

**I CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y
CATASTRO**

PONENCIA:

**TÍTULO: CRITERIOS PARA LA
VALUACIÓN
DE
EDIFICACIONES
PATRIMONIALES.**

Autor: Albero Enrique del Valle González

Camagüey, 2013

INTRODUCCIÓN

Camagüey posee uno de los centros históricos más importantes de nuestro país. La fundación de Santa María del Puerto del Príncipe como inicialmente se le dominó se llevó a cabo en Punta de Guincho, Bahía de Nuevitas en el año 1515, se traslada hacia un segundo asentamiento en los márgenes del río Caonao sobre 1516 donde existía una población indígena numerosa, permaneció allí aproximadamente 12 años.

En 1528 se traslada hacia el cacicazgo indígena de Camagüey o Camagüebax de donde proviene su nombre actual, situado en el centro geográfico del territorio, entre los ríos Tímina y Hatibonico, ubicación que sería la definitiva.

La ciudad de Camagüey es declarada Monumento Nacional en 1978, y en el mes de julio del 2009 su centro histórico es declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad.

Su centro histórico posee:

- 330 hectáreas
- 316 manzanas
- 12 plazas y 18 plazuelas
- Parque urbano el Casino Campestre con 8 hectáreas de extensión
- 58000 habitantes
- 9990 edificaciones
- 4042 poseen valor histórico, arquitectónico y ambiental.

Tuvo un particular desarrollo durante los primeros años, caracterizado por un marcado conservadurismo arquitectónico (debido al aislamiento tanto geográfico como cultural sobre todo de La Habana) que da lugar a un lenguaje arquitectónico peculiar con un trazado urbano irregular y espontáneo presente en todo el conjunto urbano. Con el decursar de los años la ciudad crece, se generan nuevos barrios y zonas urbanas hasta lo que es hoy la ciudad de Camagüey, ramificándose a partir de este núcleo inicial, hoy denominado centro histórico pero a pesar de este desarrollo el centro histórico no ha perdido su protagonismo y en lo que fueron casas señoriales de un amplio abanico arquitectónico hoy radican las principales direcciones socio administrativas de la provincia, así como otras instituciones importantes de carácter cultural y recreativas.

De allí la problemática de no contar con un sistema de precio específico para valorar las edificaciones situadas en esta urbe siendo necesaria una metodología específica para este tipo de construcciones con altos valores arquitectónicos y patrimoniales.

OBJETIVOS

- Determinar una metodología específica para la valuación de edificios con altos valores arquitectónicos y patrimoniales ubicados en el centro histórico de Camagüey
- Combinar y adecuar las metodologías existentes a las exigencias de la valuación de edificios con altos valores arquitectónicos y patrimoniales.
- Definir un método para determinar el valor de de los elementos arquitectónicos decorativos y de los elementos constructivos de carácter arquitectónico

MATERIAL Y MÉTODO

La Agencia Internacional de Inspección, Ajuste de Avería y otros Servicios Conexos S.A (INTERMAR S.A) con capacidad legal y formal tiene entre los servicios que brinda, el emitir dictámenes y certificaciones de valores de los bienes del patrimonio nacional y estatal y otros bienes o derechos, es decir, la Valuación de Bienes y Derechos.

Es por esta razón que en noviembre del 2009 la empresa Municipal de Gastronomía Camagüey solicita a nuestra Agencia la valuación de un grupo de edificaciones integradas a estas funciones entre las que se encontraba el Restaurante “La Volanta” ubicado en la calle Independencia No. 120 e/ Martí y Luaces, Camagüey, en pleno centro histórico y dentro de las manzanas declaradas por la UNESCO Patrimonio de la Humanidad.

La primera tarea que nos propusimos fue la investigación histórica y arquitectónica del edificio para determinar la estrategia a seguir.

La investigación arrojó que el mismo data del año 1732 como casa de vivienda que perteneció al Presbítero Ignacio Colón y Juana Navarro Barrera.

En el año 1775 era propiedad del Regidor y Alcalde Mayor de la Villa Francisco Recio y Agramonte, en el año 1921 se transformó su fachada con elementos de filiación neoclásica, la fachada que presenta en la actualidad es de estilo neocolonial y en el año 2004 se le aplicó una rehabilitación devolviéndole elementos que se encontraban en franco deterioro.

Presenta grandes carpintería de madera combinadas con lucetas de vidrios, se jerarquizan los vanos de puertas y ventanas con una faja mixtilínea a su alrededor (platabanda) protegida a la vez por rejas de hierro muy bien decoradas. Como elemento distintivo conserva el antigua escudo de armas de la familia Recio grabado en su fachada. Se destaca sobre acceso al zaguán un óculo cuadrifoliado; característica que acentúa su estilo neocolonial.

Presenta un pretil recto a lo largo de la fachada que sobre el zaguán aumenta de tamaño y combina líneas rectas y curvas, rematan los pretils tres copones.

Todo lo antes expuesto más el aval de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonio de Camagüey, nos demostraba que nos encontrábamos ante un edificio de gran valor patrimonial.

Teniendo todas las anteriores definiciones surgía la problemática de como valuar dicho edificio ya que en el Manual de Procedimiento para valuación de bienes y derechos de nuestra agencia no contempla este tipo de edificaciones y según definición de avalúo que plantea “es el proceso sistemático, ordenado y lógico mediante el cual se aplican

un conjunto de técnicas con el objetivo de emitir un juicio valorativo de un bien específico con un fin determinado y en una fecha dada” y siguiendo las palabras de la Ing. Dulce María Maceo Sago en la introducción de la Guía al curso básico de valuación de activos:

“La valuación independientemente de su finalidad, merece ante todo ser tratada con sumo respeto, acorde a las implicaciones aparejadas al valor económico del bien. Comprender la importancia central de la misma como “definidora de decisiones (o negocios)” es de capital importancia para todos aquellos que necesitan de ella pero en grado superlativo para aquellos que tienen la responsabilidad de emitirla”.

Teniendo en cuenta todo lo anterior se definió el procedimiento a seguir. Para el cuerpo general del reporte de avalúo se utilizó el formato F-ST-01/PP-38 del manual de Procedimiento para avalúo de bienes y derechos de la Agencia INTERMAR que consta de Introducción, datos generales de la zona, uso y descripción de la construcción, consideraciones previas al avalúo, valor físico de las construcciones, conclusiones, documentos adjuntos y términos y condiciones.

Para la valuación física de la construcción se empleó el método de Reposición Física o de Costo.

El método consiste en determinar el costo actual del bien deduciendo las depreciaciones correspondientes en función de la edad, conservación y obsolescencia.

El método va a determinar el valor actualizado o valor a nuevo (VRN) del bien, se basa en considerar que el valor del bien analizado es igual al costo de inversión necesario para producir otro semejante, al que se valora con materiales nuevos y a los costos de la fecha de realización del avalúo. A este método de reposición física se le ajustaron algunas particularidades teniendo en cuenta el edificio en estudio, para ello nos apoyamos en la metodología para la valuación de construcciones patrimoniales del Banco de Crédito y Comercio (BANDEC) que según dicha metodología es de aplicación en las construcciones patrimoniales culturales que:

- **Construcciones con Declaración Patrimonial:** Son aquellas construcciones que están declaradas por la Comisión Nacional de Monumentos.
- **Construcciones con Amparo Patrimonial:** Son aquellas construcciones que se encuentran en un Registro confeccionado y elevado por las Comisiones Provinciales de Monumentos y Comisiones locales, con el objetivo de conocer el edificio mientras se tramita la declaración, evitando así su modificación o demolición. Este amparo patrimonial es aprobado por la Comisión Nacional de Monumentos.
- **Construcciones sin Protección Patrimonial:** Son aquellas construcciones que no

han sido protegidas, ni cuentan con amparo, por desconocimiento del valor histórico-cultural que representan para la sociedad.

En nuestro país contamos con Construcciones Patrimoniales que están catalogadas como:

- **Patrimonio de la Humanidad:** Pertenecen a declaratorias internacionales regidas por la UNESCO y se registran en la Lista del Patrimonio Mundial. Hay construcciones que forman parte de un conjunto, el cual es considerado Patrimonio de la Humanidad, otras por sí solas tienen esta declaratoria.
- **Monumento Nacional:** Es todo Centro Histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que, por su carácter excepcional, merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que, como tal sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos.
- **Monumento Local:** Toda construcción, sitio u objeto que, no reuniendo las condiciones necesarias para ser declarado Monumento Nacional merezca ser conservado por su interés cultural, histórico o social para una localidad determinada y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos.
- **Zona de Protección:** Es aquel sitio con potencialidades para ser declarado como monumento y es objeto de investigación para su evaluación final, es aquel territorio para ser sometido a regulaciones especiales para garantizar la protección de un monumento o aquellas zonas urbanas de valor histórico cultural que merezcan ser protegidas. Esta zona de protección es declarada por La Comisión Nacional

El edificio en estudio se encuentra inscrito en la categoría de Monumento local.

Toda declaración de monumento nacional o local se inscribe en el Registro Nacional de bienes de la República de Cuba para que quede registrado como parte del patrimonio cultural de la nación.

La metodología implementada por BANDEC subdivide el cálculo de reposición física en tres elementos fundamentales:

1. **Valor Primario de la Construcción (VPC):** es el valor que se calcula por el Método de Reposición Física donde se determina el **Valor de Reposición a Nuevo (valor de sustitución)**, el mismo está referido a las partes de la construcción no artísticas, ejemplo: subestructura, muros de fábricas, tabiques, vigas y columnas no decoradas, estructuras de techo sin decorar, tejas de barro, etc.
2. **Valor de Elementos Arquitectónicos Decorativos (Va-d):** es el valor de los elementos arquitectónicos considerados obras de arte por sí mismos, ellos tienen valor propio y por tanto podrían ser vendidos independientemente en un mercado: rejas, puertas, relojes de torres, elementos de jardines.
3. **Valor de los Elementos Constructivos de Carácter Arquitectónicos (Ve-c):** estos elementos son inseparables de la construcción y son aquellos que han sido tallados,

grabados, pintados o decorados como las portadas, columnas, arcos, frisos, cornisas, mosaicos, pavimentos artísticos, capiteles, frescos, embocadura de puertas, balaustradas, piezas de yeso, bóvedas, cúpulas, chimeneas, remates de torres, vigas talladas, enchapes artísticos, entre otros.

Teniendo ya trazada la estrategia de trabajo se comenzó el levantamiento exhaustivo del edificio teniendo en cuenta el método de cálculo, es decir, primero se realizó un levantamiento de toda la estructura del edificio, los muros exteriores, los muros divisorios, las vigas, las cubiertas no artísticas, etc.

Luego se realizó un inventario de los elementos arquitectónicos decorativos teniendo en cuenta todas sus características particulares así como sus dimensiones, ejemplo: rejas y coloniales, gárgolas, cozones y carpintería.

Posteriormente se realizó el levantamiento de los elementos constructivos de carácter arquitectónico, este levantamiento se hizo con las mismas características Arcos de medio punto, Óculo cuadrifoliado, Pilastras truncadas, Cornisa en fachada y Platabanda.

Terminado el levantamiento total del objeto se pasó a los cálculos del valor primario de la construcción se calculó con auxilio de los costos paramétricos existentes en ese momento y del sistema de precios de la construcción PRECONS II. Seguidamente pasamos al cálculo del valor de los elementos arquitectónicos decorativos y de los elementos constructivos de carácter arquitectónico allí surge la segunda problemática: ¿Cómo determinar el valor justo de estos elementos? Fue necesario comenzar una investigación en todas las instituciones vinculadas a la rehabilitación, conservación y preservación del centro histórico, se investigó en el Centro Provincial de Patrimonio, en la sede del Centro de Estudio de Conservación de Centro Históricos CECONS, (formado por un grupo de profesores de la Universidad de Camagüey), en la Oficina del Historiador de la Ciudad y en el Fondo Cubano de Bienes Culturales. De todas las instituciones donde se investigó realmente donde se logró obtener una información precisa, fue en los Talleres adjuntos a la Oficina del Historiador, que son ellos los encargados de las rehabilitaciones y ejecución de estos trabajos, Talleres especializados en carpintería y ebanistería, herrería, fundición en diferentes materiales y Talleres de restauración, en estos Talleres se nos informó como se estima y se determinan los costos de los elementos que ellos procesan ya sea de rehabilitación o fabricación nueva.

Nos informaron que los precios de los elementos que ellos realizan salen a partir de una ficha de costo que contempla: precio de los materiales, precio de la mano de obra, si es especializada o no, tiempo de ejecución, materiales auxiliares (en casos de moldes de fundición de elementos), terminaciones, levantamientos (cuando se trata de un elemento que se encuentra en un edificio y si es necesario hacer un estudio de este "in situ"), colocación en obra o trabajos directamente en obra en el caso de las

restauraciones de elementos.

Tomando esta información como base nos dimos la tarea de extraer de cada ficha de costo suministrada por los Talleres los valores finales de las mismas, clasificándolo por especialidad y elaborar un listado de precios de dichos elementos (ver anexo 1: Listado de precios) actualmente incompleto y en fase de investigación y completamiento.

A partir de aquí ya contábamos con todos los elementos necesarios para estimar un valor físico justo de la edificación con valores patrimoniales como es el caso del Restaurante “La Volanta” para que se tenga una mayor claridad y comprensión de lo antes expuesto diremos que el valor patrimonial total de la edificación ascendió a \$ 587 465,59 de este valor el 13,7%, es decir, \$ 80 482,78 lo aportaron los elementos arquitectónicos decorativos y los elementos constructivos de carácter arquitectónico.

RESULTADOS

A partir de este trabajo y hasta la actualidad se han realizado un grupo importante de edificaciones utilizando el procedimiento anteriormente descrito que agregaron los resultados siguientes:

INMUEBLES VALUADOS	VALOR P.T.	% de E.A.D. Y E.C.A.	VALOR APORTADO
Restaurante "La Volanta"	587 465,59	13,7%	80 482,78
OEE Municipal del Pan (2010)	102196,60	40,20	41098,96
Círculo Infantil "Lidia Doce" (2011)	239009,00	15,49	37043,31
Sede del Conjunto "Rumbatá" (2011)	99952,10	37,06	37043,32
Escuela primaria "Carlos M. de Céspedes"(2011)	217549.71	11,7	25571,76
"Restaurante 1514" (2012)	706950,55	13,01	92041,20
Academia de las Artes "Vicentina de la Torres" (2012)	3942674,91	17,23	679322.88

CONCLUSIONES

- Los estudios e investigaciones realizadas para la confección del avalúo del restaurante "La Volanta" nos brindó un grupo de elementos y herramientas para la realización de avalúos posteriores como la Dirección de la Organización Económica Estatal (O.E.E) del Pan(2010), Círculo Infantil "Lidia Doce" (2011), "Restaurante 1514" (2012), entre otras.
- La definición de una metodología para la valuación de edificios con carácter patrimonial permite lograr un acercamiento más directo a la edificación en estudio y lograr un valor justo del bien valuado.
- La elaboración de un listado de precios de los elementos arquitectónicos decorativos y de los elementos constructivos de carácter arquitectónico a partir de fichas de costo, es una herramienta importante a la hora de valorar edificaciones con carácter patrimonial y valores arquitectónicos.

BIBLIOGRAFÍA

Agencia Internacional de inspección y Ajustes de Averías INTERMAR S.A, Manual de Procedimientos. Servicios técnicos. Avalúo de bienes y derechos. Diciembre de 2009.

Banco de crédito y comercio. Metodología para la evaluación de Construcciones Patrimoniales. Dirección de negocios a mediano y largo plazo

PRIETO HERRERA, OSCAR. Vivienda Colonial Camagüeyana./ Oscar Prieto Herrera, Universidad de Camagüey Facultad de Construcciones. Camagüey. Cuba 1999.

MACEO SAGO, DULCE MARÍA. Guía al curso básico de valuación de activos. Curso Básico de Valuación de activos. / Dulce María Maceo Sago, La Habana. Cuba. Junio del 2010.

TAMAMES HENDERSON, MARCOS. Dela plaza de Armas al Parque Agramonte. / Marcos Tamames Henderson.- Camagüey: editorial Ácana 2002

TAN SOUTO, DALGYS A. Catalogo de usos para inmuebles con potencialidades. Trabajo de Diploma. / Dalgys A Tan Souto, Universidad de Camagüey Facultad de Construcciones. Camagüey. Cuba. 2006

ANEXO I

LISTADO DE PRECIOS A PARTIR DE FICHAS DE COSTO DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DECORATIVOS

NOMBRE DEL ELEMENTO	UM	PRECIO
Elaboración de cornisa	50 cm	209,32
Pasamanos de hormigón	50 cm	161,39
Escocia	70 cm	11,52
Molduras de yeso	50 cm	2,44
Cornisas	50 cm	445,89
Elaboración de balaustre de hormigón	1	8,98
Restauración de capitel	1	38,17
Elementos Ornamentales	1	146,87
Rosetones de yeso	1 m ²	132,71
Restauración de columnas	1	13,09
Molduras esquinero	1	10,31
Copón	1	83,10
Platabanda	1 ml	43,19
Balcón	1	43,19
Frisos	1 m	1003,64
Elaboración de arcos	1 ml	163,99

HERRERÍA

NOMBRE DEL ELEMENTO	UM	PRECIO
Elaboración de barandas	1	64,06
Rejas de hierro de (0,70·1,54)m	1	66,50
Barandas de (0,66·4,18)m	1	622,84
Rejas con dibujos	1	450,74
Barandas	1	2441,59
Crucetas para estructura	1	95,46

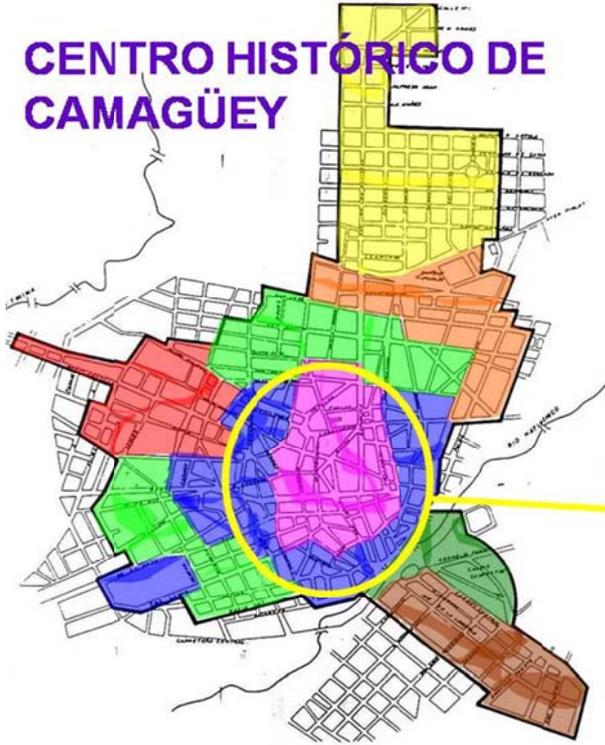
CARPINTERÍA

NOMBRE DEL ELEMENTO	U/M	PRECIO
Viga(0,12 ·0,15)m	1 ml	37,64
Guardera de piso	1 ml	6,48
Pasamanos	1 ml	22,58
Moldurón	1 ml	25,09
Luceta recta	1 ml	20,47
Guarda polvo	1 ml	20,38
Rayar guardapolvo	1 ml	3,89
Matajuntas	1 ml	10,06
Ventanas Miami	1 m ²	57.79
Ventana tropical	1	244.15
Marcos con Luceta	1 ml	57.79
Puerta tropical	1 m ²	269,15
Puerta española	1 m ²	171,95
Puerta con cristal	1 m ²	60,18
Ventana española	1	331,02
Puerta combinada tropical y achaflanada	1 m ²	279,60
Listones para angulares	1 ml	13,14
Marco con luceta doble	1 ml	219,20
Puerta española con postigo	1 m ²	206,28
Puerta achaflanada con talla manual	1 m ²	214,31
Puerta achaflanada con madera preciosa	1 m ²	420,95
Puerta achaflanada de tres secciones	1 m ²	252,84
Puerta achaflanada compleja	1 m ²	420,95
Puerta achaflanada	1 m ²	161,17
Puerta de tablero achaflanada seccionada	1 m ²	248,05
Puerta española compleja	1 m ²	401,21

OTROS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

NOMBRE DEL ELEMENTO	U/M	PRECIO
Elaboración de pasamanos 50 cm de largo	U	18,08
Elaboración de elementos ornamentales (Palmeta)	U	20,04
Restauración de platabanda	m ²	121,77
Restauración de ménsulas	U	77,50
Restauración de frisos sencillos	M ²	139,93
Restauración de cornisas complejas	m ²	151,85
Restauración de Escocías	U	24,61
Elaboración de Molduras	U	8,83
Elaboración de florón hasta 0.50 m de diámetro	U	9,64
Elaboración de platabanda 0,50 m de largo	U	7,54
Moldes y contra moldes para platabandas	U	23,35
Moldes para pináculos	U	564,67
Elaboración de Pináculos	U	95,69
Restauración de balaustres	U	11,39
Restauración de Pasamanos	ml	13,20
Restauración de celosía	U	14,36
Elaboración de tablón	m ³	1237,65
Elaboración de listones	ml	46,99
Construcción de cantoneras de 0,40 m	U	88,33
Elaboración de canes	U	188,74
Elaboración de bancos	U	109,62
Zócalo combin. mortero y Cerámica roja para 1 m ²	1 m ²	113,13
Entrada arquitectónica con características cultural	1 m ²	333,88
Elaboración de Campana de chimenea	U	2089,03
Limpieza y restauración de adoquines	1 m ²	57.28

CENTRO HISTÓRICO DE CAMAGÜEY



58,200
habitantes

➤ densidad 194,29
hab/ha.

Zona de mayor
antigüedad y
Patrimonio Cultural
de la Humanidad



Parque Ignacio Agramonte espacio urbano donde se encuentra ubicado el edificio en estudio



Restaurante "La Volanta"



Sal3n Principal Restaurante "La Volanta"



Techo de Armadura tipo Par y Nudillo Restaurante "La Volanta"



OEE Municipal del Pan (2010)



Círculo Infantil "Lidia Doce" (2011)



Sede del Conjunto "Rumbatá" (2011)



"Restaurante 1514" (2012)



Academia de las Artes "Vicentina de la Torres" (2012)