



## **VI CONGRESO AGRIMENSURA CUBA 2013.**

**INTERMAR SA.**

### **TÍTULO**

**La valuación de las construcciones patrimoniales, una forma de conocer el valor real del patrimonio cultural inmobiliario.**

**AUTORES:**

Ing. José Roberto Espinosa Villavicencio.

M. Sc. Ing. Ricardo Fortún Fernández.

2013

**InterMar**



AGENCIA INTERNACIONAL DE INSPECCION, AJUSTE DE AVERIAS Y OTROS SERVICIOS CONEXOS  
INTERNATIONAL AGENCY FOR INSPECTION, AVERAGE ADJUSTMENT AND OTHER RELATED SERVICES

## INDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>MATERIAL Y MÉTODOS</b> .....	2
<b>RESULTADOS</b> .....	4
<b>CONCLUSIONES</b> .....	22
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	23
<b>PALABRAS CLAVES</b> .....	23



## **INTRODUCCIÓN**

En la provincia de Villa Clara, según el inventario básico de la Dirección Provincial de Patrimonio Cultural, existe una cantidad significativa de construcciones civiles declaradas patrimonio cultural de la localidad y de la nación, dada la exquisita historia de este territorio vinculada a la cultura, tradición, las luchas independentistas hasta la actualidad, donde las edificaciones han tenido una participación decisiva para el desarrollo de ellas.

Hoy se desconoce el valor real de las edificaciones declaradas Patrimonio Cultural, salvo escasas excepciones, que por alguna razón de carácter específico, fue necesaria una acción valuativa y se haya aplicado la metodología aprobada para estos casos. Esta situación está dada por múltiples circunstancias, entre ellas, la fundamental, el no encontrarse regulado por la legislación vigente y no ser de interés de las instituciones encargadas de su administración, al no propiciar beneficios financieros; la aplicación incorrecta del Método de Costo por Reposición Física, entre otras.

En el año 2005 fue aprobada por el Ministerio de Finanzas y Precios, la Instrucción no. 5, "Metodología para la valuación de construcciones patrimoniales", la que posibilita no solo determinar el Valor Primario de la construcción, sino otros valores asociados a la edificación, como el arquitectónico, histórico, antigüedad u ambiental. A partir de su aprobación, las instituciones valuadoras cuentan con una herramienta eficaz para lograr obtener un valor más real de las edificaciones patrimoniales.

## **OBJETIVO GENERAL**

Valorar la necesidad que tiene el patrimonio local y nacional, de actualizar el valor de las construcciones patrimoniales que cumplen los requisitos establecidos por la legislación vigente, a través de la aplicación de la metodología de valuación de construcciones patrimoniales; utilizándose para su exposición el Valor Neto de Reposición de varias edificaciones patrimoniales valuadas por el Método de Costo por Reposición Física (Método de Ross), comparados con el Valor Patrimonial obtenido al aplicar la metodología de valuación de construcciones patrimoniales.



## **MATERIAL Y MÉTODOS**

Para la valuación de las construcciones civiles en nuestro país, se utiliza el Método de Costo por Reposición Física, donde estas deprecian según: el estado técnico o conservación y edad o vida útil consumida (Intermar, SA, 2013).

La Metodología de valuación de construcciones patrimoniales (MFP, 2005) se aplica en aquellas construcciones civiles localizadas en el territorio nacional, cualquiera que fuese su ubicación geográfica, declarada patrimonio cultural por la Comisión Nacional de Monumentos, entidad facultada y reconocida en la República de Cuba para emitir estos dictámenes, amparada por la Ley de los Monumentos nacionales y locales.

Las construcciones civiles se declaran patrimonio cultural según el uso original del edificio y no se tomará en cuenta el uso que tiene en la actualidad, sino su función original y a estos efectos según su carácter pueden clasificarse en: civiles, conmemorativas, domésticas, industriales, militares y religiosas.

La valuación de las construcciones patrimoniales culturales por la metodología vigente tiene como fin estimar de forma cuantitativa (monetaria) los valores cualitativos (intangibles) que poseen dichas construcciones y tiene en cuenta todos los aspectos físicos-tangibles e intangibles de la edificación, los que son utilizados en dependencia del objetivo de la valuación.

Para la selección de la muestra de aquellas edificaciones con categoría patrimonial valuadas en los últimos cinco años, se utilizó el Inventario Básico de construcciones patrimoniales culturales de la provincia de Villa Clara, con su grado de protección correspondiente, confeccionados por la Dirección Provincial de Patrimonio Cultural de Villa Clara (P. Cult, 2010).

El método analítico comparativo fue utilizado en la valoración de los resultados del Valor Patrimonial obtenido en el avalúo a una edificación aplicando la Metodología de valuación a construcciones patrimoniales, con respecto al Valor Neto de Reposición como resultado del avalúo realizado a edificaciones aplicando el Método de Costo por



## Reposición Física.

Con el objetivo de determinar los valores físicos – tangibles de las edificaciones, se consultaron los Indicadores Técnicos Económicos, ofertas de artistas y artesanos, consulta con expertos y para la determinación del Coeficiente de Estado de conservación general de la edificación, Coeficiente de Emplazamiento y Coeficiente de Uso actual de la edificación, fue utilizado el Método Empírico.



## **RESULTADOS**

En la sociedad humana el cuidado por mantener viva la memoria histórica relacionada a próceres o sucesos puntuales que sean dignos de perpetuarse, es una tendencia que ha existido desde siempre. Las construcciones y elementos conmemorativos ayudan a hacer la fusión de lo histórico con lo artístico, de tal forma que junto al empeño de honrar o rememorar, aparezca la belleza como símbolo de la parte más sublime del espíritu humano en el lugar donde se erigirá “ad perpetuam” lo que es altamente significativo para la historia, que ya no se quiere guardar como un regional depósito, sino que se muestra con gratitud, de tal forma que visitantes y transeúntes puedan unirse al deseo de enaltecer y recordar.

Las ciudades se sienten depositarias de un legado histórico que lo defienden y muestran a todos, a través de sus monumentos y tarjas, proponen mantener viva esa continuidad, mostrándolo con orgullo, porque en su Patrimonio se encuentra una rica historia.

El valor inicial de las construcciones civiles expresa, en unidades monetarias, el valor del bien adquirido en una fecha determinada, como resultado de un proceso inversionista o de un acto de compraventa; también de aquellos que fueron nacionalizados e intervenidos, cuyo valor fue calculado y fijado en sus registros contables como resultado de una acción de organización y control, desconociéndose su origen y método de cálculo utilizado.

La apreciación, como resultado del avalúo realizado a una construcción o un bien con una categoría patrimonial requerida, utilizando la metodología de valuación de construcciones patrimoniales, es significativa en términos de valor, por cuanto intervienen en su cálculo indicadores que resaltan la relevancia de la edificación valuada, entre otras con similares características constructivas, e incluso en desventaja por los materiales utilizados, área construida, elementos constructivos modernos con calidades superiores, ubicación geográfica, entre otros.



Hasta el año 2010 en la provincia de Villa Clara se han declarado por la Comisión Nacional de Monumentos y Sitios Históricos, diez construcciones con categoría de Monumento Nacional, cinco con categoría de Monumento Local y tres Zonas de Protección, ellas son las siguientes:

- Monumentos Nacionales.

1. Centro Histórico de la ciudad de Remedios.
2. Casa natal de Abel Santamaría Cuadrado. Encrucijada.
3. Casa donde vivió Jesús Menéndez Larrondo. Encrucijada.
4. Casa natal de Manuel Ascunce Domenech. Sagua la Grande.
5. Teatro "La Caridad". Santa Clara.
6. Sitio Histórico del descarrilamiento, acción y toma del Tren Blindado y Loma del Capiro. Santa Clara.
7. Iglesia del Carmen y su entorno. Santa Clara.
8. Parque "Leoncio Vidal" y su entorno. Santa Clara.
9. Complejo Monumental "Ernesto Che Guevara". Santa Clara.
10. Universidad Central "Marta Abreu" de Las Villas. Santa Clara.

- Monumentos Locales:

1. Escuela Vietnam Heroico. Santa Clara.
2. Casa natal del pintor Wifredo Lam Castilla. Sagua la Grande.
3. Palacio de Justicia de Santa Clara.
4. Parque "Leoncio Vidal Caro" y su entorno, Camajuaní.
5. Fortín El Crucero, Caibarién.

- Zonas de Protección:

6. Sitios arqueológicos del norte de Caibarién.
7. Buque San Pascual (el pontón) en la zona de los cayos de Caibarién.
8. Centro Histórico de la ciudad de Santa Clara.



## **Antecedentes, uso y descripción general del Restaurante Santa Rosalía, edificación valuada aplicando la metodología de valuación de construcciones patrimoniales.**

### **Antecedentes**

El edificio Restaurante Santa Rosalía, seleccionado como muestra del Valor Patrimonial



Neto, considerada una edificación especial por su categoría patrimonial.

Este edificio fue construido entre los años 1884 – 1885 el que forma parte del Patrimonio Cultural de la Nación, por cuanto se encuentra enclavado en el Centro Histórico Urbano de la ciudad de Santa Clara, declarada Zona de protección con grado de

protección II y en el contexto del Parque Vidal y su entorno, declarados Monumento Nacional desde el año 1999 por la Comisión Nacional de Monumentos.

Enclavado en terrenos, otrora Auspicio Franciscano, inaugurado el 28 de diciembre de ese propio año 1885, construcción a cargo de las hermanas Abreu – Arencibia, mandada fundar por Doña Rosalía Arencibia de Abreu, por mandato de testamento, con un legado a su fallecimiento de \$ 20 000,00 destinado a escuela, la que se nombró “Santa Rosalía” Escuela gratuita para niñas pobres, a cargo su administración a la Orden religiosa “Hermanas por el Amor de Dios”.

### **Descripción general de la edificación**

- Elementos constructivos de carácter arquitectónico.

Su fachada principal se corresponde con los códigos característicos del neoclásico en la arquitectura santaclareña, caracterizada por un ritmo modular y regular en los vanos de puertas y ventanas, los cuales se encuentran rematados con guardapolvos arqueados sostenidos por ménsulas decoradas en ambos extremos que enmarcan dichos vanos, intercalándose con pilastras dóricas con capitel decorado en las que se aprecian motivos de factura popular, rematadas con una cornisa denticulada que sirve de base a un pretil neoclásico.





El eje central de la fachada se encuentra remarcado en su porción superior por un frontón truncado.

Su planta arquitectónica refleja las características constructivas de la región central en la época en que se construyó. Su morfología muestra una planta en forma de “U” con doble crujía paralela a la calle principal, galería interior perimetral cerrada con persianería francesa y patio central, en sus orígenes con canteros y flores, que cubrían una pérgola en forma de arco existente entre los canteros. Sus interiores son protagonizados por significativos arcos carpaneles que rematan en cornisas escalonadas y los que se comunican con las galerías. Los pisos originales en las dos primeras crujías de losas prefabricadas de mármol blanco y en el resto del inmueble de mosaicos españoles decorados.

- Elementos decorativos de carácter arquitectónico.

La carpintería, compuesta por una puerta principal tipo cochera, de tableros, embisagrada, de cuatro hojas, con tableros fijos en la parte superior, cerradura decorativa, pestillos inferiores y cierre de resbalón superior con cadena y aldabón decorativo exterior; puertas interiores, a ambos lados con vidrio traslúcido, cerradura decorativa y pestillo inferior con cierre de resbalón superior con cadena y puertas; el resto de las puertas batientes, de dos hojas, con paños de tableros fijos en lateral y cerraduras decorativas.

En su fachada cuenta con cuatro ventanas batientes de tres hojas, con tableros centrales batientes (póstigos) y dos ventanas batientes de dos hojas, con vidrios superiores (vitrales) y tablero inferior combinados con vidrio o lucetas con motivos religiosos que ubicaban, desde el exterior, el sitio en el cual se encontraba la capilla de la escuela.

La herrería exterior es de acero forjado típica de la época y decorada, la que protege a los seis ventanales de la fachada.

Ventanas interiores, batientes de dos hojas, formadas con tableros de maderas preciosas, cierre de resbalón y pestillos, protegidas con balaustres de acero intermedios.

A ambos lados de la puerta de acceso principal cuenta con faroles coloniales con diseños propios de la época en que se construyó la edificación.



Cuenta en su fachada con tres tarjas, la primera colocada debajo del frontón en el año de su inauguración, de mármol blanco y esculpida a relieve con mármol negro; la segunda, construida a finales de la década de los cuarenta del pasado siglo y situada a la izquierda de la entrada principal, la que constituye el emblema de la Academia de Artes Plásticas, simulando la esfinge de Diana, diosa de la antigua mitología griega y romana y en su parte inferior a relieve con grabados de bronce la inscripción con el nombre de la academia; y la tercera, situada entre las últimas dos ventanas exteriores, tallada en mármol blanco y letras en bronce, fue colocada en el año 1996 en conmemoración del aniversario 300 del primer cuartel de bomberos existente en Cuba el que radicó en este lugar.

A modo de ejemplo, se cita una muestra de construcciones patrimoniales culturales que en años precedentes fueron valuadas por Intermar Villa Clara, utilizando el método de Costo por Reposición Física.

## **Hotel Central**

### **Descripción general de la edificación**



Construido en el año 1929, valorado por ser uno de los exponentes más espléndidos del ecléctico, reflejando el auge constructivo de la época en la ciudad y el país. Representante de la arquitectura que se hacía en ésta época, imprimiéndole una distinción de cubanía por el uso de balcones y portal.

Es significativo, el uso en sus exteriores de sillares naturales desprovistos de recubrimiento con una espléndida decoración. Los salones principales se destacan por la profusa decoración de sus techos, y paredes, característicos de este tipo de edificación social.



## **Emisora de Radio CMHW**

### **Descripción general de la edificación**

Se construyó en el año 1920 para la sede del Ayuntamiento Municipal de Santa Clara. Es



un edificio donde se expresa el eclecticismo como tipología arquitectónica. Tiene dos niveles, donde priman los puntales altos, característica muy utilizada en esta época para darle más jerarquía al edificio. En su fachada principal, primer nivel se destaca el muro surcado con ranuras horizontales, solución utilizada desde principios de siglo para

destacar el uso de la piedra y el uso de la puerta de tablero y en su segunda planta se destacan las pilastras adosadas al muro decoradas con volutas en su parte superior y el uso de balaustres prefabricados en forma de botella en el balcón. Se observa también la utilización del arco de medio punto en las puertas y ventanas, estas últimas de madera y cristal para un mejor aprovechamiento de la iluminación de los locales.

## **Restaurante Nuevo Artesano**

### **Descripción general de la edificación**

Su construcción concluida en 1929, es características de las levantadas en esa a época,



responde a las necesidades de la mediana burguesía de ese momento, al hallarse un edificio con apartamentos en su segundo nivel, digno para el centro cívico de la ciudad y en el primer piso destinado a servicios, desde su fundación hasta la actualidad en que se combinan independientemente, Restaurante y la librería. Su

estilo responde al Ecléctico del tipo Evolucionado, caracterizado por predominar el ancho de las ventanas sobre el de las puertas. Con reminiscencia colonial, denotada por el motivo de decoración curvilíneo utilizado en las platabandas que enmarcan los vanos de



segunda planta. El uso del pretil, combinado con copas y un frontón esquinero, que realza la presencia del edificio en el entorno que se levanta.

## **Restaurante Colonial 1878**

### **Descripción general de la edificación**

La edificación se construyó en 1882. Su fachada principal se corresponde con los códigos



característicos del neoclásico en la arquitectura santaclareña, caracterizada por un ritmo modular y regular en los vanos de puertas y ventanas, los cuales se encuentran rematados con guardapolvos arqueados sostenidos por ménsulas decoradas en ambos extremos que enmarcan dichos vanos, intercalándose con pilastras dóricas con capitel

decorado en las que se aprecian motivos de factura popular, rematadas con una cornisa denticulada que sirve de base a un pretil neoclásico.

El eje central de la fachada se encuentra remarcado en su porción superior por un frontón truncado. Su planta arquitectónica refleja las características constructivas de la región central en la época en que se construyó. patio central, sus interiores son protagonizados por significativos arcos carpaneles que rematan en cornisas escalonadas. Los pisos originales de mosaicos españoles decorados.

La carpintería, compuesta por una puerta principal tipo cochera, de tableros, embisagrada, de tres hojas, cerradura decorativa, pestillos inferiores y cierre de resbalón superior con cadena y aldabón decorativo exterior; puertas interiores, con vidrio traslúcido, cerradura decorativa y pestillo inferior con cierre de resbalón superior con cadena y puertas; el resto de las puertas batientes, de dos hojas, con paños de tableros fijos en lateral y cerraduras decorativas. En su fachada cuenta con tres ventanas batientes de cuatro hojas, con tableros centrales batientes (póstigos).

La herrería exterior es de acero forjado típica de la época y elegantemente decorada, la que protege a los tres ventanales de la fachada. Ventanas interiores, batientes de dos hojas, formadas con tableros de maderas preciosas, cierre de resbalón y pestillos,



protegidas con balaustres de acero intermedios. A ambos lados de la puerta de acceso principal cuenta con faroles coloniales con diseños propios de la época en que se construyó la edificación.

### **Restaurante Casa del Gobernador.**

#### **Descripción general de la edificación.**

Edificación construida en el año 1880, durante el período colonial, como vivienda del Gobernador de la Ciudad. Los componentes de su fachada constituyen antecedentes de la decoración de influencia neoclásica que se generaliza a partir del último cuarto del siglo XIX.



### **Grupo Teatro Infantil Dripy.**

#### **Descripción general de la edificación.**

Construido en 1887, inicialmente de estructura de madera, sin paredes, con cubierta a cuatro aguas, de tejas criollas de barro cocido, sobre entablado y vigas de madera. En 1927, se le construyeron paredes de ladrillos de barro cocido y piso de losetas hidráulicas, puertas y ventanas de madera.







## **Centro Comercial**

### **Descripción general de la edificación.**

Esta edificación forma parte de un edificio de dos plantas construido en el año 1903 que



expresa el eclecticismo como tipología arquitectónica donde priman los puntales altos, característica muy utilizada en esta época para darle más jerarquía al edificio.

Construido para viviendas, en el segundo nivel y en el primero para fines comerciales, según consta en inscripción realizada el 15 de diciembre de 1903 en

el Registro de la Propiedad de Santa Clara.

### **Cremería Coppelia.**

### **Descripción general de la edificación.**

Emplazado en la parcela donde antiguamente se encontraba la Plaza del Mercado de la



ciudad de Santa Clara, construida en el año 1967, es una de las obras realizadas con inmediatez al triunfo revolucionario. Desde el punto de vista urbano, una nueva concepción, respetando la memoria y el uso colectivo por la población, al emplear un nuevo edificio con un mismo carácter social, que además caracterizaba la arquitectura de

esos años, proyecto llevado a cabo por el arquitecto José Cortiña.

Como aspectos relevantes de la obra resaltan la concepción planimétrica con enfoque de edificio-manzana, resuelta con gran flexibilidad y transparencia, donde el mobiliario junto a la red de columnas estructurales constituyen los principales elementos que delimitan los espacios interiores. La relación interior-exterior se logra de manera virtual, delimitándose ambos espacios por canteros perimetrales que marcan la diferencia entre el conjunto y el terreno. La creación de estos espacios semiabiertos le otorga al inmueble un alto grado de



confort ambiental. Sus fachadas discretas en cuanto a composición, en los niveles superiores se tornan agresivas al entorno debido al uso reiterado de elementos prefabricados con formas quebradas.

### **Correo Capiro.**

#### **Descripción general de la edificación.**

Se caracteriza por una arquitectura representante de la última etapa del siglo XIX, donde



comienza a aparecer una discreta imagen ecléctica como representante de las buenas y nuevas obras de arquitectura en la isla, revertida en una composición austera y desprovista de decoración. Sus diminutas proporciones horizontales en contraste con la altimetría, hacen lucir al edificio como una torre. Los vanos arcados son los

principales motivos de las fachadas, exentas del tradicional pretil, sustituido por una losa plana con aleros. El edificio es de planta cuadrada y se desarrolla en dos niveles.

### **Oficina Empresa Eléctrica.**

#### **Descripción general de la edificación.**

Fue inaugurada el 1ro de marzo de 1895 con el nombre de Planta Eléctrica de Santa



Clara. Sus paredes de ladrillos, la carpintería de cedro y la cubierta de entablado de madera pino-tea con tejas francesas, estaba dividido en tres departamentos que se comunicaban entre si. Todo el patio de la planta por la calle Luis Estévez estaba rodeado de una reja de hierro con pilares de ladrillos y dos portadas para peatones y

vehículos. Inicialmente sus dimensiones eran de 34,00 m de largo por 13,00 m de ancho, posteriormente en el año 1931, se le construyó una segunda planta en parte de la edificación original.



## **CV Deportivo Santa Clara.**

### **Descripción general de la edificación.**

Constituye uno de los exponentes de la arquitectura santaclareña, construido en 1928, con



tendencias estilísticas características de una época perteneciente a un período de transición al Movimiento Moderno Neocolonial. Su composición basada fundamentalmente en la reinterpretación de elementos coloniales como el arco de medio punto y las cubiertas de tejas, especialmente resulta ser muy discreta y se logra mediante un

volumen puro rematado por cubiertas de tejas a varias aguas. Su diseño era similar al del edificio sede del propio club, en La Habana. Con sus espacios exteriores dedicados a canchas deportivas y jerarquizando su entrada dos palmas reales. De planimetría simétrica, con vestíbulo y escalinata central, compuesta por dos niveles, el principal y un piso base, de menor puntal como almacén. Edificio valorado por su integridad y contemporaneidad para la época en que se construyó.

### **Análisis comparativo con la utilización de ambos métodos.**

Las edificaciones con categoría patrimonial seleccionadas para el análisis y que fueron valuadas por la Metodología de Costo por Reposición Física, se les estimó el Valor de los Elementos Arquitectónicos Decorativos y Constructivos de carácter Arquitectónico, para determinar el Valor Patrimonial Arquitectónico, según lo establecido en la metodología de valuación para construcciones patrimoniales, posteriormente se determinaron los índices de afectación patrimonial (Conservación, Emplazamiento y Uso actual), obteniéndose como resultado el Valor Patrimonial Neto de la Construcción.

En la Figura 1, puede observarse que existe un incremento sustancial del Valor Primario de la Construcción, como consecuencia de la valoración de los Elementos arquitectónicos decorativos y de los constructivos de carácter arquitectónicos.



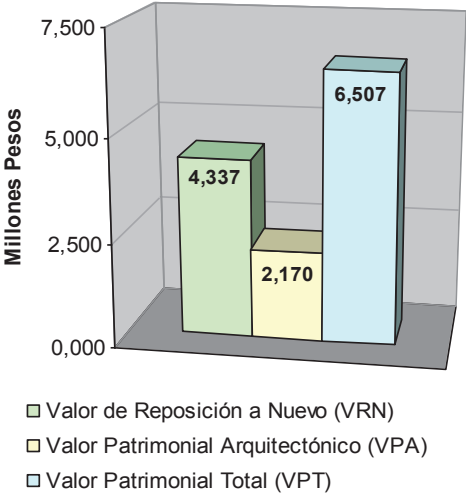


Figura 1 – Cálculo del Valor Patrimonial Arquitectónico.

También puede observarse que aún con coeficientes del estado de conservación bajos, la influencia de los índices de emplazamiento y uso actual, en ocasiones multiplica en más de tres veces el Valor Neto de Reposición y en ninguno de los casos, se demerita (Ver Figura 2), donde se obtiene un incremento de un 1,7 % del Valor Patrimonial Neto de la Construcción con respecto al Valor Neto de Reposición obtenido inicialmente por el Método de Costo por Reposición Física.

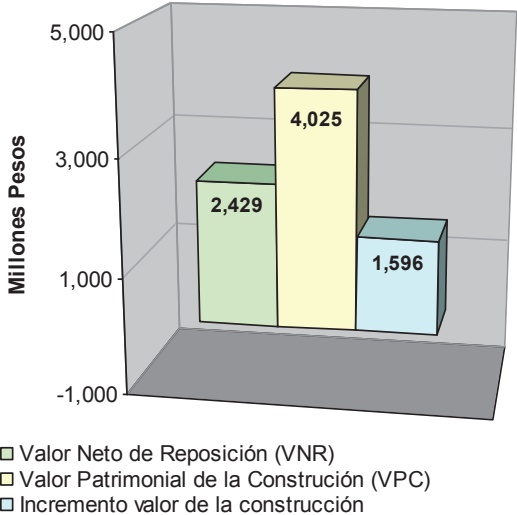


Figura 2 – Comparación entre los valores obtenidos por ambos métodos.



## CONCLUSIONES

Se ha realizado un análisis en una muestra de veinte edificaciones clasificadas por la Comisión Nacional de Monumentos con un determinado valor patrimonial, las que fueron valuadas en años precedentes por el Método de Costo por Reposición Física; a estas, para el análisis, se les aplicó el Método de valuación de construcciones patrimoniales, llegándose a las siguientes conclusiones:

- Existe un incremento en el Valor Primario de la Construcción al aplicar la Metodología de valuación de construcciones patrimoniales, debido a que no solo se valúan los elementos estructurales, sino también es considerado el valor arquitectónico.
- El análisis de nuevos coeficientes que aprecian o deprecian a las construcciones patrimoniales, tales como el de emplazamiento y de uso actual; también repercuten en el incremento del valor actual de la edificación, o Valor Patrimonial Neto de la Construcción.
- En el momento de la valuación realizada en años precedentes, no se consideró el posible valor patrimonial de las edificaciones, lo que no permitió aplicar la Metodología de valuación de construcciones patrimoniales, ya existente.
- Es necesario el acercamiento profesional entre las instituciones de Patrimonio Cultural de la localidad y las entidades valoradoras, con el propósito de considerar en la valuación aquellas edificaciones probables de tener un valor patrimonial agregado.



## **BIBLIOGRAFÍA**

- (Intermar, SA, 2013). Intermar, SA. Procedimiento SC-PP-38 “Avalúo de Bienes y Derechos”. Manual de procedimientos de calidad. La Habana, 2013.
- (MFP, 2005). Ministerio de Finanzas y Precios. Metodología para la valuación de construcciones patrimoniales. La Habana, 2005.
- (Vale, 2007) Vale González, Jacqueline. La valoración de edificios patrimoniales. BANDEC, Ciudad La Habana. Ponencia presentada al Taller de Peritos 2007. La Habana, 2007.
- (Vale y Prieto, 2012) Vale González, Jacqueline y Prieto Morales, Dionel. Herramientas a usar para valorar edificios patrimoniales. BANDEC, Ciudad La Habana. XII Taller de Valuación de Activos. La Habana, 2012.
- (Mincult, 1999). Ministerio de Cultura. Resolución no. 156. Parque Leoncio Vidal y su entorno. Santa Clara. Zona de Protección Centro Histórico Urbano de la ciudad de Santa Clara. La Habana, 1999.
- (P. Cult, 2010). Dirección Provincial de Patrimonio Cultural de Villa Clara. Inventario Básico de monumentos nacionales, locales y zonas protegidas de la provincia de Villa Clara. Santa Clara, 2010.
- Nac. PP, 1977). Asamblea Nacional del Poder Popular. Ley de los Monumentos Nacionales y Locales. La Habana, 1977.
- (Maribona, 2005). Maribona García – Robés, M. Apuntes para elaborar la Guía de Arquitectura de la Región Central de Cuba. Santa Clara como caso de estudio. Trabajo de tesis por la opción del grado académico de Máster en Restauración y Rehabilitación del Patrimonio Edificado. UCLV. Santa Clara, 2005.

## **PALABRAS CLAVES**

Apreciación, depreciación, construcción patrimonial, elementos arquitectónicos.

## Anexo 1

Tabla 1 - Análisis comparativo entre los valores obtenidos por metodologías diferentes.

CONSTRUCCIONES	Año de Construc. inicial	Superf. Tasable	U/M	Valor Neto de Reposición (VNR)	Coeficientes			Índice de Afectac Patrim	Valor Patrimonial de la Construcción (VPC)	Incremento valor de la construcción
				(CUP)	Estado de Conserv	Emplazamiento	Uso Actual		(CUP)	
RESTAURANTE SANTA ROSALÍA	1885	800,00	m <sup>2</sup>	44 760,00	0,16	0,62	0,40	0,39	175 125,79	130 365,79
CORREO CAPIRO	1890	102,24	m <sup>2</sup>	35 988,48	0,58	0,58	0,34	0,54	45 313,62	9.325,14
OFICINA EMPRESA ELÉCTRICA	1895	1 642,94	m <sup>2</sup>	372 630,73	0,82	0,80	0,54	0,73	525 902,98	153.272,25
CENTRO COMERCIAL	1903	132,69	m <sup>2</sup>	5 647,29	0,42	0,58	0,13	0,26	11 176,92	5.529,63
HOTEL CENTRAL	1929	1 828,20	m <sup>2</sup>	403 081,54	0,44	0,98	0,30	0,53	491 966,18	88.884,65
RESTAURANTE NUEVO ARTESANO	1929	430,38	m <sup>2</sup>	118 047,38	0,77	0,93	0,72	0,75	244 292,48	126.245,11
EMISORA DE RADIO CMHW	1927	1 386,31	m <sup>2</sup>	140 092,81	0,70	0,98	0,73	0,76	455 301,65	315.208,83
CREMERÍA COPELIA	1965	2 040,00	m <sup>2</sup>	402 538,00	0,73	0,83	0,63	0,69	507 672,42	105.134,42
RESTAURANTE 1878	1882	473,04	m <sup>2</sup>	85 336,42	0,82	0,63	0,83	0,63	98 691,91	13.355,50
RESTAURANTE EL PULLMAN	1882	650,00	m <sup>2</sup>	97 110,00	0,79	0,67	0,85	0,66	116 122,50	19.012,50
CAFETERÍA EL RECREO	1882	195,23	m <sup>2</sup>	25 926,54	0,76	0,83	0,83	0,71	33 423,38	7.496,83
CAFETERÍA BURGUECENTRO	1962	390,35	m <sup>2</sup>	76 820,88	0,72	0,90	0,57	0,66	93 371,72	16.550,84
TIENDA PROD. IND. GUAMÁ	1945	441,87	m <sup>2</sup>	160 244,34	0,82	0,67	0,62	0,60	196 463,95	36.219,61
TIENDA PROD. IND. EL ARCO	1945	359,69	m <sup>2</sup>	99 985,25	0,79	0,74	0,65	0,65	158 856,35	58.871,10
RESTAURANTE EL GOBERNADOR	1880	564,16	m <sup>2</sup>	98 323,61	0,74	0,87	0,81	0,77	217 131,31	118.807,70
GRUPO TEATRO INFANTIL DRIPY	1887	139,45	m <sup>2</sup>	16 424,35	0,65	0,46	0,58	0,58	39 654,16	23.229,81
CENTRO ORIENT MODAS Y COSTUMB	1945	327,15	m <sup>2</sup>	55 584,09	0,77	0,93	0,51	0,67	137 039,65	81.455,55
ALMACÉN DE CAFÉ Y TABACO	1920	723,76	m <sup>2</sup>	87 109,80	0,48	0,35	0,17	0,27	139 085,31	51.975,51
TIENDA LA ÉPOCA	1923	390,39	m <sup>2</sup>	27 593,41	0,80	0,60	0,61	0,54	56 221,58	28.628,17
CV DEPORTIVO	1928	649,10	m <sup>2</sup>	75 795,31	0,68	0,78	0,78	0,82	281 935,59	206.140,28
<b>TOTAL</b>		<b>13 666,95</b>		<b>2 429 040,23</b>					<b>4 024 749,45</b>	<b>1 595 709,22</b>