

# **ARTÍCULO ARBITRADO**

**Revista Pädi no. 7 2016**

**<https://doi.org/10.29057/icbi.v4i7>**

DEDICADO AL XV ANIVERSARIO  
DE LA INGENIERÍA INDUSTRIAL,  
INGENIERÍA CIVIL Y ARQUITECTURA.

NÚMERO ESPECIAL

# Pädi!

*Boletín Científico de  
Ciencias Básicas e Ingenierías*

DEL

ICBI

No. 7

*Instituto de Ciencias Básicas e Ingeniería*



JULIO 2016  
VOLUMEN 4  
SEMESTRAL

ISSN 2007-6363



Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo  
Secretaría de Desarrollo Internacional

# VALOR HISTÓRICO DEL INMUEBLE

## La determinación del valor histórico por medio del análisis matemático y la reflexión del inmueble con respecto a las sociedades

Francisco Omar Lagarda Gacía

Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo

ICBI Arquitectura

arqlagarda@yahoo.com

### RESUMEN

La búsqueda del valor histórico de un inmueble conlleva a un análisis profundo y minucioso del estado de conservación en el que se encuentra, la importancia que tiene para la sociedad, la trascendencia que a lo largo de su historia, el hombre le ha permitido recabar; así mismo aspectos tales como estilo arquitectónico, hechos relevantes sucedidos en su interior, arquitecto que lo construyó, estado de conservación, vida probable y localización, con la intención de valorizar su importancia y tener la posibilidad de considerar la aplicación de la reconversión arquitectónica para generar una nueva visión del edificio desde el aspecto económico, buscando la revitalización como un ser viviente que aún puede aportar activamente sus espacios y su estética en conjunto con el nuevo uso que se le pueda destinar, demostrando que un edificio histórico puede competir con cualquier otro inmueble considerado de "vanguardia arquitectónica".

Palabras clave: Valor histórico, valuación, edificio, reconversión

### ABSTRACT

The search for the historical value of a property requires a deep and detailed analysis of their conservation, state of conservation, likely life and location, the significance of the building through history, the relevant events that occurred inside, with the intention to assess their importance and consider the possibility of applying the architectural reconversion to create a new vision of the building, from the economic aspect., looking for revitalizing as a living being that can still contribute actively their spaces and their aesthetics in conjunction with the new use to which can be, proving that a historic building can compete with any other considered property of "architectural vanguard".

Keywords: Historical Value, valuation, building, reconversion

### INTRODUCCIÓN

El inmueble hecho por el hombre y para el hombre, es sitio que transforma un lugar, le da valor, lo transfigura

y lo dota de potencia, lo llena de posibilidades, le brinda la oportunidad de una historia que traspasa generaciones, observa el ir y venir del hombre, sabe lo que es, por lo que ha sido, así mismo y de esta forma entiende lo que será.

Existe un vínculo muy estrecho, casi inseparable con el hombre pues subsiste con él, brindándole la protección necesaria.

El inmueble histórico tiene pensamiento y conocimiento del pasado, vive a través de la vida colectiva, observa como esta misma cambia, pierde vigencia después de un tiempo determinado, mientras el permanece aguardando serenamente la llegada de otra generación que trae consigo un sinfín de nuevas ideas, conceptos y propuestas tendientes, todas ellas a la evolución propia del momento, con una velocidad tal que pareciera que el edificio no tiene un espacio definido en donde habitar.

La vida de un inmueble está supeditada al cambio histórico donde con frecuencia se llegan a tomar caminos disímolos en los que "el viejo edificio" no se adapta o simplemente no tiene cabida, por lo que entra en un proceso de muerte con lentitud pausada, concluyendo el ciclo de su propia vida, pero solo significando un accidente infortunado en el desarrollo de la historia, dando paso a otra generación que irremediamente tendrá su fin.

Un edificio no es utopía, es una realidad palpable, que medita y vive de los acontecimientos acaecidos en su interior, de los materiales que lo conforman, del estilo que lo viste, de las experiencias que puede contar con muda conversación, ese valor es el que se debe cuantificar y analizar como parte primordial de un todo económico.

El edificio no capitula con el morir de una generación, por el contrario, sobrevive a más de una para legar su testimonio a la siguiente como parte de un cúmulo de enseñanzas y que el hombre perteneciente a una sociedad naciente conozca lo que ha sido su pasado, a partir de ese punto y poder lograr en forma ascendente sus objetivos. La muerte de un inmueble se convierte en "progreso" para la sociedad reinante, siendo en realidad el resultado de una falta de conciencia vital que adjunta una idea errónea de superación.

### La involución por la evolución

Cabe realizar una pregunta que en muchas ocasiones parece quedar a la deriva y en la mayor de las veces se olvida o se evita pensar en ella: ¿Se está dando una

evolución en la arquitectura o de algún modo el uso de la tecnología de forma inconsciente provoca la involución de la misma?, con esto refiero la problemática que se presenta en cuestión de espacio, costo, comodidad, ambiente, etc., en los edificios actuales y de los cuales se puede realizar una comparativa con edificios “viejos” los cuales por ejemplo con sus muros de espesores considerables, generan mayor aislamiento acústico que los actuales con la tecnología moderna que tienen espesores mínimos, pero que desgraciadamente el mal empleo en ocasiones de los mismos, provoca que se pierda totalmente la privacidad; aunque es entendible la necesidad de espacio en el presente así como el costo que se debe pagar por el avance, sin embargo queda esta pregunta por resolver para algunos arquitectos.

El razonamiento no práctico para el uso de las técnicas sofisticadas, llevan a sobrevalorar a los inmuebles y son ellas mismas las que lo destruyen en corto tiempo, dejando una débil estela de vida donde reinó en algún momento una grandeza efímera y superflua de un ser viviente con el alma inconsciente de su propia potencialidad y alcances.

La gran apertura de información y la posibilidad de acercamiento a los avances tecnológicos ha permeado hasta la arquitectura, donde aparentemente los edificios nuevos, de gran tamaño y con grandes adelantos en su estructura y revestimiento, son los más aptos y más preciados por unos usuarios necesitados de comodidades que aparentemente solo la tecnología les puede brindar y que únicamente en estas construcciones al parecer se pueden localizar, sin embargo es necesario plantear una pregunta; ¿Qué ha pasado con aquellos inmuebles localizados en los Centros Históricos de ciudades y pueblos, donde el deterioro a causa del abandono y el desuso cada día ensombrece su aspecto?.

¿Acaso estos edificios ya no pueden causar algún interés?, considero que quien piense afirmativamente, en definitiva está errado, debido a que estos inmuebles pueden revitalizarse, cambiar drásticamente su aspecto y su uso; debido a estas razones, es posible volver a utilizar un inmueble pero no desde el punto de vista de un objeto para la cultura, como es la visión al parecer de muchos arquitectos que solo piensan en salvaguardar estos inmuebles sin darse cuenta del enorme potencial que guardan y las infinitas posibilidades comerciales con las que cuentan para desarrollarlos a través de la Reconversión de Inmuebles y es mediante un modelo desarrollado desde una visión inmobiliaria, que se brindan las pautas a seguir y los puntos que deben desarrollarse cuando se pretende utilizar de nueva cuenta un inmueble con la diferencia de que su uso es probable, se vea modificado con respecto al que originalmente tuvo y para el cual fue diseñado; *cuando se trata de renovar, no existen criterios de “bueno” y “malo”. Cada proyecto representa una combinación única de retos, problemas, puntos fuertes y debilidades que probablemente no se hayan visto nunca antes* (Brotó 2004).

## **Sabiduría consciente**

La sabiduría de un inmueble histórico es incalculable, si en algún momento pudiera contar sus experiencias, qué, no diría al expresar sus sentimientos más profundos, su opinión acerca del hombre, de su propio creador y verdugo, hablaría acerca de la evolución de las sociedades, del avance tecnológico mismo, ya que lo ha podido constatar a través del paso del tiempo e incluso ha tenido la oportunidad de ser partícipe del mismo en algunas ocasiones como punto focal y determinante de un hecho.

El inmueble histórico no hace distinción de clases sociales, credos o razas, el brinda su funcionamiento y conocimiento a todo aquel que se interese en aprender de él, sin reparar en épocas, ni modas, se forma a través de sus acontecimientos a lo largo de su vida.

## **Tipos de Intervención**

Cuando se pretende llevar a cabo la rehabilitación de un inmueble surgen diversos conceptos respecto a los trabajos que se pretenden llevar a cabo para lo cual es importante definir en cuál de ellos se enfocarán los esfuerzos para cada uno, de tal forma que en primera instancia deben conocerse las definiciones para cada uno de los mismos en base al grado de minuciosidad y economía con la cual se cuenta para la rehabilitación, es por eso que a continuación se describen cada uno de los diferentes tipos de trabajo de los cuales podemos analizar:

### **Reciclaje**

Entendido como el acondicionamiento de una obra que ha cumplido su ciclo de utilización, modificando el uso original para brindarle una nueva faceta, en la cual para su transformación a diferencia de la restauración, se utilizan materiales, revestimientos y tecnología del momento, capaz de brindarle la oportunidad de resurgir arquitectónicamente.

### **Remodelación**

Es el trabajo que se realiza en inmuebles que presentan un estado de abandono y defectos en su conservación, en el caso de edificios históricos, la finalidad de preservar su valor histórico mediante la utilización de materiales muy semejantes a los originales y que mantengan la esencia de la construcción.

Para M. Von Gerkan, *la remodelación y ampliación supone siempre un difícil diálogo entre lo nuevo y lo viejo, que se plantea.*

### **Restauración.-**

La finalidad de la restauración se basa en preservar la historia a través de restituir la originalidad de los inmuebles y “revelar los valores estéticos e históricos de un monumento” (Carta de Venecia sobre la conservación y la restauración de los monumentos y de los sitios, Art. 9), busca la conservación de elementos auténticos que en su conjunto permitan devolver la esencia de una edificación.

La restauración no permite cambios o modificaciones sustanciales en la estructura, es vital el respeto a la idea original construida, el valor estético que se busca al restaurar un edificio resulta de la conciencia original del inmueble.

#### **Reconstrucción:**

La reconstrucción consiste esencialmente en volver a edificar aquellos elementos que por la acción del tiempo o de agentes externos han dañado o modificado la forma original, por lo que al reconstruir, se devuelve parte de la idea original, con materiales nuevos, procedimientos actuales y diferenciando los elementos originales de los reconstruidos.

Siempre se busca el respeto al edificio, independientemente del procedimiento que se vaya a utilizar, sin embargo con la reconstrucción se garantiza que el inmueble recobre el aspecto original perdido.

#### **Reutilización.-**

Según el Arquitecto Manuel Sánchez de Carmona, define a la reutilización como el *aprovechamiento de los recursos edificados existentes para darle un uso y sacar beneficio de la inversión existente en donde el uso mas pragmático es el económico*

#### **Reconversión.-**

La reconversión según A. Baglioni y G. Garnerio "... *La reconversión de los edificios tiene una función que sin ser espectacular es importante para la continuidad y el desarrollo de la ciudad; también puede ser entendida como un esfuerzo de la política de salvaguardia: de hecho con este instrumento, la salvaguardia del patrimonio no tiene finalidad por si misma sino que más bien es el medio a través del cual se dan posibilidades a los edificios potenciando actividades necesarias para la comunidad, sin interrumpir la dinámica social que es la vida del barrio o de la ciudad.... la reconversión corresponde a un sistema de desarrollo urbano que tiene como referencia la historia... no es una prerrogativa de los centros históricos o los edificios monumentales. Las preexistencias sobre las que se deba intervenir, pueden ser de cualquier naturaleza: edificios industriales, cuarteles, estaciones, iglesias secularizadas transformadas sin tener que asumir necesariamente papeles específicos en el interior de la ciudad... La responsabilidad más importante atribuida a la reconversión es la de evitar alteraciones en los edificios, ocupándose de que se imponga el significado de una operación cultural a su nueva utilización.*

Derivado de lo anteriormente expuesto, en el proceso de modernización, para la reutilización de un inmueble con un uso diferente al original, puede contener diversos pasos como son:

- La reestructuración de la construcción

- Modificación parcial o total de los elementos que se encuentran hacia el interior del inmueble, dependiendo del grado de conservación que tengan.
- Inserción de elementos o conceptos tecnológicos que permitan revolucionar el uso que tiene en la actualidad y poder asegurar un futuro útil comercialmente hablando.
- Aplicación del proyecto establecido pero basado en los objetivos planteados en el plan de negocios.
- Establecer las fuentes de financiamiento permitiendo confiabilidad en que los trabajos se llevarán cabo de principio a fin sin tener que detener la obra.

#### **Diferencias entre la reconversión y los diferentes tipos de intervención arquitectónica**

La diferencia entre los diversos tipos de intervención en algunos casos es mas evidente por la complejidad y el grado de detalle que conlleva en cada uno, los cuales comparados con el proceso de reconversión encuentran sus mayores discrepancias, tal es el caso del reciclamiento en el cual su principal característica afín es el cambio de uso original para el cual fue creado y su mayor diferencia es el grado de especificidad en los trabajos, pues en el reciclamiento la intervención es menor y se lleva a cabo con la finalidad de lograr un inmueble funcional, sin total respeto a los elementos arquitectónicos originales.

En el caso contrario si se analiza un inmueble que aún mantiene su ciclo de uso pero que sin embargo es necesario realizar algunos cambios para actualizarlo, entonces se esta hablando de una intervención para remodelar el edificio, sin necesidad de respetar al 100% los elementos originales por lo que la diferencia entre la remodelación y la reconversión es que esta última mantiene un campo de acción mayor en el cual el respeto a lo original, reviste importancia en su desarrollo pues va ligado a mejoras en el edificio y sus alrededores incorporando tecnología que permite generar un ambiente de confort y habitabilidad en el inmueble.

En el caso de aquellos edificios subutilizados pueden ser objeto de otro tipo de intervención tal es el caso de la reutilización en la cual intervienen el reciclamiento y la remodelación pero de una forma tenue haciendo la gran diferencia con la reconversión en donde la intervención es profunda y si es necesaria agresiva hacia los procedimientos a utilizar pues se busca siempre la mejora del inmueble.

Por último al realizar la comparativa entre restauración y reconversión, se encuentran dos conceptos muy similares, los cuales en una línea muy delgada pueden llegar a confundirse pues ambos utilizan los tipos de intervenciones existentes para desarrollar su objetivo de salvaguardar un inmueble catalogado o no, sin embargo existen diferencias puntuales y es la que permite

identificar que tipo de intervención se está aplicando, este es el radio de influencia de cada una, pues mientras la restauración se limita a actuar sobre el inmueble únicamente, en la reconversión se busca permear hacia otros edificios y en general en la zona con la finalidad de modificar la zona donde se encuentra el edificio; otra diferencia es que la reconversión se encuentra abierta a combinar la restauración, reciclamiento y remodelación permitiendo la entrada de nuevos materiales y tecnologías capaces de modificar el estado del inmueble a diferencia de la restauración en el que su accionar se concentra en devolver el esplendor del inmueble tan original como sea posible evitando la adhesión de nuevas tecnologías que modifiquen parcialmente el aspecto del edificio.

La reconversión es el conjunto de la reconstrucción, remodelación, restauración y el reciclamiento, pues los maneja y utiliza para lograr su objetivo.

La decisión sobre la eliminación de algún elemento arquitectónico durante el proceso de reconversión debe estar al igual que en la restauración, plenamente identificado como objeto de poco interés, sin embargo a diferencia de la restauración, la tecnología actual no está peleada con la posibilidad de integrarse al concepto del inmueble como parte focal de la estructura, ya sea aportando medios arquitectónicos o bien en el estricto sentido de mejorar los servicios propios del inmueble.

### **Valor histórico**

Al hablar de valor histórico es necesario considerar lo escrito por el Arq. Sherban Cantaenzino *“el hecho de que los edificios sobrevivan a los fines para los que fueron creados y la consiguiente necesidad de adaptarlos continuamente a nuevos usos, ha hecho experimentar a una generación tras otra un sentido de continuidad y permanencia que era fiel reflejo del propio entorno físico en que se desarrollaba su vida. En los tiempos en que los edificios eran abandonados, saqueados en busca de materiales de construcción o repudiados por motivos políticos, el proceso de destrucción que experimentaban eran con frecuencia lento y parcial, comparado con la capacidad demolidora del bulldozer de nuestros días.*

*El interés cada vez mayor que despiertan los edificios antiguos, sean del tipo que fueren y que sin duda es positivo en tanto se ponga al servicio de una auténtica labor de conservación, ha crecido en paralelo con el incremento del proceso de remodelación urbana.*

Para obtener el valor histórico de un inmueble, resulta trabajo arduo, el cual requiere de paciencia y atención, pues se deben considerar y analizar invariablemente diversos aspectos de valor que tienen que ver más con el aspecto subjetivo como es el estudiar los hechos históricos acaecidos en su interior, recuerdos y estilos arquitectónicos.

La valuación de edificios históricos se presenta en la actualidad como una técnica basada en elementos empíricos donde no se le da el valor económico real que debe tener el inmueble, por el contrario es considerado como un lastre para la sociedad y se le trata como tal

teniendo esperanzas casi nulas de poder competir con aquellos edificios que por su juventud son enarbolados como claros ejemplos de lo que la arquitectura debe ser. Si bien es cierto que al dar un valor de tipo económico a aspectos tan intangibles resulta tarea complicada, también es verdad que al tomar estos puntos en cuenta, ayudaría a crear la conciencia de la potencialidad que tienen estos gigantes en letargo.

Ortega y Gasset propone en su tercera etapa mental denominada razón histórica que una generación tiene una duración de aproximadamente 15 años y una vez transcurrido ese tiempo, se presenta una nueva que llega a imponer sus leyes y costumbres; tomando como punto de partida esa idea, se puede pensar en que los edificios son algunos de los sobrevivientes que intentan salvar este lapso y adaptarse al medio, deseando contribuir con la evolución propia del hombre.

Su deseo no siempre es cumplido, pues con la llegada de una nueva sociedad autodenominada para realizar los cambios que consideran convenientes, muchos de estos grandes inmuebles quedan condenados a su propio fin o en el mejor de los casos a esperar lo que resuelva la sociedad reinante en ese momento.

Este valor es totalmente subjetivo, sin embargo analiza, califica y considera la historia del edificio y principalmente aquellos detalles que lo sitúan en un punto importante en la sociedad y en la historia.

Es necesario mencionar que para analizar el valor histórico se consideran las recomendaciones realizadas por el M. en Arq. Rafael Guizar Villanueva, pues se dio a la tarea de analizar dos métodos empleados comúnmente:

- 1.- El valor de reemplazo a nuevo menos demérito
- 2.- El valor de reemplazo a nuevo menos restauración

En estos dos métodos arriba mencionados se analiza solo el inmueble desde el punto de vista del valor comercial adquirido después de una remodelación o en su caso en el estado actual, sin embargo no se llegan a tocar aquellos puntos que permiten a un edificio obtener una jetatura especial por sus características históricas y no así las físicas, debido a esto el valor que adquiere es diferente hasta que en determinado momento para algunos inmuebles resulta invaluable obtener un resultado que permita asignar un costo.

Existe otro método utilizado que es el histórico factorizado (Guizar 2001) *“El cual resulta ser muy relativo e hipotético ya que existe una tesis que afirma que un inmueble será premiado entre más dure sin sufrir una modificación, pero en la actualidad no hay inmueble que haya soportado cuatro siglos sin tener una reparación o una adecuación”.*

Derivado de los métodos ya mencionados y considerando que en estos no se toma en cuenta al edificio como un elemento con historia e importancia en el trascender de este país, es necesario analizar entonces al edificio en cuestión desde otro punto de vista para obtener su valor

histórico y determinar el grado de importancia que puede contener al momento de pensar en su reconversión.

El valor histórico determinará el grado de intervención que puede llegar a sucederse en el edificio y posteriormente el plan de negocios encaminado a solventar las necesidades del mismo para reconvertirlo y de igual forma el conocer las características históricas del inmueble permite obtener datos indispensables para considerar el uso más conveniente.

Al analizar un inmueble desde el punto de vista del valor histórico se deben estudiar diversos aspectos tales como calidad de conservación, localización, tipo de estructura, importancia arquitectónica, estilo arquitectónico, el ingeniero o arquitecto que diseñó y construyó el inmueble.

Para el caso del análisis es imprescindible conocer si este inmueble puede resultar valuable o no valuable, por lo que a continuación se definen una serie de aspectos que al considerarlos y estudiarlos, otorgan resultados acerca del edificio que se analiza:

#### **Edificios no Valuables**

Existen edificaciones que por su importancia en la historia del país y por la magnitud de las mismas, no pueden ser valuadas...

(Lagarda 2002) *Si bien es cierto que las obras arquitectónicas son consideradas como únicas, también resulta comprensible que de entre los inmuebles, existen aquellos que se distinguen de otros por el valor histórico que tienen, tal es el caso por ejemplo del Castillo de Chapultepec o el Palacio Nacional; que por la historia que guardan, es imposible asignarle un valor que se pueda considerar real y debido a esto solo se puede pensar en ellos como obras susceptibles de intervenir con el fin de restauración o adecuación para el uso por parte del Gobierno sin la posibilidad de aplicar cualquier proyecto de inversión con fines comerciales. Estos edificios son reconocibles una vez aplicado el análisis y si el resultado es igual o mayor a 2.3 el edificio resultará en el ámbito de los no valuables debido a que son piezas únicas de las cuales no se puede obtener un valor comercial, puesto que el factor histórico lo sobrepasa.*

#### **Edificios Valuables**

Aquellos edificios que son susceptibles de valuarse debido al análisis hecho y de los cuales se pueden desprender dos factores aún; estos mismos dan una idea del valor del inmueble.

(Lagarda 2002) *En el caso de que el puntaje de análisis resulte igual o mayor a 1.1 se aplicará el porcentaje de sobre costo que se puede verificar en la tabla No. 2..., la cual se aplica sobre el valor neto resultante del valor físico ponderado con el valor resultante de las opciones de capitalización; estos valores tienen un rango hasta de*

*2.0, de los cuales se pueden considerar edificio valuables.*

*En el caso de que el valor del puntaje sea el correspondiente a una cifra menor o igual a 1.1 hasta 0.8 se aplica una deducción sobre el costo de la misma edificación, con el valor ponderado de los dos valores mencionados anteriormente correspondientes al valor físico y las opciones de capitalización, para esto también se resume en la tabla No. 3....*

*En el caso que se presente una deducción se puede saber que el inmueble a pesar de estar catalogado no cumple con alguno de los puntos que se analizan debido a esto su valor a pesar de ser una edificación catalogada se puede demeritar en una proporción mayor al 40% normal permitido hasta el momento.*

Un inmueble que por su trascendencia en la historia y las características que presenta es considerado con alto valor histórico, debe ser analizado detalladamente para evitar realizar alguna modificación, que dañe la estructura y la esencia del edificio, puesto que el valor histórico puede estar formado por diversos aspectos tales como:

Edificio catalogado o no catalogado  
Corriente arquitectónica  
Arquitecto autor de inmueble  
Sucesos acaecidos en el interior  
Estado de conservación  
Vida probable  
Localización

De los anteriores aspectos se puede obtener un factor histórico el cual puede aplicarse al inmueble para determinar el grado de valor histórico del edificio del tal forma que se consideran los siguientes aspectos con los respectivos valores:

#### **Edificio catalogado o no catalogado**

Derivado de los registros con los que cuenta el INAH es posible verificar el estado del inmueble en cuanto al proceso de catalogación existente, ya sea considerado por el propio Instituto de Antropología e Historia si es que el edificio cuenta con más de 100 años o por el Instituto de Bellas Artes si cuenta con 100 años o menos, obteniendo la siguiente clasificación:

Inmueble catalogado por INAH	0.3
Inmueble con posibilidades de catalogarse por INAH	0.2
Inmueble no catalogado	0.1

#### **Corriente Arquitectónica**

Analizando la corriente arquitectónica a la cual pertenece, determinando si este contiene un estilo definido o bien se encuentra combinado con otros y por lo consiguiente no debe analizarse de manera más profunda para que este resultado aporte para su estudio y conservación.

Estilo definido	0.3
Estilo combinado de importancia	0.2
Estilo combinado sin importancia	0.1

**Arquitecto autor de inmueble**

En este punto se debe considerar a la autoría del inmueble desde su diseño, hasta su construcción y determinar si el arquitecto fue alguien de renombre y si esta construcción en particular tuvo un significado especial en el desarrollo de su obra, de no ser así se califica con el puntaje menor puesto que no es de trascendencia la autoría.

Arquitecto y obra con reconocimiento	0.3
Arquitecto reconocido	0.2
Arquitecto no reconocido	0.1

**Sucesos acaecidos en el interior**

Se pueden considerar aquellos inmuebles en los cuales sin representar una importancia ulterior tal como pueden ser los puntos anteriores, si se presentan los resquicios de un hecho sucedido en tal construcción lo que ameritaría la conservación del mismo como una necesidad siendo parte de la cultura del país.

Hechos importantes históricos para el país	0.3
--	-----

**Estado de conservación**

El estado que guarde el edificio resulta importante pues en determinado momento se tiene que analizar la posibilidad de guardar resquicios muy tenues de lo que pudo ser o fue un edificio de importancia capital y en el cual una intervención puede resultar inviable desde el principio

Buen estado	0.4
Necesidad de intervención menor	0.3
Necesidad de intervención mayor	0.2
Estado ruinoso	0.1

**Vida probable**

Dada la cantidad de años que normalmente presentan este tipo de edificios resulta interesante tener un aproximado en años respecto a la posibilidad de vida que pueden tener estos inmuebles, o bien la necesidad de requerir una intervención parcial o total con el fin de garantizar una inversión con un riesgo menor.

De 0 a 50 años	0.1
De 50 a 100 años	0.2
Más de 100 años	0.3

Para el caso de la reconversión, se puede pensar en técnicas comprobadas las cuales ameriten su utilización para el correcto desarrollo del proyecto viendo sus alcances primordialmente en la superestructura del inmueble.

**Localización**

Visto desde el punto como el análisis de la zona y por ende el valor que puede tener la ubicación del inmueble, siendo parte de la consideración con respecto a la potencialidad que refleja esta edificación en la zona en la cual se encuentre o bien siendo causa de problema para la misma.

Zona histórica restaurada y en funcionamiento	0.4
Zona histórica con carencias de funcionamiento	0.3
Zona no determinada histórica con posibilidades	0.2

**Valores**

Para obtener el estimado de valor que nos brinda una idea acerca del valor histórico del inmueble, se ha propuesto la aplicación de una fórmula logarítmica que tiene por objeto obtener rangos de valor y determinar tres resultados básicos:

Los inmuebles que son invaluables, considerados aquellos que por el alto grado de valor histórico no pueden ser asignados con un valor determinado.

Inmuebles valuables y con valor histórico en los que la importancia histórica es latente sin llegar a obtener un alto grado de historicidad.

Inmuebles valuables sin valor histórico tal que puedan considerarse importantes incluso para ser catalogados ya sea por el INAH o por el INBA

De la fórmula empleada se obtiene una curva logarítmica la cual en forma gráfica muestra los resultados deseados:

$$Y = 1.2 \ln x - 0.1$$

x	y
0.70	-0.5280
0.80	-0.3678
0.90	-0.2264
1.00	-0.1000
1.10	0.0144
1.20	0.1188
1.30	0.2148
1.40	0.3038
1.50	0.3866
1.60	0.4640
1.70	0.5368
1.80	0.6053
1.90	0.6702
2.00	0.7318
2.10	0.7903
2.20	0.8461
2.30	0.8995

Tabla No. 1  
Inmuebles no valuables

Valores Posibles	Tipo de Avalúo	Porcentaje
2.3	Inmueble no valuable	
2.2	Inmueble no valuable	
2.1	Inmueble no valuable	

Tabla No. 2  
Inmuebles valuables

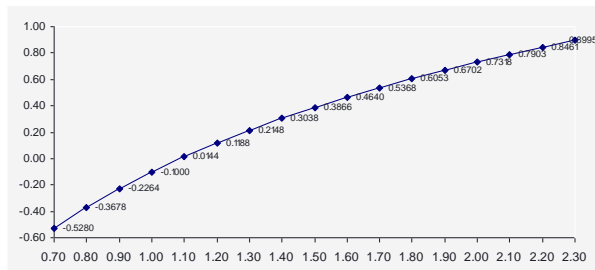
Valores Posibles	Tipo de Avalúo	Porcentaje
2.0	Inmueble valuable	55%



1.9	Inmueble valuable	45%
1.8	Inmueble valuable	40%
1.7	Inmueble valuable	35%
1.6	Inmueble valuable	30%
1.5	Inmueble valuable	20%
1.4	Inmueble valuable	10%
1.3	Inmueble valuable	0%
1.2	Inmueble valuable	0%
1.1	Inmueble valuable	0%

Tabla No. 3  
Inmuebles valuables

Valores Posibles	Tipo de Avalúo	Porcentaje
1.0	Inmueble valuable	-10%
0.9	Inmueble valuable	-20%
0.8	Inmueble valuable	-30%



### Conclusión

El valor que se brinda a un inmueble de tipo histórico debería ser en gran parte de tipo cualitativo, más que cuantitativo, en su caso deben analizarse todos aquellos aspectos técnicos que hicieron especial al inmueble, visualizando el impacto que generaron y las razones por las cuales se utilizaron, pues de esta forma se le otorgará un valor verdaderamente apegado a la realidad tanto comercial, como cultural y también se puede llegar a pensar en la reutilización del mismo, en un marco en donde se le presente la oportunidad de demostrar la gran valía de la que puede ser objeto y el “segundo aire” si se le puede llamar de algún modo a la oportunidad que se le da para mostrar sus habilidades.

### Referencias

**BAGLIONI A., GARNERIO G., 1988** *La Rehabilitación de edificios Urbanos (Tecnologías de las recuperaciones)*, Barcelona, Editorial Gustavo Gili

**BROTO, Carles, 2004,** *Rehabilitación: Nuevos conceptos*, Barcelona España

**CANTAENZINO, Sherban., 1979,** *Nuevos usos para edificios antiguos*, Barcelona, Editorial Gustavo Gili

**CHANFON Olmos ,Carlos, 1996,** *Fundamentos teóricos de la restauración.* México, UNAM.

**FLORES Marini, Carlos, 1976,** *Restauración de Ciudades,* México, Editorial Fondo de Cultura Económica

**GUIZAR, Villanueva Rafael; 2001,** *La valuación en el ámbito conceptual, inmuebles catalogados del Centro Histórico de la Ciudad de México,* UNAM (tesis maestría)

**LAGARDA, García Fco. Omar, 2002,** *Proyectos de Inversión en Edificios Históricos,* UNAM (tesis maestría)

**MÜLLER, Rudolf, 1991,** *Rehabilitación de Edificios,* Barcelona España, Ediciones CEAC, S.A.

**MUÑOZ Cosme Ildefonso, 2000,** *XII Arquitectura e Historia, El Proyecto de actuación sobre la arquitectura histórica,* España, Cuadernos del Instituto Juan Herrera de la Escuela de Arquitectura de Madrid

**TERAN B., José Antonio, 1989,** *Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónico,* México, UNAM Facultad de Arquitectura

### BIOGRAFÍA

**Francisco Omar Lagarda García** obtuvo el título de Ingeniero Arquitecto por el Instituto Politécnico Nacional en 1999, los títulos de Maestro en 2002 y Doctor en Arquitectura en 2010 en la Universidad Nacional Autónoma de México, con los temas de investigación *Proyectos de Inversión en edificios históricos y Reconversión de inmuebles históricos, visión inmobiliaria del siglo XXI* respectivamente, profesionalmente se ha desarrollado en el ámbito público y privado en el área de administración de obra, construcción y proyectos, actualmente se encuentra laborando como profesor titular investigador de tiempo completo B en la Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo y como profesor por horas en el Instituto Tecnológico Latinoamericano.