Cuando calificamos a un inmueble de bueno no le agregamos ninguna cualidad adicional a las que ya tiene, solo verificamos que estas, las de clase, existen en la estructura valiosa²⁵.

"No existen los valores; solo hay personas y cosas valiosas".²⁶

"Las cosas valen por lo que son. El valor es un asunto que tiene que ver con el ser. El valor tiene una realidad objetiva, y depende de lo que la cosa es, de lo que se es. El valor representa el mérito ontológico de ser lo que se es. Lo que vale es lo que se es"²⁷.

²⁴ Robert S. Hartman, La estructura del valor. Fundamentos de la axiología científica, Publicaciones de Diánoia, Fondo de cultura económica, México, 1959. Pag.42

²⁵ Robert S. Hartman, Op.Cit.pag. 44

²⁶ Juan Manuel Silva Camarena, ¿Dónde están los valores? Lo que vale, artículo periodístico, REFORMA, México, 1995.

²⁷ Juan Manuel Silva Camarena, Op.Cit.

7.-VERIFICACIÓN PARA VALUADORES.

Atendiendo al proyecto de Robert S. Hartman de una axiología científica con base en los prolegómenos de George E. Moore²⁸, me permito proponer la estructura de los valores a verificar, que nos permitirá recordar de manera ordenada las cualidades naturales de los inmueble, en la valoración inmobiliaria:

El axioma de Moore, "**El valor es una cualidad irreal que depende de las cualidades reales del objeto y a su vez no es una cualidad real**"²⁹, se resuelve por los diferentes niveles lógicos de las *cualidades reales* y de las *cualidades valores* que califican a las primeras. Recordando su explicación, cuando califica con el valor bueno un automóvil, de buenas las cualidades naturales que tiene, nos señalan el camino para la consideración de las cualidades naturales que cumplen con el valor útil y con los otros valores lógicos, estéticos y sociales.

Esta calificación en el caso de la utilidad la denominamos *eficiencia* y comparamos los recursos que utilizados para satisfacer una necesidad con el "estándar", especificación, modelo o paradigma apropiado y le damos una calificación de 100% de eficiencia cuando coincide la solución con el paradigma, v.gr. 25 M2 para el cajón del estacionamiento de un vehículo tipo, así el área para estacionar 100 automóviles deberá ser de 2,500 M2, en este caso la eficiencia será de cien por ciento, en caso de que utilicemos 2,750 M2 la eficiencia lograda será de $2,500/2,750$: 0.909 es decir 90.9 % y podremos considerar este porcentaje como el factor de la "Obsolescencia funcional".

²⁸ Moore, George Edward, *Principia Ethica*, London, 1903, Philosophical Studies, London, 1923.

²⁹ Moore G.E. Op.Cit.

Los paradigmas se establecen en cada caso, mediante el "análisis de programas" y están en función del programa particular y general de necesidades. En el caso del estacionamiento de un comercio a donde acuden señoras con escasa habilidad para estacionarse y con enormes camionetas, el diseñador identificara en el programa de necesidades el paradigma que se ajuste a las necesidades de los usuarios³⁰, mayor que los 25 M2, por cajón del "standard".

El valor arquitectónico integrado con formas de los valores útiles, lógicos, estéticos y sociales, que analizaremos en sus cualidades naturales y compararemos con los "standars" o paradigmas, que identificaremos en el programa, en cada caso, lo podremos interpretar como un porcentaje de su cumplimiento.

Los grupos, de cualidades estructurales e irreales del inmueble, que dependen de las cualidades reales, identificables y cuantificables, en cada punto de la relación, su observación, y comprensión positiva nos permitirá calificar al inmueble como "eficiente" y en su caso y con "carácter" y "estilo".

1.-Valor útil funcional, La utilidad del inmueble, el cumplimiento del programa particular de necesidades. Las cualidades reales del inmueble con las que se atiende el programa particular de necesidades, su funcionamiento, las calificaremos en su eficiencia versus el paradigma identificado para cada caso particular, que nos permitirá calcular las obsolescencias funcionales en el avalúo físico.

2.-Valor útil general, el cumplimiento del programa general: del contexto geográfico-urbano, de la reglamentación de construcción y de desarrollo urbano, la observación del aspecto jurídico del inmueble y del mercado inmobiliario. Las cualidades reales del inmueble con las que cumple el programa general de espacio tiempo y los requisitos jurídicos y

³⁰ Guadet, Julián. Elements et Theorie de l'architecture. Librairie de la construction Modern. Quatrieme edition, Paris, s.f. "el programa no debe ser realizado por el arquitecto y en todos los casos le debe ser proporcionado: a cada quién su tarea...los clientes o los administradores no saben lo que quieren, no obstante que son ellos quienes deberían saberlo y no nosotros." Selección de textos y traducción del Dr. Ramón Vargas Salguero.

económicos, las calificaremos en su eficiencia con referencia al patrón o paradigma legal o económico y esto nos permitirá calcular las obsolescencias por estos conceptos.

3.-Valor útil firmeza, y solidez de la construcción. evaluación de la seguridad de la construcción y la eficiencia de su diseño en referencia con el reglamento y sus especificaciones, que nos permitirá calificar su obsolescencia estructural.

Para estos tres valores podremos referir las cualidades naturales que los resuelven a sus respectivos "standars" o paradigmas y obtener sus eficiencias para las obsolescencias funcionales y estructurales en que se aproximan a sus modelos.

Ya no resulta tan evidente y cuantificable la comparación con los paradigmas lógicos, estéticos y sociales, sin embargo podremos referirlos y compararlos con lo lógico, lo estético y lo social del inmueble arquitectónico considerado

4.-Valor lógico, congruencia: entre forma, programa y materiales de construcción, el que un edificio tenga carácter, que parezca ser lo que es: una residencia que parezca ser una residencia, una bodega que parezca ser una bodega etc. El carácter es el paradigma contra el cual se compara el objeto en valuación.

Las cualidades reales originadas en el oficio del arquitecto: en la creación de la forma del inmueble, en función de los materiales y técnicas utilizados, la previsión de los costos y oportunidad del mantenimiento del inmueble, esto nos permitirá apreciar la congruencia y el "carácter" del inmueble.

5.-Valor estético, la belleza. La apariencia, el aspecto, la composición de los elementos expresivos de la arquitectura: los espacios delimitantes: muros, columnas, arquivadas, cornisas, etc. Y los espacios delimitados: pórticos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales, locales substantivos o característicos y locales secundarios o de servicio, etc. esto

nos permitirá apreciar, la proporción de sus magnitudes donde se origina la armonía y la belleza del inmueble.

Los grandes maestros arquitectos de cada generación, inventan un "vocabulario" formal, un "estilo", que es utilizado en la expresión y da actualidad y contemporaneidad a los inmuebles.

Este "estilo" se constituye en el paradigma contra el que comparamos el edificio en valuación.

6.-Valor social, aquí el "estilo" es compartido por los valores estético y social y constituye el paradigma social de comparación de las cualidades reales para calificar el edificio como exponente contemporáneo de la cultura, producto de la actividad social urbana.

La importancia que la sociedad le da al inmueble como parte de la cultura urbana, de la civilización, de las modas y aspiraciones ciudadanas, su pertenencia a un "Estilo" esto nos permitirá asegurar su aceptación por el mercado.

La participación del enfoque axiológico en la comprensión del precio comercial que dictamina el valuador la encontramos en el avalúo físico en la determinación de las obsolescencias y en las preferencias del mercado que originan un mayor precio en aquellas obras con eficiencia, carácter y estilo.

Si bien, la comparación con el paradigma de carácter y estilo, no es tan evidente, como los "standars" o modelos, podemos intuir su existencia, su significación en la integración del valor arquitectónico y su importancia para la deseabilidad del inmueble.

8.-PROPUESTA DE FACTORES

El enfoque axiológico pretende auxiliar al valuador incorporando las cualidades irreales, los **valores**, a las técnicas de valuación inmobiliaria, concurriendo con la Técnica Física o de costos, la Indirecta o de capitalización de rentas y la de Análisis de mercado o de comparación, en el dictamen del valor comercial.

Cada una de las técnicas nos informa de aspectos que construyen el valor comercial del inmueble. Por lo general sus resultados difieren y el enfoque axiológico nos auxilia en la comprensión de las diferencias.

Este enfoque nos recuerda que los inmuebles, como obras arquitectónicas, alcanzan **valores** de gran significación para los usuarios y para la sociedad que comparte y convive con ellas el espacio urbano generado.

Nos permite además, identificar inmuebles de **valor** arquitectónico indiscutible y de alta calidad artística cuya apreciación rebasa los criterios convencionales de valuación para los inmuebles, ubicándose en la **valoración** artística de obras únicas e imprescindibles para el desarrollo de la cultura de la ciudad y nacional, es el caso de los monumentos y de las obras arquitectónicas que la autoridad cataloga con el propósito de su preservación.

Sin embargo, a nivel meramente ilustrativo me permito proponer los factores que afectarán el resultado del avalúo físico o de costos con las eficiencias calculados en los primeros tres **valores** y una propuesta de factores que los últimos tres **valores** afectarán la conclusión del dictamen de valuación:

Resulta pertinente recordar lo que se estableció en la introducción, pagina 8, citando a Risieri Frondizi, y su importante concepto de *situación*, "*Sostenemos que los **valores***

*tienen existencia y sentido solo dentro de una situación concreta y determinada*³¹

Valor Útil funcional.- Porcentaje calculado de la relación entre las magnitudes logradas en el proyecto y el "estándar" o paradigma adoptado. Obsolescencia funcional.

Valor Útil general.- Porcentaje calculado de la relación entre las magnitudes logradas en el proyecto y el "estándar" o paradigma adoptado para la situación geográfica, urbanística, reglamentaria, de mercado y jurídica del inmueble. Obsolescencia general.

Valor Útil estructural.- Porcentaje calculado de la relación entre las magnitudes logradas en el edificio y el "estándar" o paradigma adoptado para la seguridad del inmueble. Obsolescencia estructural.

Para estos tres primeros **valores** los factores de eficiencia se calculan comparando las magnitudes del proyecto con los standars o paradigmas originados en el "Programa de Necesidades" y se aplican como factores de obsolescencia funcional en la Técnica Física o de costos a las magnitudes correspondientes.

Para los últimos tres **valores** considerados, no contamos con standars o paradigmas y el cálculo matemático no es posible, por ello, más adelante proponemos una forma de considerarlos en conjunto, en virtud de la característica de los valores que integran el arquitectónico de estar relacionados ente sí.

Valor Lógico Carácter.- Porcentaje estimado de la relación entre la congruencia del proyecto y los materiales y técnicas que lo construyen así como su correspondencia con el género de edificio.

Valor Estético, Belleza.- Porcentaje estimado de la medida en que el aspecto del edificio se identifica con los

³¹ Frondisi, Risieri, Op.Cit.pag.220.

vocabularios espaciales contemporáneos así como con los paradigmas del género del edificio.

La originalidad y frescura del aspecto de un inmueble que revoluciona y crea nuevos paradigmas dentro del estilo prevaeciente deberá considerarse y estimar el grado en que afecta la valuación.

Valor Social Estilo.- Porcentaje estimado de la identificación del inmueble al estilo prevaeciente, del grado de su expresión y de su pertenencia a la cultura de la localidad.

El producto de los tres últimos factores, correspondientes a los **valores** Lógico, Estético y Social, será igual a 1.00 (Uno) cuando el nivel de los **valores** alcanzados en el edificio sea el umbral de éstos, solo intuimos su presencia.

Cuando estos **valores** sean más que evidentes, notablemente superior al umbral mencionado antes y en su caso, extraordinario, proponemos para el producto de estos tres últimos **valores** considerados el monto de 2.00, (dos).

Es decir el valor calculado con la técnica Física o de costos, al aplicársele este factor duplica su valor.

Para edificios que carecen de **valor** arquitectónico, el producto de los tres **valores** considerados podrá resultar menor que la unidad, entre 0.30 y 0.60, en función del grado del *antivalor* intuido por un valuador calificado.

Bibliografía.

Villagrán, José, Teoría de la arquitectura. Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1989.

Scheler, Max. El formalismo en la ética y la ética material de los valores, citado por José Villagrán García en Teoría de la Arquitectura.

Scheler, Max, Der Formalismus i.d. Ethick u.d. materiale Wertwthik 1913-1916, existe traducción al castellano:Etica, Caparrós Editores, Madrid, 2001.

Fronzizi, Risieri, ¿ Que son los valores ¿ Introducción a la axiología. Breviarios, Fondo de cultura económica, México, Decimo nona impresión 2005.

Fronzizi, Risieri, Introducción a los problemas fundamentales del hombre. Breviarios, Fondo de Cultura económica, México, Segunda reimpresión 2004.

Platón, Diálogos, Hippias mayor o de lo bello, Porrúa, México, XVII edición, 1978.

Meuman, Ernest. Sistema de estética, Colección Austral, Espasa Calpe Argentina-México, Buenos Aires, primera edición, 1947.

Gibran, Khalil. Obras selectas, Edimat libros, Madrid, 2003.

Robert S. Hartman, La estructura del valor. Fundamentos de la axiología científica, Publicaciones de Diánoia, Fondo de cultura económica, México, 1959.

Juán Manuel Silva Camarena, ¿Dónde están los valores? Lo que vale, artículo periodístico, REFORMA, Mexico 1995.

Moore, George Eduard. Principia Ethica, London, 1903,
Philosophical Studies, London, 1923.

Guadet, Julián. Eleménts et Theorie de l'Arquitecture. Librairie
de la construction modern. Quatrieme edition, Paris, s.f.