

EN BÚSQUEDA DE UN NUEVO PARADIGMA PARA LA VALORACION DE BIENES SINGULARES

Mtro. Jonathan Hernández Omaña¹, Dr. Jesús Enrique de Hoyos Martínez²,
Dr. Alberto Álvarez Vallejo³ y Dr. Marcos Mejía López⁴

Resumen—En la actualidad los bienes inmuebles son valorados mediante métodos que calculan el valor en función de los beneficios económicos que el inmueble puede ofrecer en el presente o los flujos de caja futuros producto de la operación del inmueble; sin embargo en el caso de los inmuebles con características particulares este análisis es demasiado limitado, ya que al homologar elementos singulares estos inmuebles son abordados con una perspectiva de sustitución del bien, es decir evaluando al inmueble singular con respecto a otro homogéneo en el mercado, promoviendo el reduccionismo de los valores particulares de los inmuebles y que la singularidad del bien sea subvalorada o no tenga una competencia real con respecto a inmuebles nuevos, por ello el presente artículo presenta una propuesta de construcción de un nuevo paradigma de valoración que incorpore fundamentos históricos, físicos y axiológicos para el estudio de bienes singulares.

Palabras clave—Valuación, Bienes inmuebles singulares, Apreciación, nuevo paradigma.

Introducción

La valoración de los bienes inmuebles o bienes raíces según algunos autores es definida como una técnica de valoración fácil de explicar, la cual pretende sustentar un juicio de valor, dicho proceso es usualmente presentado a través de un avalúo comercial el cual es definido como “una estimación sustentable del valor de una propiedad. Incluye una descripción de la propiedad en cuestión, la opinión del valuador acerca de las condiciones en que se encuentra, su disponibilidad para un propósito dado y su valor expresado en dinero a precios de mercado libre.” (Ventolo & Williams, 1997); Sin embargo dicho mecanismo suele reducir muchos de los posibles beneficios que el inmueble podría ofrecer fuera de las posibilidades comunes del mercado que pudiera tener el inmueble o incluso de algunos valores intangibles del mismo con respecto a sus equivalentes modernos.

Esto es explicado de manera particular en análisis como el realizado por Kean Siang (2014) sobre el comportamiento y regulación del patrimonio y su conservación señala que el mercado de inmuebles tiende a la homogeneización de los bienes y vendedores para tratar de reducir la incertidumbre con respecto a los bienes, sin embargo este proceder suele tener un gran número de problemas relacionados con la falta de mecanismos confiables para cuantificar las variables; es decir por poner un ejemplo, en el caso de una vivienda de fábrica antigua esta no será equiparable a una vivienda de construcción moderna, ya que bajo los principios de la valoración de inmuebles en función al mercado estas viviendas siempre estarán fuera de mercado al definirse como bienes depreciados y obsoletos por mera temporalidad, por lo que siempre verán afectado su valor al ser comparadas en un mercado moderno.

Es por ello que en la actualidad la mayoría de los métodos de valuación encaminados a la valoración de bienes con características fuera de mercado buscan homologar los inmuebles a través de diversas técnicas de equiparación con el mercado moderno, teniendo como ejemplo la incorporación de metodologías de que consideran elementos intangibles a la actividad valuatoria a través de capitalización de rentas, el análisis de proyectos en marcha o el empleo de metodologías de análisis multivariado que permitan la homologación y ponderación de estos factores con respecto al mercado; sin embargo en todos los casos estas metodologías únicamente tratan de traducir valores a una escala económica del mercado existente; dejando de lado cualquier apreciación real o no económica de los aspectos singulares de los inmuebles.

¹ El Mtro. Jonathan Hernández Omaña es estudiante en el programa de doctorado en diseño de la Universidad Autónoma del Estado de México (UAEMéx), Toluca, Estado de México, México. jho_2000000@hotmail.com

² El Dr. Jesús Enrique de Hoyos Martínez es investigador y profesor de del tiempo completo en la Universidad Autónoma del Estado de México (UAEMéx), Toluca, Estado de México, México. jedehoyosm@uaemex.mx

³ El Dr. Alberto Álvarez Vallejo es investigador y profesor de del tiempo completo en la Universidad Autónoma del Estado de México (UAEMéx), Toluca, Estado de México, México.

⁴ El Dr. Marcos Mejía López es investigador y profesor de del tiempo completo en la Universidad Autónoma del Estado de México (UAEMéx), Toluca, Estado de México, México.

Por ello es necesario abordar la singularidad de los inmuebles con respecto al proceso de apreciación de los bienes inmuebles la cual bajo los métodos tradicionales solo es concebida como un aspecto aislado el cual debe ser traducido en algún tipo de plusvalor con respecto a la venta u operación de un bien inmueble; siendo por ello importante identificar estas características en términos no económicos, haciendo uso de aproximaciones antropocéntricas y sociales así como la definición más amplia de los elementos propios de la acción humana y no solo la teoría económica.

Descripción del Método

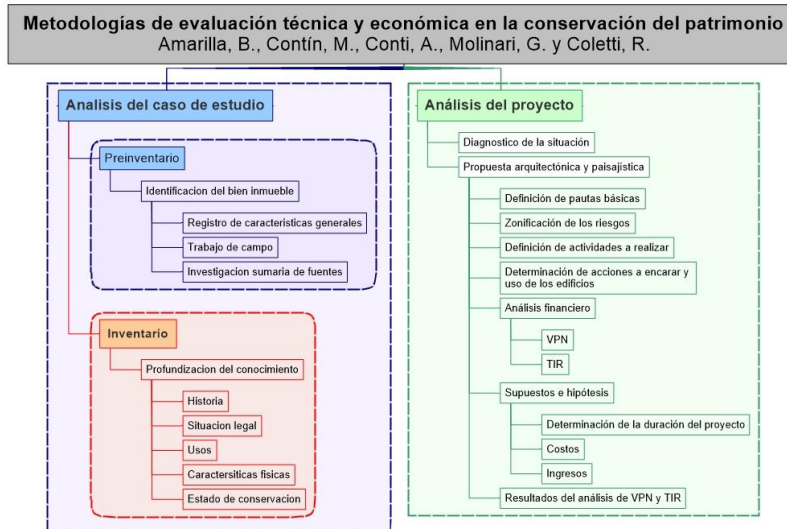
Para el presente trabajo se pretende analizar las posturas practicas aplicadas en la actualidad para identificar cuáles son las posibles carencias que estas presentan, posteriormente se pretenderá incorporar las teóricas de diversos autores que estudian los procesos de apreciación y significación humana, permitiendo así establecer las bases de un nuevo sistema de valoración para bienes inmuebles con características singulares que no parta únicamente de la búsqueda de una homologación con respecto a una base y aplicación económica.

Como resultado de dichas dinámicas se pretende proponer un nuevo paradigma el cual permita al valuador un acercamiento y comprensión profunda de las características particulares del inmueble así como ofrecer una base filosófica multicriterio que permita la creación de métodos de evaluación flexibles, que permitan la incorporación de elementos emergentes en su conformación y aplicación.

Planteamientos prácticos

Actualmente existen una serie de planteamientos encaminados a incorporar elementos particulares al análisis de los inmuebles, entre ellos se encuentran la propuesta presentada por B. Amarilla (2002) quien propone una metodología de evaluación técnica y económica referente a la preservación de bienes con características particulares, siendo en este caso particular el patrimonio histórico. El autor señala que es necesario encontrar formas indirectas de trasladar los valores a una escala monetaria, sin embargo para ello debe considerar partir de una aproximación multidimensional a través de la aplicación de clasificaciones multicriterio en un esfuerzo de pre-inventario e inventario, los cuales permitirían capitalizar las capacidades singulares del inmueble a través de la disposición de pagar de los potenciales usuarios, incluyendo al análisis la inherente necesidad de invertir en el inmueble para ponerlo en operación y empleando el análisis del VPN (Valor Presente Neto) y la TIR (Taza Interna de Retorno) para evaluar la productividad del proyecto; dicho análisis se muestra en la figura 1.

Figura 1. Esquema de metodología planteada por B. Amarilla (2002).



Fuente: Información propia (Hernández, 2017), basado en Amarilla (2002).

Sin embargo este modelo lamentablemente parece no lograr nivelar el campo de acción de la valoración de los inmuebles con características singulares, ya que al compararlos directamente con inmuebles modernos estos se encuentran en una clara desventaja utilitaria y de inversión al requerir una inversión mayor a la requeriría un inmueble nuevo y tener una factibilidad de usos más restringida y limitada.

Otro esfuerzo realizado en el país es presentado por Arechederra Sauvagé (2010), quien propone la creación de una metodología de valoración de bienes históricos a través de la inclusión de un análisis subjetivo en el cual sean integrados los aspectos valorativos los cuales serán clasificados, ponderados e incorporados a la estimación final del inmueble, sin embargo para ello es necesario seguir las dinámicas tradicionales con respecto a la valoración del inmueble, siendo estos el enfoque de costos, mercado e ingresos y únicamente incorporando de manera adicional a estos los aspectos propios de los elementos subjetivos, siendo entonces una metodología que únicamente propone la implementación extra a los procedimientos ya realizados, y por consiguiente no genera realmente un replanteamiento de la concepción de valoración, es decir, solo se agregan aspectos al análisis tradicional resultando en un proceso más completo, pero fundamentalmente inalterado, como se puede apreciar en la figura 2.

Figura 2. Esquema de metodología planteada por Arechederra Sauvagé (2010).



Fuente: Información propia (Hernández, 2017), basado en Amarilla (2002).

Una vez analizadas las propuestas realizadas por estos autores es posible identificar que a pesar de que existe un esfuerzo por incorporar el análisis de los aspectos singulares en la labor valuatoria estos suelen regresar a las dinámicas existentes (quizás incluso por limitaciones normativas), sin embargo el esfuerzo de análisis y profundidad debe surgir en aspectos anteriores a la labor técnica.

Planteamientos teóricos

Para iniciar el análisis de los planteamientos teóricos es necesario abordar las temáticas expresadas por autores que abordan las diversas escalas y enfoques con respecto al análisis teórico sobre la manera en la que los seres humanos nos relacionamos y posicionamos en el espacio así como la manera en la que percibimos y por consiguiente construimos nuestra apreciación de los objetos, para ello es necesario identificar que existe un esfuerzo constante por parte de teóricos para definir estos aspectos.

Martin Heidegger en su obra “La pregunta por la cosa” (2009) señala la incapacidad del ser humano de identificar la cosa (sea un ser u objeto) como un objeto natural, creado al mismo tiempo que si mismo, por lo cual hace necesaria la codificación e interpretación del objeto a través de sus capacidades y sentidos, sin embargo el objeto es modificado conceptual mente pero no su naturaleza, siendo entonces limitada la comprensión que el sujeto puede tener del mismo y por tanto designando a este objeto antes de su identificación como la <Ereignis> que es todo aquello creado que existe solo en el momento, pero que a través de la relación con el sujeto puede llegar a trascender, o en términos más relacionados con la valoración y apreciación llegar a obtener un valor y significado propio (no asignado por un sujeto).

Posteriormente con respecto a las características inherentes al objeto, es decir su naturaleza y la manera en la que su existencia debe de ser concebida, se retoman nuevamente los conceptos presentados por Martin Heidegger, sin embargo en este aspecto en lo referente a la relación con el objeto en sí, y no únicamente su naturaleza, ya que desde esta perspectiva la naturaleza del objeto es concebida como un elemento conformado a partir de una experiencia previa, es decir de la <cosa en sí>, la cual es definida como una <cosa para nosotros> la cual es puesta en escena en función de cómo la definen los actores en un contexto determinado, es decir, la cosa será identificada como un ente con una carga conceptual e histórica anterior a nuestro encuentro con la misma, lo cual le permite existir en las etapas temporales pasado, presente y futuro, y le permite al ser humano a través de este conocimiento previo crear

técnicas de aproximación y comprensión (aprehensión) universales así como el dominio de la <cosa> como una extensión de nuestro ser en lo natural (existencia) e histórico (experiencia y expectativa).

A su vez y en estrecha relación con los conceptos presentados por el autor anterior se encuentran los postulados presentados por Pierre Bourdieu quien en un intento por identificar cuáles son las variables singulares que deben de considerarse como parte de la integración o construcción de la apreciación en función a los atributos y relaciones propios de los contextos individuales y colectivos, presenta en su texto titulado “Razones prácticas sobre la teoría de la acción” (1997) la identificación de las funciones propias del desplazamiento y relación de los comportamientos del fenómeno en los campos propios de la interacción del sujeto con respecto al colectivo, identificando aspectos tales como la posición social, el espacio habitable <habitus>, la emergencia y concentración de nuevos capitales (como por ejemplo, la familiaridad, el arte, la ilusión y el cálculo de beneficios económicos y sociales), estableciendo como punto central de las acciones el espacio social y simbólico como parte fundamental del proceso de universalización, el análisis profundo de la esencia del fenómeno y las cualidades opositoras de ciertos aspectos relacionados con la trayectoria y la conformación histórica. Las cuales en su conjunto permiten identificar un comportamiento que si bien a primera vista podría ser considerado aleatorio, o coincidente en realidad corresponde a un orden limitado, directamente definido por las circunstancias, la temporalidad y el contexto, permitiendo así delimitar la incertidumbre en el proceso complejo de conformación del análisis de valor.

En esta misma línea Albert Einstein con respecto a la concepción de la integración de los fenómenos en su obra “Sobre la teoría de la relatividad” (1998), establece que estas relaciones no se dan únicamente por mera casualidad, y que en realidad el fenómeno de relación con la cosa u objeto sucede porque estos coinciden con el sujeto en diversos aspectos, siendo estos la temporalidad, perspectiva (con respecto a la velocidad y la posición) y la simultaneidad (relación con otras variables) en un tiempo/espacio determinado, es decir el fenómeno no solo ocurre porque se coincidan diversos hechos en un punto de referencia específico, sino más bien ocurre cuando los puntos convergen en una posición la cual al integrar todos los puntos o variables distinguibles permiten la densificación de la materia (o suceso) en el espacio-tiempo, creando así una singularidad del objeto, fenómeno o relación en función a esta congregación y agrupamiento de variables (siendo más que la suma de sus elementos).

Finalmente en lo que concierne a las relaciones creadas por el ser humano se analizan los postulados planteados por teóricos economistas como son Karl Marx y Max Weber sobre las relaciones sociales, económicas y políticas que se han dado a través del tiempo así como la definición del capital y las relaciones sociales como objeto de las actividades humanas ya que si bien Marx presenta en su obra “Teorías sobre la plusvalía” (1956) un estudio en el que identifica al valor singular como un subproducto de la dinámica de acumulación del capital y explotación de la tierra y los trabajadores, y también conforma los juicios de valor en función a los procesos de construcción, movilización y utilización del capital, extendiendo la razón del valor a la comprensión del mismo como aquello que permite el ingreso a través de la acumulación y movilización del capital (un incremento positivo en la riqueza) o la identificación del origen de la ganancia (ya sea en función a la plusvalía social o material adquirida en la puesta en función o movimiento de mercancías).

En contraste Max Weber en la obra “Ética protestante y el espíritu capitalista” (1905) propone que esta apreciación y construcción de la posible plusvalía no surge del beneficio directo o la obtención de una <ganancia>, sino más bien que esta apreciación y beneficio se construirá en función de una concepción social (moral), así como de la perspectiva y dirección individual (ética), los cuales serían capitalizados a través de las prácticas económicas, permitiendo no limitar las acciones de ganancia o posibilidad a la generación material y capital, sino más bien a un éxito económico basado en el bienestar personal (material y espiritual) y la interacción entre las clases sociales y el capital en función a una relación bilateral entre la función artificial económica (creada) y la función real (vida y calidad de vida).

Una vez presentados los conceptos generales con respecto a las perspectivas de estos autores es posible identificar que la apreciación de los objetos ciertamente puede adquirir una mayor profundidad y capacidad de fundamentación si se analizan los elementos particulares de los bienes inmuebles a analizar, es decir, antes de reducir la valoración del bien a la apreciación económica-utilitaria que este puede ofrecer es necesario comprender cuales son los elementos que lo componen y la relación que tiene con las actividades humanas y naturales, ya que en el caso de no hacer esto se caerá en un reduccionismo de las verdaderas cualidades del bien y únicamente se responderá a la necesidad momentánea del mismo, por lo que es necesario proponer un procedimiento que permita integrar estos aspectos en una etapa anterior y posterior a la acción de valoración.

Propuesta de paradigma para la valoración de bienes con características singulares

La presente propuesta de paradigma surge de la discusión que plantean autores como Álvarez Vallejo (2007) que señalan que deben de integrarse alternativas teóricas de modelos flexibles para permitir la reconstrucción y construcción de la realidad y el conocimiento, ya que al considerar a la ciencia como un constructo social, esta estará conformada en función a la interacción del elemento individual con la sumatoria de las estructuras cognoscitivas de los integrantes de la sociedad.

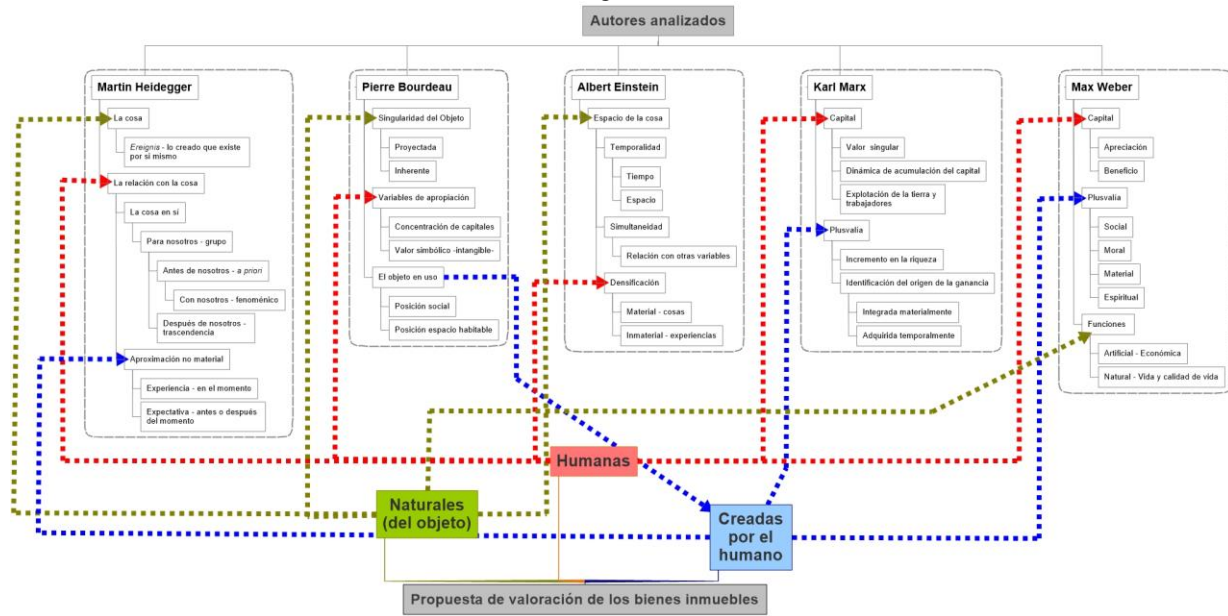
Así mismo y complementando este argumento De Hoyos Martínez (2007) en su propuesta sobre la identidad define la identificación de un bien inmueble (en este caso particular la casa) como un sitio en el cual la acción define los patrones de la vida en sociedad, la concepción simbólica y la creación del individuo y el colectivo en las diferentes escalas casa-barrio-ciudad. Por lo cual es posible identificar una escala de concepción constante en función a las diferentes interacciones singulares, colectivas y complejas con respecto a la integración de la apreciación del inmueble.

Con base en estos planteamientos y para la propuesta que se pretende con respecto a un nuevo paradigma de valoración se propone identificar las características relacionadas con las escalas propias de la actividad humana, siendo estas:

- **Cualidades inherentes al objeto:** en este aspecto se integran los análisis realizados por filósofos los cuales buscan identificar la esencia de la cosa (o su naturaleza trascendental no técnica ni *a priori*).
- **Cualidades relacionadas con la acción humana y el objeto:** en el que se integraran temáticas referentes a la manera en la que se aprehende a la cosa, es decir los mecanismos que son empleados para aprehender la naturaleza y convertirla en un conocimiento sustentado (técnica)
- **Cualidades de aprehensión y comprensión de los objetos creadas por el humano:** relacionadas con las características asignadas al objeto en función a un juicio (y no a su naturaleza), en el cual se incluirán los constructos humanos sociales y conceptuales como parte fundamental de su composición y acción.

Dichas relaciones basadas en los autores anteriormente analizados para la propuesta son relacionadas como se muestra en la figura 3.

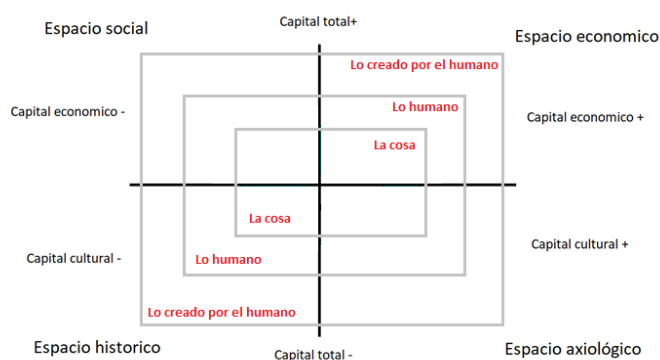
Figura 3. Esquema de conformación teórica del nuevo paradigma para la valoración de bienes con características singulares



Fuente: Información propia (Hernández, 2017)

Una vez identificado que la apreciación de los bienes no solo funciona en relación con los aspectos humanos, utilitarios o económicos, sino más bien que existe un gran rango de aspectos que deben de ser considerados más allá del reduccionismo económico y pudiendo integrar aspectos complejos e interrelacionados, como se muestra en la figura 4, en la que se muestra un esbozo de las posibilidades que un modelo basado en la comprensión profunda no solo de la composición del valor, sino más bien de todas las características singulares y la correspondiente apreciación de las mismas podría ofrecer, es posible comenzar a integrar una escala de análisis y comprensión la cual abarca un mayor rango de posibilidades y análisis de diversos capitales.

Figura 4. Esquema de cuadrantes de análisis para la valoración de bienes con características singulares



Fuente: Información propia (Hernández, 2017)

Conclusiones

La actividad de valoración de los bienes en la actualidad debe de tener la capacidad de integrar los diversos aspectos que componen al valor de un bien no solo como la suma de una serie de elementos sino más bien como algo mayor a ello que pueda seguir incorporando aspectos que pudieran emerger del análisis del mismo, y partir no solo con respecto a la actividad humana, sino tomar en cuenta las propiedades inherentes al objeto mismo y poder considerar cuales son los aspectos externos al análisis, sin embargo, para hacer esto es necesario abandonar las aplicaciones meramente utilitarias y técnicas de la actividad valuatoria; de poder hacer esto dicho avance podría significar la posible modificación no solo del paradigma de valoración actual que se limita a la comprensión o simplificación economicista de los bienes permitiendo que la actividad de apreciación y construcción del valor que trascienda los postulados objetivos (materiales) y subjetivos de la teoría de valor y permita crear una nueva concepción flexible, holística y compleja del valor.

Recomendaciones

Es importante mencionar que el presente trabajo es un fragmento de los estudios realizados durante el posgrado en diseño, dichos postulados siguen desarrollándose y trabajando para poder obtener como producto un modelo sistematizado, basado en el lenguaje matemático que permita caracterizar los aspectos no cuantificables, analizarlos mediante procedimientos numéricos y poder estimar la composición, construcción y posible comportamiento del valor con respecto a las características particulares de los bienes inmuebles.

Referencias

- Álvarez, V. A., 2007. La educación como base del desarrollo del ser humano. Modelo centrado en el aprendizaje. *Educere*, 11(36), pp. 47-51.
- Bourdieu, P., 1997. *Razones prácticas sobre la teoría de la acción*. Barcelona: Anagrama.
- De Hoyos, M. J. E., 2007. *La casa: origen de la conformación territorial*, Toluca, México: s.n.
- Einstein, A., 1998. *Sobre la teoría de la relatividad*. s.l.:s.n.
- Erecherra, S. E. M., 2010. *Método de Valuación de Inmuebles Históricas*. Villahermosa, Tabasco: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
- Heidegger, M., 2009. *La pregunta por la cosa, sobre la doctrina de los principios transcendentales de Kant*. Primera ed. España: Palamedes.
- Ventolo, W. L. & Williams, M. R., 1997. *Técnicas del avalúo inmobiliario, guía completa para vendedores, corredores, administradores, inversionistas y valuadores de propiedades*. Primera ed. Chicago: Real Estate Education Company.