CONSIDERACIÓN DE LOS VALORES HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y ESTÉTICO EN LOS PROCESOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

JOSÉ MANUEL PRIETO GONZÁLEZ

ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y
Entorno [en línea]. 2011, Año 6, núm. 16 Junio. P. 31-68

ISSN: [1886-4805](http://www.issn.org/1886-4805)

Website access: http://www-cpsv.upc.es/ace/Articles_n16/articles_pdf/ACE_16_SA_11.pdf

UPCommons Access: <http://hdl.handle.net/2099/10531>

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

CONSIDERATION OF HISTORICAL, ARTISTIC AND AESTHETIC VALUES IN THE PROCESS OF REAL ESTATE VALUATION

Key words: Real estate valuation, historical value, artistic value, Mexico.

Abstract

The interest of postmodern societies for cultural heritage issues in general and architecture in particular has recently increased. As a result, the real estate appraisers are increasingly faced in their work with buildings that have historical and artistic qualities. However, the vast majority of professionals in this sector lack the necessary skills to address these surveys with sufficient scientific rigor. Because we deal with specific plot of real estate valuation, the unique characteristics of this type of buildings require specialists in the field. This work constitutes an approximation to the problem: it proposes (and defines) a number of variables of analysis to include the rich variety of shades that some buildings have in relation to history, arts and culture related to their location, as a previous step towards developing a scientific methodology.

CONSIDERACIÓN DE LOS VALORES HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y ESTÉTICO EN LOS PROCESOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRIETO GONZÁLEZ, José Manuel¹

Remisión inicial: 19-01-2011

Remisión definitiva: 31-03-2011

Palabras Clave: valuación inmobiliaria, valor artístico, valor histórico, México.

Resumen

El interés de las sociedades posmodernas por los temas de patrimonio cultural en general y arquitectónico en particular ha ido en aumento. Ello ha hecho que los valuadores inmobiliarios tengan que enfrentarse cada vez más en su trabajo con edificios dotados de cualidades históricas y/o artísticas. Sin embargo, la inmensa mayoría de los profesionales del sector carece de la preparación necesaria para abordar esos peritajes con el suficiente rigor científico. Estamos ante una parcela específica dentro del campo de la valuación inmobiliaria; las singulares características de este tipo de edificios demandan especialistas en la materia. Este trabajo constituye una aproximación al problema: propone (y define) una serie de variables de análisis que permitan abarcar la rica variedad de matices que ofrecen algunos inmuebles en relación a la historia, el arte y la cultura del lugar en que se asientan, como paso previo para la elaboración de una metodología científica.

1. Introducción

Es un hecho que los valuadores profesionales tienen que enfrentarse en ocasiones a avalúos de inmuebles con valor histórico-artístico. Desconocer la naturaleza y alcance de esos valores puede traducirse en una manifiesta ignorancia sobre cómo actuar en esos casos y, en última instancia, en inoperatividad o negligencia. El marco de referencia de esta investigación apunta a México en general y al Estado de Nuevo León en particular.

Durante mucho tiempo lo usual ha sido proceder como en cualquier otro inmueble, con la diferencia de un *plus* agregado de manera más o menos intuitiva y genérica. Pero operar así es poco riguroso y científico, además de nada profesional, pues compromete gravemente la fiabilidad o certidumbre del resultado final del avalúo, cuyo agregado por concepto de valor histórico y/o artístico puede resultar excesivo o, por el contrario, quedarse corto. La clave está en saber justificar minuciosamente cada décima del coeficiente que luego se aplicará al valor comercial. De ahí que no sea exagerado considerar este tipo de avalúos como “especialidad” dentro del ámbito de la valuación inmobiliaria. Un documento del INDAABIN (Instituto de Administración y Avalúos

¹ **José Manuel Prieto González:** Facultad de Arquitectura (Departamento de Posgrado, Universidad Autónoma de Nuevo León). Av. Pedro de Alba, s/n, Ciudad Universitaria, 66451, San Nicolás de los Garza (Área Metropolitana de Monterrey), Nuevo León, México. Correo electrónico de contacto: jmpg71@hotmail.com

de Bienes Nacionales), organismo dependiente de la Secretaría de la Función Pública, señala que, dadas las características especiales de los inmuebles con valor histórico-artístico, la valuación de los mismos precisa de un “valuador especialista en la materia, con los conocimientos necesarios comprobables y acreditados”².

En base a lo anterior, el presente trabajo pretende contribuir a la formación de valuadores inmobiliarios en una parcela “específica” de esta actividad profesional, la valuación de inmuebles dotados de cualidades histórico-artísticas; inmuebles que se distinguen por algún tipo de reconocimiento o protección oficial, o que aspiran a él en función de unos méritos de índole histórica, estética y/o artístico-arquitectónica. Se aspira, por tanto, a la conformación de una metodología científica para la valuación de este tipo de inmuebles o, al menos, a la definición de unas variables que permitan abarcar la rica pluralidad de matices que expresan algunos edificios acerca de la historia, el arte y la cultura del lugar en el que se asientan.

2. La dimensión económica de los valores culturales

El concepto de “valor” ha tenido diferentes significados según lugares y épocas históricas; como noción antropocéntrica, remite a consideraciones subjetivas. En este terreno los consensos son difíciles. El valor de un bien denota una cualidad del mismo que lo hace estimable, pero la estimación se expresa de diversas maneras, a veces casi antagónicas; una de ellas es económica, monetaria. Aunque partimos de un interés por lo histórico, lo artístico y lo estético como valores culturales, el campo de aplicación nos obliga a expresar ese valor en cifras, en números, pues la valuación inmobiliaria consiste en asignarle valor económico a los edificios. De hecho, se ha llegado en algunos casos a la ostentación pública del coste de los inmuebles. En el pórtico del Palacio de Gobierno de Ciudad Victoria (Tamaulipas, 1950), por ejemplo, hallamos una placa que da cuenta del nombre del arquitecto (Enrique L. Canseco) y del “costo de las obras” del edificio, que ascendió a \$ 5'600,000.00. Aunque no siempre, el poder público *necesita* a menudo evidenciar y justificar sus gastos ante los ciudadanos. (Fig. 1).

Figura 1. Palacio de Gobierno (Ciudad Victoria, Tamaulipas, México)

Fuente: Ricardo Lazcano Gómez (RLG).

² GÓMEZ-MORÍN, *Procedimiento técnico...*, p. 4.

Entre las acepciones del término “valor” que recoge el diccionario oficial del castellano, la segunda lo define como “cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente”. Asimismo, las primeras acepciones de los verbos “valorar”, “valorizar” y “valuar” coinciden en el sentido de “señalar el precio de una cosa”. Este tipo de valor, que es variable, remite al mundo de la economía, del mercado, de las bolsas de valores, de las operaciones mercantiles... Existe también otro sentido, ligado al anterior por tener traducción económica, que identifica el valor con el “grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar y deleite”. Es decir, primero la utilidad; después, la comodidad y el placer. El concepto de “bienestar” puede entenderse en términos físicos, pero también espirituales. ¿Es posible, más allá del compromiso materialista de los significados anteriores, invocar un sentido simbólico-cultural (espiritual e intangible) al hablar de “valor”? No sólo es posible, sino necesario. El diccionario incluye otra acepción del término, la más difusa, que bien podría encajar aquí: “alcance de la significación o importancia de una cosa, acción, palabra o frase”. La trascendencia de este tipo de valor reside, en efecto, en la capacidad significativa que poseen algunos objetos, edificios incluidos. En este marco se inscriben los valores que son objeto de estudio aquí.

Pero la naturaleza intrínsecamente cultural de los valores histórico, artístico y estético de un bien, que se expresa sobre todo en términos significativos, comunicativos, simbólicos y representativos, no impide su proyección económica. A los historiadores del arte tal vez pueda aterrarnos la idea de mercantilizar los edificios históricos, de ponerle precio a algo cuyo valor real escapa a la fría exactitud de una cifra que, precisamente por eso, no dejaría de ser arbitraria. Pero esto viene de lejos. Sonia Lombardo ha dicho en relación al caso mexicano que, a partir de la segunda mitad del siglo XIX, se advierte una...

...contradicción entre el proyecto cultural que nacionaliza los bienes muebles e inmuebles, promoviendo su conservación, y la demanda de su mercantilización, generada o bien por un mercado de antigüedades principalmente externo, o bien por el mercado capitalista inmobiliario al interior, que tienden en el primer caso a la exportación y en el segundo a la destrucción de los edificios para destinarlos a distintos usos del suelo³.

Sin embargo, al confrontar el caso de la arquitectura con el desaforado mundo del mercado del arte pictórico, es posible entender que el valor económico no compromete al valor simbólico-cultural-intangible; al revés es distinto, porque aquél se justifica en éste. En todo caso, los contextos en que se expresan uno y otro son completamente diferentes. Por otra parte, cabe pensar que, contrarrestando la subjetividad inherente a la apreciación de estos valores con cierto rigor metodológico, es posible “objetivar” los méritos histórico-artísticos de un determinado inmueble y, en última instancia, ponderarlos económicamente. ¿Qué decir, entonces, del tópico según el cual hay cosas que tienen un valor “incalculable”? Desde esta perspectiva, todo o casi todo en nuestro mundo estaría sujeto a cálculo.

Por paradójico que resulte, dada la “inflación patrimonial” que vivimos, estos valores culturales (sobre todo el histórico) están en crisis. Y no tanto porque no se hable de ellos, cuanto por perder o ignorar sus verdaderos significados, algo que ha conducido y conduce a la arbitraria instrumentalización de los mismos. Así lo atestigua el fenómeno de la “industria patrimonial”,

³ LOMBARDO, S. y SOLÍS, R., *Antecedentes de las leyes...*, p. 5.

verdadera ingeniería cultural alentada por los políticos con vistas a un desarrollo turístico susceptible de arrojar pingües beneficios económicos⁴. Para estimar o apreciar el valor o mérito de una cosa, primero hay que saber reconocerlo; aquí es precisamente donde radica el problema. En sociedades de consumo como la nuestra, además, el valor de las cosas tiende a ser efímero. Como mandan las estrategias de marketing y cálculo de ganancias, la vida útil de los productos debe ser corta. La arquitectura se ha distinguido tradicionalmente por su voluntad de permanencia, pero la sociedad de consumidores desvaloriza la durabilidad, equiparando lo viejo con lo anticuado, lo inútil y condenado a la basura; en ella hay siempre una necesidad apremiante de “eliminar y reemplazar”⁵.

El consumo ha alcanzado también al patrimonio arquitectónico. Françoise Choay ha denunciado los excesos de un consumo patrimonial que tiende a transformarse en consumismo⁶. Conviene aclarar que consumir patrimonio no es lo mismo que vivirlo, entenderlo, disfrutarlo y —en el caso de la población local— asumirlo realmente como algo propio. Curiosamente, la primera acepción del verbo “consumir” identifica esta acción con “destruir” y “extinguir”; otro de sus sentidos se refiere a “satisfacer necesidades o gustos pasajeros”. Consumir patrimonio, algo que no puede atribuirse en exclusiva a los turistas, supone acercarse a él en clave automática, superficial, instantánea, espectacular; reconocerlo y vivirlo de verdad requiere de mayor esfuerzo, pues implica cierto conocimiento previo y actitud reflexiva (personal y colectiva). Entonces, ¿qué relación puede establecerse entre la filosofía “presentista” que rige en nuestra sociedad de consumidores y los valores culturales que, como el histórico, parten de un reconocimiento del pasado? La asignación de valor histórico a un edificio por parte de especialistas o de la propia sociedad civil no suele estar sometida a revisión periódica; un inmueble que hoy es histórico, mañana no puede dejar de serlo, entre otras cosas porque —en condiciones normales— su capacidad significativa podrá incrementarse con el tiempo, pero no perderse. Sin embargo, la cultura de consumo actual ha contribuido a la progresiva desaparición de la función memorial del monumento⁷.

En términos patrimoniales, Choay preferiría dotar a la noción de valor de un sentido unívoco, referido exclusivamente a lo cultural. Sin embargo, consciente de la “ambivalencia” que existe a este respecto, señala un “conflicto” entre la valorización económica y la cultural. Al criticar la primera, se refiere básicamente a la explotación económica del patrimonio arquitectónico entendido como industria cultural rentable, lo cual incluye, por ejemplo, el uso de edificios de este tipo como soporte publicitario. Pero en su crítica parece tener cabida toda estimación de valor que revista carácter económico⁸.

Desde el ámbito de la economía se ha visto este asunto de otro modo. El valor del patrimonio arquitectónico también se ha abordado desde un enfoque medioambiental, desde la perspectiva

⁴ CHOAY, F., *Alegoría del patrimonio*, p. 189 y ss.

⁵ BAUMAN, Z., *Vida de consumo*, p. 36-7 y 57.

⁶ CHOAY, ref. 4, p. 214.

⁷ CHOAY, ref. 4, p. 14. El sustantivo “monumento” viene del verbo latino *monere*, que significa “recordar”, “dejar memoria”; un monumento sería, por tanto, un objeto que perpetúa un recuerdo.

⁸ “Este término clave [valorización], que pretende ser tranquilizador, resulta en realidad inquietante por su ambigüedad. Remite a los valores del patrimonio que se desea que se reconozcan. Pero contiene también la noción de plusvalía. Plusvalía de su interés, de su agrado, de su belleza, ciertamente. Pero también plusvalía de su atractivo, de obvia connotación económica”. CHOAY, ref. 4, p. 194.

de la economía ambiental. La “valoración ambiental” remite a un conjunto de técnicas que tiene por objeto cuantificar el valor social (valor de utilidad) que, desde una perspectiva económica, tienen los bienes o servicios que carecen de mercado. Es decir, el interés se centra en el valor económico-social de los bienes públicos sin mercado, lo cual implica a plazas, calles, parques, jardines..., pero también a inmuebles patrimoniales o monumentos de alto nivel como puedan ser catedrales, grandes museos, palacios, etc. Teniendo en cuenta que nuestro objeto de estudio comprende edificios de menor rango y susceptibles de transacciones comerciales, el campo del enfoque ambiental es limitado, pero algunos de sus planteamientos son válidos y perfectamente aplicables a los casos de estudio aquí propuestos.

Por bienes públicos se entiende aquellos cuyo consumo no puede ser negado a nadie. Pero los bienes no son estrictamente privados ni estrictamente públicos: una casa, por ejemplo, tiende a verse en principio como un bien privado, pero participa de lo público en cuanto a imagen urbana, pues en condiciones normales su exterior es visto por todos. El hecho de que esos bienes públicos no tengan mercado no quiere decir que carezcan de valor; en muchos casos son símbolos cívicos y –como tales– tienen valor ambiental. De ahí que, frente a la valuación convencional o de mercado, se recurra en estos casos a las herramientas de valoración ambiental. Una de ellas es el *método de precios hedónicos*, que parte de la base de que los bienes públicos (patrimonio arquitectónico incluido) irradian externalidades ambientales que impactan positivamente sobre un mercado de bienes privados como el inmobiliario. Así, este método permitiría saber en qué medida contribuye la existencia de un edificio histórico-artístico a que otro inmueble próximo tenga más valor. Las externalidades de los bienes públicos inciden sobre todo en su entorno o contexto urbano más inmediato, pero terminan afectando a toda la ciudad. Para el caso que nos ocupa podrían citarse las vistas, las buenas vistas, porque no es lo mismo contemplar continuamente la fachada de una catedral que la de una cárcel. El valor del bien público se observa, por tanto, a partir de su reflejo en otros bienes que sí tienen mercado. Otra técnica es la *valoración contingente o de preferencias declaradas*, que consiste básicamente en preguntar por el valor que cada quien otorga a un determinado bien, a fin de conocer el grado de utilidad del mismo. En este sentido, la gente puede expresar su disposición a pagar por mejorar su nivel de bienestar, que incluiría las ya mencionadas vistas y otros aspectos ligados a la imagen urbana. Finalmente, el *método de coste de viaje* es una técnica que se aplica sobre todo a monumentos, es decir, a bienes comunitarios que provocan viajes o desplazamientos, y se basa en el esfuerzo económico que realizan las personas para acceder a esos bienes. Lógicamente, a mayor número de visitas, mayor valor socioeconómico del bien. Sirviéndose de este método, Alberto Alegret ha logrado demostrar que, en tanto bien colectivo medioambiental, el Templo barcelonés de la Sagrada Familia, de Gaudí, genera externalidades que modifican tanto la demanda turística como la oferta de bienes y servicios del entorno⁹.

3. Los desequilibrios *identitarios* de la arquitectura

Para un historiador del arte, como es mi caso, es imposible separar arte y arquitectura; no entiendo la verdadera arquitectura desligada del arte. El hermanamiento de la arquitectura con la

⁹ Véase ALEGRET, A., *La externalización de los valores...* Para más información sobre cuestiones de valoración y economía ambiental remito a la consulta de AZQUETA, D., *Introducción a la economía ambiental*; RIERA, P. et al., *Manual de economía ambiental...*; y MARMOLEJO, C. y FRIZZERA, A., *¿Cuánto estamos dispuestos a pagar por el silencio?...*

pintura y la escultura viene de lejos; ya era un hecho en el mundo grecorromano, donde una y otras tenían entre sus objetivos la consecución de la belleza. La clave estaba en un denominador común, el dibujo, que en el Renacimiento permitió englobar a las tres en la categoría de “artes del *disegno*”. Este enfoque se consolidó en el marco de la concepción dieciochesca de la arquitectura como parte integrante de las Bellas Artes, difundándose a través de las Academias del ramo (como la mexicana de San Carlos). La enseñanza de la arquitectura en las academias de bellas artes privilegió el dibujo como recurso metodológico, lo cual llevó a descuidar la parte científico-técnica de la carrera, basada en las matemáticas y expresada en la construcción. Fue precisamente esta hipertrofia artística de la arquitectura y la consiguiente debilidad técnica de los arquitectos lo que terminó derivando en la aparición de un nuevo profesional, el ingeniero civil. No obstante, en el transcurso del siglo XIX y primeras décadas del XX fue produciéndose una paulatina emancipación de los estudios de arquitectura con respecto a las academias de bellas artes, pasando a integrarse en instituciones universitarias (a veces, incluso, de tipo politécnico). La realidad demostró ser bastante caprichosa (por oscilante) a ese respecto, pero lo cierto es que el arte siguió siendo el refugio seguro de la arquitectura, toda vez que en la parcela técnica llevaban clara ventaja los ingenieros. Si algo quedó claro es que la arquitectura no podía reducirse a mera construcción.

El cambio radical llegó con la arquitectura moderna. Los *gurús* de la modernidad, especialmente Le Corbusier, tuvieron claro que el futuro de la arquitectura pasaba por un firme acercamiento a la ingeniería¹⁰. Pero esta sublimación de lo *ingenieril* no entra en contradicción con el arte y la belleza. Lejos de ser el problema, el arte (moderno) fue la (otra) solución para la arquitectura. Aquí radica buena parte del malentendido histórico. Interpretaciones superficiales y apresuradas del discurso corbuseriano, a las que el propio Le Corbusier contribuyó en ocasiones, condujeron a identificar la modernidad arquitectónica con un debilitamiento de lo artístico (a partir del rechazo al sistema *beaux-arts*) y un reforzamiento de lo constructivo (a partir del elogio de la ingeniería). Pero lo cierto es que Le Corbusier afirma con rotundidad que la arquitectura es “una obra de arte, un fenómeno de emoción, situado fuera y más allá de los problemas de la construcción”; es decir, marca distancias con la construcción, cuya misión es “afirmar algo”, mientras que la arquitectura “se propone emocionar”, consiste en “armonías” y es “pura creación del espíritu”¹¹. El malentendido afectó también a la consideración del pasado y la historia; la idea de la *tabla rasa*, de la novedad absoluta, es más mítica que real. Lo que Le Corbusier rechazaba era fundamentalmente la copia servil de los modelos históricos, pero no las enseñanzas más profundas y menos aparentes que la historia es capaz de ofrecer. Desde una perspectiva epistemológica, la definición de la arquitectura a partir de la dicotomía arte-ciencia —sancionada por el positivismo decimonónico— ha generado confusión. La mala interpretación del discurso corbuseriano es un claro reflejo de ello.

Mientras la arquitectura operaba oficialmente dentro de la categoría de las bellas artes, una parte importante de la profesión la entendió como “ciencia y tecnicismo”, al considerar que su dominio era la matemática; su misión, por tanto, debía consistir en satisfacer necesidades materiales

¹⁰ Le Corbusier dedica el primer capítulo de *Hacia una arquitectura*, probablemente el manifiesto más importante de la modernidad arquitectónica, a la “estética del ingeniero”, entendida como espejo en el que debía mirarse la nueva arquitectura. Porque, a su juicio, la arquitectura de entonces estaba en crisis, en “penosa regresión”, mientras ve a la ingeniería “en pleno desarrollo”.

¹¹ LE CORBUSIER, *Hacia una arquitectura*, p. 9.

(necesidades objetivas de utilidad) más que placeres visuales, pues la belleza siempre sería secundaria frente al fin cubierto. Desde la perspectiva cartesiana, la creatividad y la imaginación —cuestiones de base antropológica— serían fenómenos “inexplicables” para estos arquitectos. La dualidad arte-técnica siguió manifestándose en términos de disyunción, repulsión y anulación recíproca. Lo cual sigue siendo evidente en el ámbito profesional, donde, de manera reduccionista, hay quienes ejercen la arquitectura a través de la administración de la construcción y quienes, casi en el extremo opuesto, ponen su título al servicio del diseño de interiores. Es preciso pasar de la disyunción a la conjunción, distinguir sin desarticular, manteniendo la dualidad en el seno de la unidad. No es posible reducir la arquitectura a construcción, sin que ello suponga, por supuesto, ningún demérito para esta última. En relación a la valuación inmobiliaria, el propio concepto de inmueble alude —etimológicamente hablando— a un bien que no se puede mover, sin más relación expresa con la arquitectura; normalmente hablamos de inmueble como sinónimo de edificio, pero conviene recordar que no todos los edificios son arquitectura. Para poder hablar de arquitectura es necesario que haya algo más que construcción; ese “algo más” remite precisamente al arte, a la poesía (la arquitectura podría verse como poesía en piedra, acero u otros materiales).

Cabe enfatizar aún más lo anterior en contextos culturales como el de Monterrey, provistos de un fuerte sentido utilitario y trasfondo empresarial. El rápido desarrollo industrial y comercial que experimentó esta ciudad desde 1890 exigió técnicos y especialistas bien capacitados; el conocimiento de la tecnología moderna se volvió así prioritario. El de Monterrey, Torreón y otras ciudades mexicanas es, por tanto, un contexto cultural en el que han primado durante mucho tiempo los criterios de necesidad y utilidad, y en el que, consiguientemente, aspectos ligados al placer sensorial como el arte y la belleza quedaron relegados.

La Universidad tampoco ha contribuido mucho a modificar ese estado de cosas. Diversas instituciones de esta índole, públicas y privadas, conciben la carrera de arquitectura en el marco de los estudios de ingeniería, conformando a menudo facultades de ingeniería y arquitectura. Añádase a ello que apenas se ve historia del arte en la carrera, mientras que las materias de historia de la arquitectura (descontextualizadas de lo artístico) dejan bastante que desear en muchos casos. Un arquitecto mexicano de prestigio como Teodoro González de León se ha referido a la desaparición de “las historias” por “oscuros motivos ideológicos”¹². Teniendo en cuenta, además, que en México es posible convertirse en valuador inmobiliario sin tener estudios previos de arquitectura, resulta lógico inferir que un amplísimo número de esos profesionales carece de la formación artístico-cultural necesaria para abordar con ciertas garantías trabajos valuatorios de edificios artísticos (edificios-arquitectura). Es tiempo de empezar a revertir esta situación. Mi experiencia profesional como docente de la Maestría en Valuación Inmobiliaria de la Universidad Autónoma de Nuevo León me ha permitido reconvertir una ambigua materia denominada “Civilización y Cultura”, gracias a una oportuna y acertada reforma del plan de estudios, en otra que se ha dado en llamar “Valuación de inmuebles históricos y/o artísticos”. Ello obligará a familiarizar a los alumnos con la jerga artístico-arquitectónica, así como con diversos

¹² “Para la corriente racionalista-materialista, la arquitectura se había separado del arte; y según los conceptos de tabla rasa de los vanguardistas utópicos, la historia era superflua y era el porvenir lo que contaba”. GONZÁLEZ DE LEÓN, T., *Retrato de arquitecto con ciudad*, p. 32.

aspectos de interpretación histórica, patrimonio cultural y legislación en la materia, cuestiones de lectura, descripción y análisis de edificios, repertorio estilístico, etc.

4. Estimación de estos valores en métodos aplicados en México y análisis crítico de los mismos

Las primeras aproximaciones al tema condujeron a la búsqueda de metodologías ad hoc. En México, no obstante, estas herramientas de auxilio son escasas, no del todo fiables e incompletas. Veamos algunos ejemplos.

4.1 *Tabla Angelópolis*

El Ing. Rafael Arellano Ocampo y la Arq. Maribel Arellano Merino, maestros valuadores, presentaron a la XXXV Convención Nacional de Valuación (c. 1999) una tabla de coeficientes (Tabla Angelópolis, Tabla 1) que afectan al VNR (valor nuevo de reposición) para encontrar el “valor estimativo” de inmuebles poblanos. Es una sencilla tabla en la que únicamente se toman en consideración tres variables: grado de “relevancia” o “importancia” estético-arquitectónica e histórica (clasificación en A, B y C, siendo A la más valiosa), grado de conservación y originalidad (original, restaurado, reconstruido y deteriorado) y edad (abarca un periodo comprendido entre los siglos XVI y XX, parcelado por centurias).

De acuerdo con esto, el coeficiente más alto (3) correspondería a un edificio original del siglo XVI clasificado en “A”, mientras que el más pequeño (0.6) se lo llevaría un inmueble deteriorado del siglo XX y de escasa relevancia arquitectónica e histórica, es decir, incluido en “C”. Sin embargo, la vaguedad de términos como “relevancia” o “importancia”, sin más concreción (Arechederra, 2010:54)¹³, impide conocer el valor real derivado tanto de los atributos estético-artísticos como de los hechos históricos asociados. El valor histórico se nos ofrece principalmente a partir de una consideración objetiva del tiempo, es decir, a mayor antigüedad, mayor valor. Pero, ¿qué criterios se siguen a la hora de asignar valor a los posibles hechos históricos asociados al inmueble? (Fig. 2). Nada se dice al respecto. Por otra parte, es preferible valorar el tiempo a partir de unidades más pequeñas (mitades, tercios o cuartos de siglo). ¿Por qué? Supongamos que tenemos que valorar dos edificios: uno data de 1599 y el otro de 1601, es decir, aunque en realidad median solo dos años entre ellos, uno pertenece todavía al siglo XVI y el otro se encuentra ya en el siglo XVII, lo que traducido a los coeficientes de la Tabla Angelópolis puede significar una diferencia sustancial de hasta medio punto (de 2.50 a 3)...

¹³ La clasificación en “A” afecta a inmuebles “que disponen de elementos arquitectónicos relevantes, adornos en sus fachadas e interiores y que en algunos casos fueron propiedad de personas importantes. Son edificios que en su momento histórico fueron relevantes, así como auténticos, factores importantes que les otorgan mayor categoría”. La clasificación en “B” implica a aquellos inmuebles “que tienen elementos arquitectónicos menos importantes y que sus fachadas son pobres en herrería, portones, adornos de piedra o argamasa, etc.”. Finalmente, el grupo “C” incluye “casos muy simples en sus fachadas e interiores y que sólo están como parte o relleno de un contexto urbano de la zona, pero no tienen relevancia, sino solamente años”. Tomo estos datos de Arechederra (2010), cuyo método “Edenópolis” ya no pudo analizarse aquí por ser consultado el libro de esta autora una vez sometido a dictamen este artículo. Aplazo el estudio de dicho método para otra ocasión.

Tabla 1. Tabla Angelópolis (Puebla de los Ángeles) de coeficientes que afectan el V.N.R. para encontrar el valor estimativo del inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN	CLASIFICADO	XX	XIX	XVIII	XVII	XVI	
		0.6	0.8	1	1.01	1.02	
	EN	0.8	1	1.01	1.02	1.03	DETERIORADO
	"C"	1	1.01	1.02	1.03	1.10	RECONSTRUIDO
		1.01	1.02	1.03	1.10	1.20	RESTAURADO
	CLASIFICADO	1	1.02	1.03	1.05	1.10	ORIGINAL
		1.02	1.03	1.05	1.10	1.20	DETERIORADO
	EN	1.02	1.03	1.05	1.10	1.20	RECONSTRUIDO
	"B"	1.03	1.05	1.10	1.20	1.50	RESTAURADO
		1.05	1.10	1.20	1.50	2	ORIGINAL
	CLASIFICADO	1	1.10	1.15	1.20	1.50	DETERIORADO
		1.10	1.15	1.20	1.50	2	RECONSTRUIDO
	EN	1.10	1.15	1.20	1.50	2	RESTAURADO
	"A"	1.15	1.20	1.50	2	2.50	ORIGINAL
		1.20	1.50	2	2.50	3	

Fuente: Ing. Rafael Arellano Ocampo y Arq. Maribel Arellano Merino (XXXV Convención Nacional de Valuación, c. 1999).

Figura 2. Casa natal de Morelos (héroe de la Independencia). Morelia, Michoacán, México

Fuente: José Manuel Prieto González (JMPG).

Nótese, asimismo, que el valor de antigüedad (parte integrante del valor histórico global) entraría en conflicto con el criterio que penaliza la obsolescencia en el avalúo tradicional; es decir, el paso del tiempo (la edad) es meritorio en el primer caso, mientras que en el segundo constituye un factor de demérito. Lógicamente, las restauraciones prolongan la vida útil del edificio, pero ¿qué pasa cuando el avalúo antecede a la restauración y el inmueble ha consumido su vida útil? Retomando el valor de antigüedad, hay criterios que sólo lo activan a partir de una determinada edad (¿50 años?); teniendo en cuenta lo arbitrario que resulta éste o cualquier otro número de años, considero más adecuado referenciarlo directamente en el presente. Y por lo que respecta al extremo opuesto, lo idóneo sería considerar el límite (determinante del coeficiente máximo) en términos relativos, es decir, vendría dado por la edad (exacta o estimada) del edificio más antiguo de la localidad implicada. En este sentido, la Tabla Angelópolis no aplicaría en Monterrey, dado que aquí, a diferencia de Puebla, no quedan edificios del siglo XVI. Por último, cabe mencionar que el valor histórico no siempre va ligado al valor de antigüedad. Buena prueba de ello es el

Museo Guggenheim de Bilbao, diseñado por el arquitecto Frank Gehry: con tan solo 11 años de existencia (se inauguró en octubre de 1997), su valor histórico es indiscutible. Aparte de lo que (objetivamente) ha supuesto este edificio para la transformación general de la capital vasca, la gente vive la ciudad de otra manera¹⁴. (Fig. 3)

Figura 3. Museo Guggenheim, Bilbao (País Vasco, España)

Fuente: RLG.

Además de la edad y la *seudoclasificación* estético-histórica hay una tercera variable que se relaciona con el estado de conservación, estableciéndose cuatro rangos de valor que, de mayor a menor, serían: “original”, “restaurado”, “reconstruido” y “deteriorado”. Pero estos términos son imprecisos: el término “original” se refiere aquí inapropiadamente a un perfecto estado de conservación, pero podría confundirse con originalidad en el sentido de creatividad. Aun así, ¿no podría darse el caso de un inmueble original y deteriorado a la vez? ¿O restaurado y deteriorado? Es más, entendiendo la reconstrucción en cierto modo como una ‘mentira’ (en tanto clon del original), ¿tendría realmente más valor un edificio reconstruido que otro deteriorado? Valgan estos interrogantes para la reflexión y el debate.

4.2 Procedimiento INDAABIN

Más elaborado es un documento del ya citado INDAABIN (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, organismo dependiente de la Secretaría de la Función Pública), que establece un procedimiento técnico para la elaboración de trabajos valuadores que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos¹⁵. En él se habla también genéricamente de edificios “antiguos”, pero en el título no se dice nada de inmuebles artísticos o con valor estético. En el desarrollo del procedimiento, sin embargo, se dice que las construcciones históricas “contienen aspectos culturales, valores artísticos, estilos arquitectónicos definidos y ornamentaciones... que las hacen distinguirse de las edificaciones que se realizan hoy en día” (p. 2). También se habla de

¹⁴ Juan Ignacio Vidarte, director del Museo, señalaba hace un par de años que, “si ahora desapareciese, nadie entendería la ciudad”. Y una periodista local, Neres Abasolo, aseguraba que “desde entonces [1997] la autoestima de la comunidad ha crecido mucho, [pues] tenemos un edificio que el mundo entero admira”. POLLACK, S., *Apuntes de Frank Gehry*.

¹⁵ Ver ref. 2. El hecho de que este procedimiento haya sido publicado en el *Diario Oficial de la Federación* (lunes 12 de enero de 2009) incrementa –al menos simbólicamente– su legitimidad y relevancia en términos públicos, al margen de la obligatoriedad que pueda conllevar su aplicación en determinados casos (bienes nacionales).

determinar “valor estético”, “rareza”, etc., e incluso se exige a estos peritos valuadores tener los conocimientos necesarios para, por ejemplo, describir y analizar iconográficamente cada parte de una fachada. Desde esta perspectiva, lo histórico contiene a lo estético-artístico y lo hace subsidiario de sí, negando su autonomía como valor; ello genera confusión, dado que no todos los inmuebles históricos revisten cualidades artísticas.

Este enfoque deriva de una tradición legislativa en materia de patrimonio arquitectónico que ha priorizado la arqueología y la historia como categorías conceptuales, en detrimento del arte y la estética. Durante los siglos XVIII y XIX, coincidiendo con el proceso de formación de una conciencia nacional en México, los monumentos jugaron un importante papel como elementos “cohesionadores” del nacionalismo y como fuentes para el conocimiento de la historia del país. De ahí surgió la necesidad de su conservación y protección, y la correspondiente legislación al respecto. Lo que más interesó inicialmente fue el legado de las sociedades prehispánicas, al ser la cultura indígena la que imprimía “carácter distintivo” a la joven nación, algo muy importante cuando lo que se persigue es la afirmación frente al *otro*, es decir, los demás países de la comunidad internacional. De ahí la trascendencia de las campañas promocionales hacia el exterior¹⁶. Si las culturas antiguas daban prestigio a las naciones, la arqueología, ligada en este caso a una cultura prehispánica dotada de abundantes restos materiales, era la encargada de evidenciar una “tradición histórica”. Ahora bien, los inmuebles estudiados por los arqueólogos tienen innegables connotaciones estético-artísticas que, en términos de conocimiento, quedan atrapadas en la dimensión arqueológica.

Cabe referirse también a otros aspectos de este procedimiento del INDAABIN. El documento señala que el valuador debe dar prioridad a la información emitida por una institución oficial, en referencia al INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) y al INBA (Instituto Nacional de Bellas Artes) principalmente. Sin embargo, la información proporcionada por los catálogos de monumentos históricos del INAH varía notablemente según los estados (y sobre todo de estos con respecto al Distrito Federal) y deja mucho que desear en la mayoría de los casos, tanto cuantitativa como cualitativamente. Los cuatro tomos de Nuevo León son buena prueba de ello. No solo es urgente su actualización, sino que la información ofrecida por las cédulas es a menudo insuficiente, inexacta o directamente errónea, pues muchos de los datos recopilados en su día no fueron verificados ni contrastados. En este sentido, son cuestionables algunas afirmaciones que se hacen en el documento, como decir que “normalmente” las cédulas de los catálogos indican el “periodo estilístico” al que corresponden los edificios; o que en ellas se reportan las partes originales y las intervenidas a través de las fechas de los cambios (p. 20). En cuanto al INBA, es preciso recordar que carece de sucursales en los estados, así como de inventarios y catálogos de los inmuebles que la ley pone bajo su jurisdicción (siglo XX).

¹⁶ Algo parecido se vivió en épocas más recientes, concretamente bajo la presidencia de Carlos Salinas de Gortari. El decreto de 4 de enero de 1993 (que permite la exportación temporal de monumentos arqueológicos para su exhibición en el extranjero) se inscribe en el marco del Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994, en virtud del cual se estima que la realización de exposiciones de monumentos arqueológicos en el exterior propiciará el conocimiento de la cultura mexicana y reafirmará la identidad nacional en el extranjero.

Figura 4. Botica “Morelos” (Linares, Nuevo León, México). Ejemplo de inmueble histórico-artístico no catalogado por el INAH

Fuente: RLG.

Pero el mayor inconveniente de este procedimiento es tal vez que exige para su aplicación una declaratoria previa emitida y publicada por cualquiera de los dos institutos. Teniendo en cuenta las insuficiencias señaladas en los catálogos, es fácil deducir que han quedado sin catalogar muchos edificios que lo ameritan¹⁷. (Fig. 4) ¿Qué hacer en esos casos? La posición del documento en este punto es confusa y contradictoria, porque en un momento dado se dice que, si se diera el caso de un inmueble no catalogado pero con claros indicios de tener que estarlo, el valuador “deberá justificar dentro del trabajo valuatorio por qué considera utilizar este procedimiento”, es decir, se admite la posibilidad de aplicación a edificios no catalogados (p. 10). Más adelante, sin embargo, se reafirma la exigencia de declaratoria o catalogación¹⁸. Las continuas apelaciones al INAH y al INBA revelan que este procedimiento está muy atado a las directrices de la todavía vigente *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*, que data de 1972 y que, como luego veremos, es un instrumento que, en materia de patrimonio cultural, ha quedado desfasado, al ser ampliamente rebasado por los acontecimientos. El concepto de “monumento”, por ejemplo, que en esta ley sigue siendo rector, se ha sustituido en muchos otros países por nociones más integradoras como la de “bien cultural” (o “bien de interés cultural”). No es que haya desaparecido o se haya descartado el término “monumento”, sino que ha quedado integrado en esa otra expresión, conceptualmente más amplia.

El procedimiento, además, adolece de numerosas incongruencias. A la hora de definir el concepto de “monumento histórico” se supera (acertadamente) la ley del 72 al considerar edificios que llegan hasta el presente. Más adelante, sin embargo, se da por buena la definición de esa ley que limita lo histórico a la acotación de los siglos XVI-XIX. Asimismo, en un momento dado se dice que el INAH ha extendido su proceso de catalogación hasta 1930 (sin especificar en qué entidades federativas), pero poco después se señala (conforme a la ley vigente) que los inmuebles del siglo

¹⁷ En la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León se presentó recientemente (8-12-2010) una tesis de maestría cuyo título lo dice todo. Véase VÁZQUEZ, A., *Botica 'Morelos'...*

¹⁸ Convendría precisar, porque esto suele generar confusión, que una cosa es la declaratoria en firme como “monumento histórico” o como “monumento artístico”, que se hace pública en el *Diario Oficial de la Federación*, y otra es el inventario o catalogación de un bien, como se hace en los catálogos del INAH, que no supone necesariamente lo anterior.

XX, de 1901 a la fecha, son catalogados por el INBA. ¿En qué quedamos? Todo ello genera mucha confusión, especialmente en los neófitos en estos temas legislativos.

Lo más interesante del procedimiento, a mi juicio, es el mecanismo de obtención del coeficiente que, expresando el valor histórico como “intangible” que puede tener un edificio de esa índole, termina aplicándose al valor comercial (o, mejor dicho, al valor neto de reposición de las construcciones) para sacar el valor total del inmueble. Dicho mecanismo plantea como paso previo estimar el valor comercial total, entendido como resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios: valor de mercado (enfoque comparativo de mercado), valor físico o neto de reposición (enfoque de costos) y valor de capitalización de rentas (enfoque de ingresos). Es decir, no necesariamente tienen que aplicarse los tres parámetros; de hecho, el análisis del valor histórico se presenta únicamente dentro del enfoque de costos. Si quedaran dudas podría realizarse una ponderación de diversos indicadores de valor. Por otra parte, podrían plantearse dos objeciones principales al factor de apremio (coeficiente) del INDAABIN. En primer lugar, que solo tome en consideración dos variables de análisis (“valor por antigüedad” y “valor histórico”), teniendo en cuenta, además, que los criterios y rangos de valor que se establecen son cuestionables¹⁹. Y en segundo lugar, que se establezca en 4 el máximo de veces que puede representar ese coeficiente el valor comercial del inmueble. ¿Por qué hasta 4 y no hasta 5 o más veces? ¿Qué elementos se han tomado en cuenta para adoptar este criterio? Convendría aclararlo o sondear posibles alternativas.

También podrían ponerse otros peros: ¿por qué exigir al inmueble histórico que se encuentre en “perfecto estado de conservación”? ¿Es posible que un mal o regular estado de conservación anule por completo la dimensión o el carácter histórico de un edificio? ¿No se están mezclando cosas diferentes? O, ¿qué se entiende por “originalidad” cuando se exige esta característica a esos inmuebles? ¿Se refiere a originalidad formal, estilística, constructiva...? O, ¿por qué exigir al inmueble histórico que sus méritos sean “de trascendencia para el país”? ¿No es suficiente con que sean trascendentes para un estado, comarca o municipio? O, si el valor histórico solo puede entenderse como valor agregado para el inmueble (no podemos penalizar a un edificio por no ser lo suficientemente histórico), alguien podría preguntarse por qué es posible aplicar a un mismo inmueble un factor de demérito por edad y un factor de apremio por antigüedad. El hecho de que el primero afecte solo al avalúo físico (como relación entre la vida útil total y la edad del inmueble), debería servir para otorgar más autonomía metodológica al valor histórico. Porque este asunto revela, de hecho, cierta confrontación entre la *macrodimensión* cultural del objeto a valorar y la esencia económico-comercial (capitalista) de los procesos valuatorios, como ya se planteó en el segundo apartado. El término “obsolescencia” se usa mucho en estos procesos para castigar todo lo antiguo, entendido como aquello que ya no vale, no funciona y es inútil (o está en vías de serlo)

¹⁹ En el “valor por antigüedad” resulta arbitrario el rango máximo (que proporciona un incremento de valor de hasta el 50%), establecido a partir de 401 años y en adelante. Ese “en adelante” puede y debe revestir mayor concreción y precisión. Asimismo, resulta arbitrario también el rango más bajo (que proporciona un incremento de valor de hasta el 10%) por fijar una edad mínima de 50 años; ya se ha señalado en el texto lo que ocurre con edificios contemporáneos como el Museo Guggenheim de Bilbao. En cuanto al “valor histórico”, considero ambigua y confusa la definición de las cinco categorías de inmuebles históricos, e incomprensible el hecho de requerir en las dos categorías más altas (que otorgan incrementos de hasta el 40% y el 50% respectivamente) declaratorias de Patrimonio Mundial (UNESCO), habida cuenta de los pocos casos que se dan (no conviene confundir la declaratoria de un inmueble con la de todo un centro histórico). Tampoco parece admisible otorgar sistemáticamente mayor valor a un inmueble histórico restaurado que a otro sin restaurar, pues todo dependería de la calidad y acierto de la restauración, que en el peor de los casos puede demeritar la obra original. En sí misma, una restauración no garantiza necesariamente algo positivo. Falta por definir mejor lo que se entiende por “histórico” en relación a esas categorías.

desde una perspectiva económica o productiva. Curiosamente, los modernos tildaron (y tildan) de obsoleta la arquitectura histórica por los mismos motivos, por no adecuarse al tiempo presente. Es decir, obsolescencia es un concepto que va ligado a la historia, al paso del tiempo; por eso es preciso emplearlo con precisión y precaución en estos casos. Por último, el glosario de términos artísticos y arquitectónicos que se incluye al final del documento presenta errores e inexactitudes en la definición de algunos conceptos (como “barroco”). Sería preciso corregir y actualizar esa terminología.

4.3 Propuesta MOVASA

De Durango procede el método conocido como MOVASA. Aparece en 2007, en el marco de un diplomado sobre valuación de monumentos históricos catalogados, organizado conjuntamente por el Colegio de Valuadores del estado y la Universidad Juárez del Estado de Durango. Sus responsables fueron los arquitectos Luis Gonzaga Ávila del Palacio y José Ángel Márquez Fernández, los ingenieros Francisco MENDÍVIL Ayón y Víctor Manuel Cisneros Pérez, así como el contador público Antonio Lira del Mazo. Es interesante ese esfuerzo interdisciplinario, que bien pudo haberse completado con la participación de algún historiador del arte. Los autores confeccionaron un método de valuación que incluye un “factor MOVASA” formado por 7 variables de análisis a las que se asignaron distintos porcentajes de valor: época (5%), originalidad (30%), ubicación (25%), urbanización (10%), configuración (10%), conservación (15%) y funcionalidad (5%). Queda por saber qué criterios siguieron a la hora de repartir esos porcentajes; en todo caso, el 25% conferido a la ubicación (aspecto colateral al inmueble en sí) resulta excesivo, y el 5% asignado a la época considero que se queda muy corto. Tal vez hubiera sido preferible optar por porcentajes más similares y equilibrados.

Se nos escapa también el significado o sentido último que se ha dado a los conceptos de las variables, y es importante conocerlo porque algunos de esos términos se prestan a confusión por ambigüedad; la precisión terminológica es clave en estos procesos. Ya hemos aludido en el análisis del procedimiento del INDAABIN al caso de la “originalidad”: ¿qué se entiende por tal: rareza, singularidad, excepcionalidad en el conjunto urbano...? ¿Afecta por igual a estilo, forma, materiales y técnicas constructivas? Si se refiere a lo estilístico, ¿se identifica originalidad con unidad de estilo, minusvalorándose los híbridos? La originalidad, que también podría ponerse en relación con el estado de conservación (como ocurre en la Tabla Angelópolis), es un mito moderno que conviene manejar con cuidado²⁰. Por otra parte, desconcierta la autonomía de las variables de “ubicación” y “urbanización” por la solidaridad y conexión que –conceptualmente al menos– existe entre ellas; además, inducen a preguntarse si no contemplan aspectos que están considerados ya en el valor intrínseco del inmueble. En cuanto a la “configuración”, ¿cabe entenderla como composición o diseño arquitectónico? ¿Qué alcances tiene ese concepto? Y qué decir de la

²⁰ Piénsese, por ejemplo, que la arquitectura moderna del siglo XX condenó en bloque al historicismo por considerar que se limitaba a copiar estilos anteriores y que, por tanto, carecía de originalidad. De ese modo los edificios historicistas fueron vistos despectivamente como pastiches, término que alude precisamente al hecho de imitar o tomar determinados elementos característicos de la obra de un artista o de un estilo y combinarlos, de forma que den la impresión de ser una creación independiente. Este severo juicio moderno del historicismo podría llevar a algunos a restar valor o mérito artístico a ciertos edificios que se sirvan de formas y diseños anteriores, ya consagrados por la tradición, pudiendo dar la impresión de que no existe un verdadero acto creativo. Nada más lejos de la realidad. Borges describió de varias maneras y con precisión cómo una de las características del acto creativo es el hecho, no tanto de inventar algo nuevo, sino de hacer aparecer de nuevo algo ya existente que había sido olvidado. En este sentido, “se trabaja con la memoria y la imaginación”, se trabaja “en relación al olvido” (RÁBAGO, J., *El sentido de construir*, p. 94-95).

“conservación”: estimo que es un elemento de análisis más sujeto al avalúo físico que a las consideraciones históricas. El estado de conservación nunca podrá comprometer la dimensión histórica asociada al inmueble; las “ruinas”, por el hecho de serlo, no pierden su valor histórico. La fachada del Cine Monterrey (Monterrey), catalogada por el INBA, luce hoy en total abandono, y no menos lamentable es el hecho de que esa fachada *déco* es lo único que queda —como ruina— del histórico inmueble. (Fig. 5) Sin embargo, ello no ha impedido que siga siendo noticia, a partir de la preocupación expresada por el Centro INAH-Nuevo León en relación a su destino final²¹. Por tanto, no digo que la conservación no sea importante; solo señalo que es independiente del valor histórico (aun cuando pueda complementarlo), pues operan en esferas distintas. La pátina de un edificio, entendida como la huella que deja en él el paso del tiempo, no puede interpretarse en términos de suciedad o deterioro. Finalmente, ¿a qué se refiere la “funcionalidad”? ¿A la capacidad del edificio histórico para adaptarse a las necesidades de uso del presente? ¿A su versatilidad tipológica? Si es así, volvemos a estar ante un criterio que escapa a las consideraciones propiamente históricas. Otro mito moderno²². Es frecuente entre los valuadores inmobiliarios mostrar cierto recelo hacia los edificios históricos al suponer que su vida útil podría estar consumida; de ahí que lo primero que hacen en estos casos es determinar la edad a partir de la última intervención mayor realizada en el inmueble. Olvidan, sin embargo, que el valor histórico de la arquitectura va más allá de su vida útil.

Al arquitecto José Ángel Márquez, uno de los autores de este método, se debe también una tesis de maestría sobre el tema, presentada en enero de 2009 en la Universidad Autónoma de Durango²³. Ello revela que, aparte del medio profesional, también se dan intentos en ámbitos académicos. Sea en el medio que fuere, antecedentes no faltan²⁴. A través de su tesis es posible conocer un poco más del método MOVASA. Consiste, según dice, en un tipo de avalúo muy parecido al tradicional, que recurre al método comparativo de mercado, al de capitalización de rentas y al de costos (o método físico directo), pero tiene una seria limitación: no aplicaría en avalúos de inmuebles con más de 100 años de construcción. Les interesa mucho la consideración de los inmuebles después de su restauración, con el fin de aumentar la vida útil y, por extensión, la rentabilidad del edificio. Sirviéndose del “factor MOVASA”, Márquez trata a su vez de desarrollar una metodología para la valuación de bienes inmuebles catalogados como monumentos históricos.

²¹ Véase MENDOZA, G., *Temen daño...*, p. 44. Según el autor, el inmueble “luce descuidado y como una verdadera ruina”.

²² La versatilidad funcional de los edificios fue ampliamente defendida en la modernidad a través del axioma “la forma sigue [o debería seguir] a la función”. Hoy sabemos que el espacio no responde linealmente a una función, sino que es más elástico; admite varias funciones a la vez. Ello explica, según GONZÁLEZ DE LEÓN (ref. 12), el cambio de uso que tienen los edificios a lo largo del tiempo, a veces casi sin alteraciones. En su crítica al “funcionalismo ingenuo”, Aldo Rossi demuestra que las funciones cambiantes (que no necesariamente se alcanzan a adivinar en el exterior) se pueden adaptar al envoltorio arquitectónico. Véase ROSSI, A., *La arquitectura de la ciudad*. La utilidad o el uso no es un elemento relacionado con lo histórico o lo artístico, salvo en casos específicos como el llamado “Funcionalismo”, dentro del Movimiento Moderno, donde la funcionalidad es un principio rector que a menudo se expresa artísticamente.

²³ MÁRQUEZ, J. A., *Desarrollo de una metodología...*

²⁴ Márquez señala varios intentos en ese sentido, y da nombres: Daniel Silva Troop (1979), María de los Ángeles Díaz de León (1992), Eduardo Bátiz Gaxiola (1992), Ernesto Williams Aguilar Méndez (1993), Burgos Hernández (1996). No se menciona la procedencia (¿Durango?) ni el ámbito de trabajo de estos profesionales, pero se les señala como pioneros en la elaboración de métodos valuatorios de inmuebles con valor histórico. La mayoría no se aparta demasiado de los avalúos tradicionales ni de los catálogos del INAH como fuente de información primordial. Suelen fijarse en cuestiones de conservación y restauración orientadas a la rentabilidad de los inmuebles, a su vida remanente. Díaz de León parece que repara en el valor estético, pero solo lo cita de pasada, no problematiza sobre él. MÁRQUEZ, ref. 22, p. 57 y ss.

Figura 5. Cine “Monterrey” (Monterrey, Nuevo León, México). El estado de conservación no compromete el valor histórico

Fuente: RLG.

La tesis de Márquez permite advertir un discurso que vuelve a estar muy condicionado por las directrices de la legislación vigente en materia de patrimonio cultural, la citada ley de 1972. El énfasis puesto en el referente histórico, en detrimento de los aspectos artísticos y estéticos (subsidiarios de aquél), y la consabida acotación cronológica de lo histórico entre los siglos XVI al XIX así lo atestigua. El INAH está muy presente también a través de la exigencia de catalogación de los inmuebles. Por lo demás, el alcance de estos esfuerzos tiende a ser localista y restrictivo en la consideración de lo monumental, lo cual limita su operatividad.

En definitiva, no hemos hallado un método que satisfaga plenamente nuestras expectativas en relación a lo que debería ser un procedimiento riguroso y científico a la hora de abordar avalúos de inmuebles con atributos históricos y/o artísticos. Nuestro primer propósito consiste, por tanto, en profundizar en el conocimiento de la naturaleza de esos valores. Para ello será preciso incidir en aspectos de patrimonio cultural y legislación en la materia, interpretación histórica, estilos arquitectónicos, distinción neta entre lo artístico y lo estético (términos que a menudo se emplean como sinónimos y no lo son), autonomía o dependencia de los valores histórico y artístico, etc.

5. El peso de la tradición legislativa en la materia: análisis crítico

Lo histórico arranca en México con la colonización española y cobra auge a partir de la desamortización de los bienes del clero (1859), que pasan a ser propiedad de la nación y, por tanto, susceptibles de protección y conservación²⁵. Ello impide —en rigor— tildar de históricos a los monumentos (arqueológicos) de El Tajín, Teotihuacan, Chichén Itzá, etc. La creación de la

²⁵ No obstante, las Leyes de Reforma (1859-1863) fueron “causa de la destrucción de valiosos edificios y pérdida de verdaderas obras de arte, así como de gran parte del acervo documental de obispos y conventos”. SCHROEDER, F. A., *Legislación protectora...*, p. 672.

Academia de Historia en 1854 fue un acontecimiento importante a este respecto, pues su misión pasaba por reunir, conservar y clasificar todo lo relativo a la historia del país. El objetivo de los políticos decimonónicos en relación al patrimonio arquitectónico mexicano consistió en preservar tanto los inmuebles prehispánicos como los históricos. Necesitado de vínculos con la historia nacional, Maximiliano “inició [extraoficialmente] el reconocimiento y la conservación de los monumentos históricos como símbolos para la historia de la patria”²⁶. El mejor reflejo de ello lo constituye su decisión de colocar una inscripción conmemorativa (en letras de oro sobre mármol blanco) en la fachada de la casa (sobre la puerta de entrada) que habitó Miguel Hidalgo en Dolores. Pero fue Porfirio Díaz quien dio a la conservación de monumentos un carácter más oficial, al crear en 1885 el cargo de inspector y conservador de Monumentos Arqueológicos de la República. La denominación es engañosa, pues entre las atribuciones del puesto se encontraba también el cuidado de los monumentos históricos; de hecho, es la “primera vez” que se incluyen éstos dentro de la conservación²⁷.

Lo artístico no había tenido cabida hasta entonces como categoría monumental; la expresión “monumento artístico” era desconocida en la nomenclatura oficial de corte legislativo. A comienzos del siglo XX parece apuntarse un cambio de tendencia: el 18 de diciembre de 1902, siendo Díaz todavía presidente, se promulgó un decreto sobre la clasificación y régimen de bienes inmuebles de propiedad federal, cuyo art. 35 empieza haciendo mención a los “monumentos artísticos”, aunque sin especificar qué se entiende por tales; en todo caso, se evidencia su concepción autónoma o independiente con respecto a los monumentos arqueológicos e históricos. Pero, ¿son incompatibles estas condiciones con la artística? Un monumento arqueológico o histórico ¿no puede tener también valor artístico? Cabe señalar que fue también por entonces (diciembre de 1902) cuando el gobierno vinculó administrativamente las áreas de educación y arte-cultura: la antigua Secretaría de Justicia e Instrucción Pública dio paso al nuevo despacho de Instrucción Pública y Bellas Artes.

En los años siguientes diversas leyes y reglamentos distinguen entre objetos arqueológicos, históricos y artísticos. En efecto, cobra auge el criterio estético, aunque lo artístico apela sobre todo a bienes muebles. No obstante, la *Ley sobre Conservación de Monumentos Históricos y Artísticos y Bellezas Naturales*, promulgada por Victoriano Huerta el 6 de abril de 1914, habla también de edificios “artísticos”; es decir, se contempla la existencia de inmuebles que puedan tener interés nacional desde el punto de vista del arte. Se crea incluso una Inspección Nacional de Monumentos Artísticos e Históricos (art. 4º.). En parecidos términos se expresa la *Ley sobre Conservación de Monumentos, Edificios, Templos y Objetos Históricos o Artísticos*, auspiciada por Venustiano Carranza y aprobada en enero de 1916.

La siguiente disposición, que data del 30 de enero de 1930, es la *Ley sobre Protección y Conservación de Monumentos y Bellezas Naturales*. En ella los monumentos (muebles e inmuebles) se definen —por primera vez— a partir del interés público derivado de la expresa posesión de un “valor”, ya sea éste “artístico, arqueológico o histórico” (art. 1º.). Esta ley, sin embargo, sólo se mantuvo en vigor durante cuatro años. Desconozco los motivos de tan efímera

²⁶ LOMBARDO y SOLÍS, ref. 3, p. 20.

²⁷ LOMBARDO y SOLÍS, ref. 3, p. 20.

existencia, pero lo que vino después revela un inesperado y drástico revés para la condición artística de los bienes patrimoniales.

Promulgada el 27 de diciembre de 1933, la *Ley sobre Protección y Conservación de Monumentos Arqueológicos e Históricos, Poblaciones Típicas y Lugares de Belleza Natural* se desentiende de los “monumentos artísticos” o, mejor dicho, los elude como categoría. Ello no impide que el título recoja alusiones de índole estética, relativas a la conservación del aspecto típico-pintoresco de poblaciones enteras o de parte de ellas, así como de bellezas naturales. Las consideraciones artísticas escapan al articulado de monumentos arqueológicos, pero están presentes (aunque de manera muy puntual) en el apartado de monumentos históricos. El art. 13 señala que la conservación de éstos será de interés público cuando se vinculen a la historia política y social, y cuando “su excepcional valor artístico o arquitectónico los haga exponentes de la historia de la cultura”. De ese modo, el valor histórico engloba al cultural (en general) y al artístico (en particular). En el mismo artículo se dice, además, que “en ningún caso se considerarán monumentos históricos las obras de artistas vivos”. No es infrecuente que el prestigio social de un artista se vea incrementado tras su muerte, incluso no habiendo logrado fama en vida. Pero que el pleno reconocimiento artístico de un inmueble pueda hacerse depender de una contingencia como la muerte del profesional que lo diseñó, es algo difícil de asumir hoy. Otra cosa es que el “valor de autoría” sea susceptible de distinta apreciación en función de si el artista está vivo o muerto, dado que en este último caso se ha cerrado toda posibilidad de nuevas obras y la estimación del valor debe sujetarse por entero a la producción ya existente. Por otra parte, no faltan consideraciones estéticas en los artículos que dedica la ley a las poblaciones y zonas típicas: como cuando se exige, para poder hacer obra nueva en ellas, un “estilo arquitectónico” acorde con el general de la zona (art. 20.I.); o cuando se censuran anuncios, carteles, hilos telegráficos y telefónicos, instalaciones eléctricas...(art. 20.III), es decir, elementos modernos.

La siguiente ley data ya de 1970. Pero en ese ínterin han ocurrido dos cosas importantes a nivel institucional: la creación del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en 1939, coincidiendo con la presidencia de Lázaro Cárdenas, y, siete años después, en 1946, la del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). Uno y otro llegaron a verse como los pilares de la infraestructura cultural del país. Es extraño que no se haya formulado una nueva ley hacia mediados de siglo, a fin de articular la antigua norma legal (1933) con los nuevos institutos. En principio, cabría pensar que la aparición del INBA permitiría superar el declive que experimentó el criterio artístico en 1933 y entender el mundo del arte y sus valores de manera autosuficiente, independiente de la tutela antropológica e histórica. Sin embargo, su alcance a este respecto fue muy selectivo, llegando a verse limitado al siglo XX. La actuación del INBA ha dejado mucho que desear desde su creación, sobre todo fuera del Distrito Federal. A pesar de ser equiparables desde el punto de vista institucional, el INBA ha ejercido siempre de ‘hermano menor’ o ‘pariente pobre’ del INAH. Aparte de haber surgido después, su existencia ha estado marcada por la “precariedad económica”. A ello se añade el hecho de que, desde 1988, el Consejo Nacional para la Cultura y las Artes (CONACULTA²⁸) le ha ido desplazando gradualmente en sus funciones y en la definición de sus políticas de trabajo.

²⁸ Las competencias de este organismo se circunscriben a la “promoción y difusión de la cultura y las artes”. Véase el *Decreto por el que se crea el Consejo Nacional...*

La presencia de estos dos institutos condicionó la nueva *Ley Federal del Patrimonio Cultural de la Nación*, de 1970; de hecho, son ellos (por delegación de la Secretaría de Educación Pública) los responsables de aplicarla. Sorprende, en principio, la denominación, relativamente avanzada para la época; téngase en cuenta que el concepto de “patrimonio cultural” empezó a utilizarse en foros internacionales en la década de los años 50 del siglo pasado²⁹. Hablar de patrimonio cultural, noción amplia e integradora que pretendía abarcar testimonios culturales considerados hasta entonces marginales (como los derivados de las actividades industriales), podía permitir superar el concepto tradicional de “monumento” y la no menos tradicional dicotomía arqueológico-histórico. Sin embargo, el título expresa mucho más de lo que la ley desarrolla. Ésta sigue atada al criterio monumental, aunque se rompe por vez primera la dualidad del marco referencial. De ahí que la novedad más importante se relacione con el reconocimiento de los “monumentos artísticos” como categoría específica (cap. VI). Ahora bien, la inclusión de un objeto en la categoría conceptual de “patrimonio cultural” ya no dependerá sólo de criterios arqueológicos, históricos o estético-artísticos; se atenderá también a razones técnicas, científicas, etnográficas, agropecuarias, etc.

Algunos aspectos de la ley resultan muy confusos. Aunque el art. 62 no establece un límite temporal superior para la consideración de monumentos históricos³⁰, el 63 determina que, por disposición expresa de la ley, sólo se entenderán por tales —en lo concerniente a inmuebles— los edificios comprendidos entre los siglos XVI y XIX. ¿Qué pasa con el siglo XX? ¿Es posible hurtarles significado histórico a todos sus edificios? ¿Cómo considerar, entonces, aquellos inmuebles construidos ya en el XX que hayan podido jugar un papel relevante durante la Revolución Mexicana? Por otra parte, aunque no se alude expresamente a edificios industriales, la vaguedad de algunos artículos permitiría darles entrada: el art. 63.III se presta a admitir como monumentos históricos a “inmuebles urbanos vinculados a algún hecho sobresaliente registrado por la historia, la tradición o la leyenda”. En este supuesto habrían tenido cabida perfectamente las primeras edificaciones de Cervecería Cuauhtémoc en Monterrey. (Fig. 6) Lo que resulta desconcertante, habiendo una categoría de monumentos artísticos sin otro límite temporal que el inicio de la colonización, es considerar como históricos “las esculturas, pinturas, dibujos y grabados de los siglos XVI al XVIII” (art. 63.VII). En cuanto al capítulo de monumentos artísticos, la consideración de tales se hace depender de algo tan ambiguo como la posesión de “valores estéticos permanentes” o, en su defecto, la vinculación “a la vida de México, a partir de la presencia de la cultura hispánica” (art. 65). En atención a esto surgen contradicciones e incompatibilidades, pues la categoría de monumentos históricos no renuncia a incluir inmuebles “vinculados a la historia cultural y religiosa del país, o que hayan adquirido con el tiempo valor cultural” (art. 62). Podrían verse implicadas, por tanto, las catedrales: ¿qué prima entonces en estos casos, lo histórico o lo artístico? Téngase en cuenta que las categorías son excluyentes entre sí. En relación a los edificios, la ley no establece jerarquías, pero sí lo hace con respecto a los bienes muebles (art. 67.I), parcela en la que la consideración de un objeto como monumento arqueológico o histórico excluye automáticamente su catalogación como monumento artístico. Es decir, el reconocimiento de esta última categoría no se produce en términos de igualdad ‘científica’ con las otras dos; se hace sobre la base de una política de hechos consumados e intereses

²⁹ La primera vez que se empleó la expresión “bien cultural” en un documento oficial internacional fue en la Convención de La Haya de 1954, organizada por la UNESCO. GONZÁLEZ-VARAS, I., *Conservación de Bienes Culturales...*, p. 46.

³⁰ El límite inferior lo marca el inicio de la colonización española.

creados que otorga primacía al organigrama tradicional. Cuestión, casi, de derecho consuetudinario.

Figura 6. Cervecería “Cuahtémoc” (Monterrey, Nuevo León, México). Ejemplo de inmueble industrial que reúne valor histórico y artístico

Fuente: RLG.

Por si no hubiera suficiente confusión, indeterminación y arbitrariedad en lo anterior, el capítulo de competencias termina complicando aún más las cosas: en primer lugar, se deja a cargo del INAH todo lo relativo a “lugares típicos, pintorescos o de belleza natural” (siendo aquí dominante el criterio estético, ¿por qué no recurrir al INBA?); en segundo lugar, la ley establece que, cuando en materia arqueológica e histórica “exista un interés artístico”, se “deberá oír” al INBA (pero, ¿quién define el alcance de la expresión “interés artístico”? Y ¿qué grado de implicación le confiere al INBA ese “oír”?); en tercer lugar, el INBA es competente en materia de monumentos artísticos, aunque sólo cuando éstos daten del siglo XIX en adelante (?!), y también en asuntos “afines” (!?) que afecten a monumentos históricos (¿y por qué no también arqueológicos?). En fin, con este grado de ambigüedad los conflictos de competencias entre ambos institutos estaban asegurados. El mayor error radica, a mi juicio, en el carácter rígido, maniqueo, excluyente y diacrónico de las categorías monumentales, en el hecho de pretender parcelar el patrimonio cultural en compartimentos estancos (de manera poco científica).

Debido probablemente a las razones apuntadas, la ley de 1970 tuvo una vida muy efímera, pues ni siquiera llegó a cumplir el año y medio en vigor. Justo lo contrario de la que la sucedió, la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 6 de mayo de 1972 y, con la introducción de algunas reformas, vigente hasta hoy. Aunque apenas tuvo consecuencias la apuesta por el concepto de “patrimonio cultural” en la ley de 1970, la renuncia a él en esta del 72 podría verse casi como una involución. Algo parecido cabría decir en relación a la “desclasificación” de los lugares típico-pintorescos y de belleza natural como bienes de valor cultural.

La nueva ley corrige algunos errores e imprecisiones de la anterior (como las competencias del INAH y del INBA), pero, en términos generales, no se aparta de su espíritu: sigue girando todo en torno al concepto tradicional de monumento, se mantienen las tres categorías conocidas y lo artístico sigue entendiéndose de manera subsidiaria con respecto a lo arqueológico y lo histórico; la relación entre los tres referentes temáticos continúa siendo diacrónica, no sincrónica. El texto original de la ley seguía vinculando el reconocimiento artístico de un objeto al hecho de contar con un “valor estético relevante”, sin más especificaciones (art. 33). Sin embargo, una reforma de 1984³¹ vino a paliar el subjetivismo inherente a esa expresión, identificando lo “relevante” con una serie de características (basta con que el objeto observe alguna de ellas): “representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizados, y otras análogas”; además, “tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano”. Esta reforma ayudó a clarificar las cosas, pero la ley no termina de distinguir entre “artístico” y “estético”, y es posible y necesario hacerlo (de ello me ocupo más adelante).

Es más que probable que las atinadas críticas hechas en 1978 y primeros años 80 por Fco. Arturo Schroeder Cordero, experto en derecho administrativo, hayan influido en la reforma del 84. Ante la expresión “valor estético relevante”, Schroeder se pregunta: “¿Quién va a juzgar sobre ello?”³². A ello habría que añadir su insistencia en involucrar a las universidades y otros centros docentes y de investigación en cuantas comisiones se relacionen con la protección de los bienes culturales de la nación. Schroeder pensó también en el art. 33 a la hora de criticar un ordenamiento que, si bien es correcto al dar bases amplias y generales, dado que siempre ha de quedar un margen más o menos amplio de libre apreciación, debería precisar mucho más los supuestos de aplicación, es decir, los bienes que protege y sus características; dichos supuestos no pueden dejarse exclusivamente a juicio del “aplicador”, pues ello equivaldría a convertir a éste en “legislador”³³. Todo indica que se le hizo caso; en mayor o menor medida, estas observaciones se tuvieron en cuenta para la reforma de 1984. A Schroeder no le queda más remedio que hablar de “indefensión jurídica” y “marginación legal” en relación a los bienes inmuebles considerados artísticos; situación que, a pesar de la reforma citada, aún persiste. De hecho, el jurista se niega a admitir el concepto “artísticos” como adecuado para integrar, como elemento determinante, la clasificación legal sobre los bienes culturales³⁴.

Regresemos a la ley vigente. En ella se alude a lo estético, pero vinculado a lo artístico, es decir, no se reconoce un valor estético autónomo. De la ley de 1933 se retoma la limitante del “artista vivo” para la declaratoria de monumento artístico. Pero como el artículo implicado es otra vez el 33, el texto original no indica lo mismo a este respecto que el reformado. Inicialmente se decía que, “salvo el muralismo mexicano, las obras de artistas vivos no podrán declararse monumentos”; nótese la arbitrariedad y la carga político-ideológica subyacente en este privilegio otorgado a los muralistas. Con la reforma del año 84 ya solo se vieron afectados los bienes muebles. Entonces, si desde 1984 fue factible el reconocimiento oficial de edificios valiosos de arquitectos vivos, ¿por

³¹ Véase el *Decreto por el que se reforma...* La reforma afecta a los artículos 33 y 34.

³² SCHROEDER, F. A., *Programas de defensa...*, p. 596-7.

³³ SCHROEDER, ref. 31, p. 597.

³⁴ SCHROEDER, F. A., *Semántica...*, p. 728.

qué esperar a la muerte de Luis Barragán para declarar su casa-habitación de Tacubaya (D. F.) “monumento artístico”?³⁵

Si hay algo que sigue siendo absolutamente desacertado (por arbitrario) es circunscribir lo histórico, “por determinación de la ley” y referido a la arquitectura, a edificios construidos entre los siglos XVI y XIX (art. 36.I.), e identificar lo artístico con el XX³⁶. Tan inadecuado como establecer las primacías que antes censurábamos: el art. 46 estipula que “para los efectos de competencia, el carácter arqueológico de un bien tiene prioridad sobre el carácter histórico, y éste, a su vez, sobre el carácter artístico”. Lo sorprendente, dada la vigencia de la ley, es que no se hayan reformado estos artículos. La tendencia de la ley a anteponer la autoridad política (empezando por el presidente de la República) a la de los expertos en la materia, así como el centralismo de la misma, que sólo convoca a representantes académicos de la UNAM para diversas comisiones (olvidándose de las universidades estatales), son otros de los problemas que podrían señalarse. Tratar de justificar hoy esas deficiencias invocando la época en que se redactó la ley no tiene sentido, pues para eso existen las reformas. A pesar de haber sido rebasada por la evolución histórica de las últimas décadas, no parece existir urgencia por modificarla o derogarla. Tal vez porque, como recoge su art. 19, a falta de disposición expresa en la ley, siempre podrá recurrirse a los tratados internacionales sobre la materia y a otras leyes federales. Conformarse con eso, sin embargo, resulta muy triste.

A despecho de lo dicho, hubo quien se percató pronto (en la propia década de los 70) de todas estas deficiencias. El ya referido jurista F. Arturo Schroeder aseguraba que este ordenamiento legal incurría en “confusión por ambigüedad”, “imprecisión”, “insuficiencia” e “inoperancia”, sobre todo en relación a los bienes inmuebles del siglo XX, que quedaban así expuestos a “funestas consecuencias”; de hecho, menciona varias destrucciones de notables edificios de la Ciudad de México para justificar su aserto. Además, pone en evidencia a distintos sectores del ámbito cultural y artístico, incapaces de velar por la idoneidad de la legislación que les afecta directamente. En referencia al ramo del patrimonio cultural, Schroeder admite estar tratando con el “hermano pequeño de la familia jurídica”, poco desarrollado y estudiado por entonces (¿han cambiado hoy las cosas?), pero ello no es óbice para reconocer también que lo ocurrido con esta ley “denota la ligereza con que se legisla” en México³⁷. El principal problema radica, a su juicio, en la “clasificación” y “definiciones” de los bienes culturales que ofrece el ordenamiento legal, pues una y otras responden a un claro “sentido político, no jurídico ni histórico, ni siquiera gramatical”³⁸.

El art. 5 de la ley establece una dicotomía que no conviene perder de vista; dice que son monumentos: 1) “los determinados expresamente en esta ley”, y 2) “los que sean declarados como tales, de oficio o a petición de parte”. En este sentido, la definición de los monumentos históricos se hace depender “de la declaratoria respectiva” (art. 35) o “por determinación de la ley” (art. 36).

³⁵ Luis Barragán falleció el 22 de noviembre de 1988. Ocho años antes se le había concedido el máximo galardón a que puede aspirar hoy un arquitecto en el mundo, el Premio Pritzker (era el segundo de la historia). La declaratoria de monumento artístico de su casa lleva fecha de 24 de noviembre de 1988, es decir, dos días después de la muerte del arquitecto. Véase *Declaratoria...*

³⁶ Hubo quien ya se percató de ello hace años: “es evidentemente artificiosa la distinción entre lo ‘histórico’ y lo ‘artístico’, ya que se apoya en el simple hecho del cambio del siglo XIX al siglo XX”. DÍAZ-BERRIO, S., *Protección del patrimonio...* p. 39.

³⁷ SCHROEDER, ref. 31, p. 615, y ref. 24, p. 681.

³⁸ SCHROEDER, ref. 24, p. 671.

En el primer caso se alude a declaración expresa de autoridad competente (que pudo originarse de oficio o a través de parte interesada) y afecta a bienes producidos a partir del establecimiento de la cultura hispánica, sin límite superior de tiempo. La ya referida acotación de los siglos XVI-XIX aplica sólo en el segundo supuesto (por determinación de la ley). Ello quiere decir que, procediendo por *declaratoria respectiva*, los bienes inmuebles del siglo XX también pueden ser clasificados como ‘históricos’, siendo ya por ley ‘artísticos’; todo dependería del criterio del Instituto (INAH o INBA) que tuviera interés en formular la declaratoria correspondiente en un sentido o en otro. Schroeder recuerda que los edificios dedicados al uso común o a un servicio público federal (caso de las secretarías de gobierno) siempre están vinculados a hechos políticos, sociales, económicos, culturales o religiosos del país, o sea, a la vida pública, lo cual hace difícil negarles valor histórico. El asunto es que esto supone ambigüedad y confusión.

¿Qué ocurre, entonces, con la definición de los bienes culturales? Nuestro jurista advierte una notoria contradicción entre el tajante enunciado que determina su naturaleza legal y el verdadero sentido gramatical y semántico que tienen en castellano los vocablos ‘arqueológico’, ‘histórico’ y ‘artístico’. A pesar de ser adjetivos calificativos, las sucesivas leyes han terminado transformándolos en sustantivos. Dándoles un “sentido equívoco”, la ley ha convertido estos términos en “acepciones jurídicas erróneas”. En efecto, al clasificar los monumentos en arqueológicos, artísticos e históricos, la ley...

...atribuye a cada especie cualidades esenciales que en realidad son comunes a todos, o a dos de los tres grupos por lo menos, entre sí, creando confusión y contravención gramaticales en primer término, que de suyo ya da qué decir, y por otra parte, se produce también un problema serio de jurisdicción entre las dos últimas clases de bienes así catalogados³⁹.

Schroeder sostiene que los conceptos de ‘historia’ e ‘histórico’ son aplicables tanto a los monumentos anteriores al asentamiento de la cultura hispánica en México, como a los que se erigieron durante el Virreinato y, por supuesto, a los del Porfiriato y la Revolución Mexicana, “porque eso es la historia, narración verídica de acontecimientos, por eso todos los monumentos son históricos y nos importan por igual todos ellos”⁴⁰. Y otro tanto ocurre con los conceptos de ‘arte’ y ‘artístico’, con la particularidad añadida en este caso de que el sentido tradicional de arte, identificado con la primera acepción del término que recoge el diccionario oficial del castellano, se refiere a “virtud, disposición y habilidad para hacer alguna cosa”. Siendo esto así, es obvio que ambas categorías responden en su factura a los conceptos del arte o las bellas artes⁴¹.

Ante este panorama, Schroeder plantea la conveniencia de corregir la clasificación que aún sigue vigente. ¿Cómo? Poniendo la ley en concordancia con el diccionario. Echa mano de un axioma acuñado por uno de sus maestros de la Escuela Nacional de Jurisprudencia, según el cual “las cosas son lo que su esencia acusa, no el nombre que se les quiera dar”. Sin embargo, él mismo reconoce que la tarea no va a ser nada fácil. ¿Por qué? Porque esa errática terminología viene de

³⁹ SCHROEDER, ref. 33, p. 724. Lo mismo podría decirse con respecto al vocablo “antiguo”, pues igual llamamos así a un edificio del siglo XVII que a un templo prehispánico.

⁴⁰ SCHROEDER, ref. 33, p. 725.

⁴¹ En síntesis, los vocablos ‘arqueológico’, ‘histórico’ y ‘artístico’ “son adjetivos calificativos que corresponden y deben aplicarse por su significado a los monumentos de las diversas épocas cronológicas de nuestra Patria, pues lo mismo tienen historia y son artísticas las pirámides y esculturas prehispánicas, como arqueológicos resultan los conventos virreinales y ya históricos los edificios de principios del siglo XX, lo cual demuestra el absurdo empleo de la terminología legal”. SCHROEDER, ref. 24, p. 678.

lejos, del siglo XIX, y en vez de corregirse en el XX, esta centuria profundizó aún más en el mal uso del lenguaje. El mayor obstáculo se relaciona con la reforma constitucional del 21 de diciembre de 1965, consistente en una adición a la fracción XXV del art. 73 de la Constitución. En virtud de ella se facultó al Congreso de la Unión para “legislar en materia de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, cuya conservación sea de interés nacional”. Es decir, la propia Constitución —nada menos— daba carta de naturaleza a los errores terminológicos. Incapaces de advertir la falta y subsanarla, los legisladores no sólo consolidaron los conceptos ‘arqueológico’ e ‘histórico’, heredados ya como categorías, sino que “aumentaron el dislate con otro adjetivo que vendría a configurar una nueva clase de monumentos, los ‘artísticos’, consumando así los disparates, no se puede decir de otra manera”. En consecuencia, dice el jurista, “quedó constitucionalmente institucionalizado un vicio del lenguaje que ahora será casi imposible enmendar, salvo otra reforma a la Carta Magna, muy difícil de realizar al respecto”⁴². Lejos de quedarse anclado en la crítica, Schroeder apuntó tímidamente una alternativa, sin más pretensión que la de arrojar algo de luz sobre el asunto: ¿no sería más adecuado hablar de “monumentos prehispánicos (2000 a. C. a 1521 d. C.)”, “monumentos coloniales o virreinales (1521-1821)”, “monumentos del siglo XIX (1821-1900)” y “monumentos del siglo XX (1901-2000)”? Ahí queda su propuesta. Por lo demás, está convencido de que la ley vigente “adolece de graves deficiencias que no se puede ni conviene corregir con simples reformas, pues en el mejor caso quedarían como parches mal pegados”⁴³. Urge a elaborar una nueva ley, pero esta vez de alta calidad.

6. Hacia un método valuatorio riguroso y científico

6.1 *Patrimonio arquitectónico y valor cultural*

Como parte del patrimonio cultural, el patrimonio arquitectónico alude a un conjunto de bienes inmuebles dotados de valor histórico y/o artístico, lo que les confiere carácter “monumental”⁴⁴. Con independencia de la titularidad —pública o privada— del bien, ese valor cultural asume relevancia colectiva, alcanza a toda la comunidad, cuya identidad sería susceptible de verse reflejada en él y por él. El conjunto de la Cervecería Cuauhtémoc (Monterrey) sería paradigmático a este respecto. El valor cultural permite superar en cierto modo la contradicción tradicional entre propiedad pública y privada. En México, la primera vez que se advirtió dicha contradicción en el ámbito del patrimonio cultural de bienes inmuebles fue en 1897, cuando Porfirio Díaz promulgó una ley que asignaba a la nación la propiedad de los monumentos arqueológicos⁴⁵. El hecho de no ser el propietario de un edificio histórico no impide, en el ciudadano común, el surgimiento de lazos afectivos (valor ‘afectivo’) hacia él. De todos modos, el ideal sería que, cuando se pusiera en venta un inmueble con valor cultural, las administraciones públicas tuvieran —por ley— derecho preferente de compra, siempre y cuando la titularidad pública suponga una verdadera garantía para la salvaguarda del bien.

⁴² SCHROEDER, ref. 24, p. 680-1.

⁴³ SCHROEDER, ref. 24, p. 683.

⁴⁴ No siempre fue así. El art. 27 de la ley de monumentos de 1933 señala: “La Secretaría de Educación Pública procurará también la conservación de los inmuebles y objetos que tengan valor histórico, pero que no ameriten ser declarados monumentos”. Es decir, un edificio podía tener valor histórico, sin que ello le reportara necesariamente rango monumental.

⁴⁵ LOMBARDO y SOLÍS, ref. 3, p. 21.

El problema, si nos atenemos al análisis de Bauman⁴⁶, es la “nueva soberanía de los mercados”, en virtud de la cual asistimos a un creciente debilitamiento del poder público, que termina cediendo muchas de sus funciones y prerrogativas a los poderes impersonales del mercado. El poder de actuar se ha deslizado hacia los mercados, y ello afecta también al patrimonio arquitectónico. En Monterrey, la intervención de la iniciativa privada en operaciones de puesta en valor y rescate (pero también de “explotación” económica) de patrimonio público es cada vez mayor. En el Parque Fundidora, por ejemplo, sólo se puede acceder al nuevo Museo del Acero (antiguo Alto Horno n.º 3) previo pago —salvo casos de descuento— de una entrada general de 80 pesos (5 euros). Es obvio que debe haber muchos regiomontanos que no estén en condiciones de pagar esa cantidad por visitar un museo, máxime siendo público o, al menos, administrado por una instancia pública como es el Gobierno de Nuevo León. En estos casos la puesta en valor del patrimonio no alcanza por igual a toda la comunidad.

Inicialmente tomé como referencia de autoridad (y base de consenso) los catálogos monumentales del INAH (Nuevo León), pero después me di cuenta de que faltaban muchos inmuebles por catalogar, sobre todo modernos e industriales. Dada la inoperatividad del INBA y la inhibición del INAH a este respecto, era necesario prestar mayor atención a esos inmuebles; nuestra aportación, así, sería también mayor.

6.2 *La dualidad histórico-artístico*

¿Cuál es el sentido de la dualidad contenida en la expresión “histórico y/o artístico”? Los valores histórico y artístico son valores culturales. Pueden darse juntos, pero también separados, pues gozan de autonomía. Conviene diferenciar claramente entre uno y otro para evitar confusiones. Tratándose de inmuebles patrimoniales, es frecuente que ambos vayan de la mano, pero no siempre es así. Resulta lógico que el reconocimiento artístico vaya acompañado de valor histórico:

...al destruirse un monumento [artístico] no sólo se pierde su belleza estética, sino el documento histórico que constituye, con lo cual también se va perdiendo la memoria del pueblo y recordemos que los pueblos que no conocen su historia tienen como castigo el cometer los mismos errores del pasado⁴⁷.

Al revés, sin embargo, no es lo mismo: contar con valor histórico (lo tendría, por ejemplo, una casa en la que hubiese nacido, vivido, pernoctado o muerto cualquier héroe patrio) no implica necesariamente tener también valor artístico. En Oaxaca, la llamada “Casa Juárez” (Museo de Sitio) pasaría totalmente desapercibida si no fuera porque, como reza la placa de su fachada, “dio abrigo al benemérito de América, Benito Juárez, cuando salió de Guelatao para educarse al lado del Padre Salanueva, [de] 1818 a 1828”. Es decir, la casa carece de interés en términos estético-artísticos, pero el valor histórico es incuestionable. (Fig. 7) Lo mismo podría decirse de la casa natal del hombre que inició la Revolución de 1910, Francisco I. Madero, en Parras de la Fuente (Coahuila). En la biografía empresarial de Lorenzo H. Zambrano (presidente de CEMEX) escrita por Rossana Fuentes-Berain, se alude a este inmueble:

⁴⁶ Véase BAUMAN, ref. 4.

⁴⁷ SCHROEDER, ref. 31, p. 615.

En la calle principal de Parras, Coahuila, la que da a la puerta de la fábrica, los Zambrano conservan intacta la casa que perteneciera al hombre que inició la Revolución de 1910, y la cual llega a ellos como herencia de su madre, sobrina de Francisco Indalecio.

Los muebles, los cuartos, el patio, todo se conserva como si apenas ayer se hubiera reunido ahí el Club Antirreeleccionista...

Alejandro Gámez es el hombre de confianza de Lorenzo Zambrano, encargado de cuidar no sólo la casa de Francisco I. Madero, sino la del propio Zambrano, una construcción moderna...⁴⁸

Figura 7. Casa Juárez (Museo de Sitio). Oaxaca, Oax., México. El valor histórico no se ve acompañado aquí por el artístico

Fuente: RLG.

Por consiguiente, la relación de ambos valores con respecto a este tipo de edificios puede ser conjuntiva (histórico Y artístico) o disyuntiva (histórico O artístico). Asimismo, resulta tan difícil como desacertado establecer jerarquías o hablar de primacías entre esos valores, del mismo modo que resultaría inapropiado atribuirles grado, al menos oficialmente. Si pensamos en las dos declaratorias de Patrimonio de la Humanidad que ha otorgado la UNESCO a edificios mexicanos del siglo XX, la Casa-Estudio de Luis Barragán (2004) y el primer circuito de la Ciudad Universitaria de la UNAM (2007), es obvio que no tendría el menor sentido ponerse a especular sobre cuál de esas obras cuenta con más méritos (artísticos e históricos) para recibir tan preciado galardón, entre otras cosas porque, aun tratándose de arquitectura moderna en ambos casos, no son obras comparables en muchos aspectos. El problema radica a menudo en cómo se manejan estos conceptos, unas veces de forma inexacta, ambigua o directamente errónea, y otras de manera interesada.

El valor histórico es susceptible de desdoblarse en dos: uno de carácter más objetivo, que alude al tiempo transcurrido desde la construcción del inmueble (donde no hay nada interpretable, pues es simplemente la edad del edificio); y otro, más sujeto a interpretación o subjetividad, relativo a los hechos históricos asociados. Por sí misma, la edad del inmueble puede otorgarle valor histórico. Pero no solo los muchos años reportan valor histórico. Piénsese de nuevo en lo ya dicho respecto a una obra moderna como el Museo Guggenheim de Bilbao. Es necesario vencer la costumbre de identificar lo histórico con cosas antiguas. Lo histórico (como historia contemporánea) puede ser también algo relativamente reciente.

⁴⁸ FUENTES-BERAIN, R., *Oro Gris...*, p. 126.

6.3 Lo estético y lo artístico

Es preciso distinguir también entre “artístico” y “estético” porque, a pesar de que ambos conceptos comparten atención por objetos que provocan sensaciones análogas, su asociación no siempre resulta lícita, al ser solidarios de experiencias de orden diferente que expresan “ejercicios de conciencia distintos”⁴⁹. Para J. C. Barbero lo estético no es algo inmanente al objeto y su aprehensión se funda siempre en sensaciones subjetivas⁵⁰. Me permito dudar, sin embargo, de la exactitud de estas afirmaciones. No todas las montañas de Monterrey causan el mismo efecto en mí (por el mero hecho de ser objetos prominentes en el paisaje); que el Cerro de la Silla me resulte más estético que otros promontorios vecinos es indicativo de una propiedad intrínseca o inherente al objeto en cuestión, derivada de su aspecto específico. Sin negar el carácter subjetivo de la apreciación estética, es indudable que hay objetos cuyo aporte estético es reconocido por muchas personas e incluso compartido socialmente, lo cual permite definirlo como valor. Los versos que le dedica Alfonso Reyes al Cerro de la Silla expresan de manera poética ese sentimiento colectivo. Y el decreto de 26 de abril de 1991, por el que se declara área natural protegida en la categoría de Monumento Natural al Cerro de la Silla, atendiendo —entre otras cosas— a su “interés estético”, no hizo sino refrendar política e institucionalmente un aprecio que, rebasando los límites del Estado de Nuevo León, ya era de alcance nacional. Lo estético, por tanto, sería susceptible de objetivarse (p. ej., por ‘consenso’); sólo así podrá entenderse como valor cultural y social. El valor estético se presenta a la conciencia individual y colectiva.

¿Cómo captar el valor estético de un objeto? La aprehensión de lo estético remite a una experiencia perceptivo-sensorial, a una respuesta emocional espontánea del sujeto ante determinados estímulos visuales, no necesariamente provocados (por un objeto artístico). Parece ser que en ese proceso entran en juego “mecanismos psicológicos incontrolables” que se nutren de nuestra experiencia vital (personal y social) y de la herencia cultural recibida⁵¹. Como todo el interés se centra únicamente en el aspecto o la apariencia del objeto percibido, la captación estética de éste no requiere de análisis racional o esfuerzo intelectual alguno.

Barbero considera que la experiencia estética puede ser positiva o negativa⁵². Pero si aquí estamos hablando de lo estético como valor, es indudable que esa experiencia perceptiva debe aportar algo positivo, es decir, no puede traducirse en un factor de demérito para el objeto. Desde esta perspectiva, no puedo dejar de considerar la experiencia estética como algo que procura algún tipo de goce o placer al sujeto-contemplador. Obviamente, si la percepción de un objeto no me dice nada o me deja indiferente, aun siendo una obra de arte, no habría experiencia estética. Ahora bien, es posible que la percepción de un objeto me resulte desagradable o me disguste. ¿Puede hablarse en ese caso de experiencia estética negativa? Toda experiencia estética va unida a una emoción (estado de ánimo), y es evidente que las emociones humanas no siempre son positivas. Sin embargo, conviene matizar. El pensamiento romántico alumbró una nueva categoría estética, lo feo, que cuestionaba el carácter absoluto del gusto tradicional, basado en el concepto de belleza clásica; éste, a su vez, se sustentaba en los consabidos principios de orden,

⁴⁹ BARBERO, J. C., *La memoria de las imágenes...*, p. 89.

⁵⁰ BARBERO, ref. 48, p. 89 y 94.

⁵¹ BARBERO, ref. 48, p. 88.

⁵² BARBERO, ref. 48, p. 89.

armonía, simetría, ritmo, proporción, etc., así como en criterios morales que equiparaban belleza y bondad (lo bello es bueno). Desde el punto de vista clásico, lo feo se identificaba con lo inmoral, lo malvado, lo desagradable y lo negativo. Para el gusto romántico, en cambio, lo feo se convertía en una nueva forma de belleza, es decir, en algo positivo. Víctor Hugo logró que un personaje literario de “aspecto repugnante” como el jorobado de *Notre Dame* inspirase piedad y compasión, y terminase resultando agradable, emocionando favorablemente. En relación a las experiencias estéticas, por tanto, los conceptos ‘positivo’ y ‘negativo’ han perdido su sentido tradicional de oposición, volviéndose más bien complementarios. Por más ‘negativa’ que pueda resultar la aprehensión estética de ciertas obras de arte (pensemos, por ejemplo, en las pinturas negras de Goya), ya sea por el tema representado o por la técnica empleada, la captación más o menos abstracta (descontextualizada) de líneas, formas y colores puede generar algún tipo de placer o disfrute estético. De hecho, en esto reside el atractivo de la pintura abstracta. El desagrado podría ser puntual o parcial.

Las cosas no son distintas en arquitectura. Un clásico podría interpretar el aspecto caótico del Museo Guggenheim de Bilbao en términos de fealdad, pero lo cierto es que el edificio ha logrado concitar más elogios y adhesiones que rechazos; entre los bilbaínos al menos es casi unánime la sensación de *agrado*. Bien es verdad que en ello influyen factores extrasensoriales como las bondades atribuidas al edificio en relación al renacimiento de la ciudad y al incremento de la calidad de vida de los ciudadanos. Por otra parte, si la apreciación estética de un objeto puede variar con el tiempo, ¿sería posible considerar la primera percepción (la más “espontánea”) como la más ‘pura’? No necesariamente. Cabe señalar, por lo demás, que en sociedades conservadoras como la mexicana sigue teniendo mucho peso la herencia cultural de raigambre clásica, lo cual puede condicionar las apreciaciones estéticas.

El disfrute estético no sabe de criterios morales. La destrucción de un edificio puede resultar dramática para alguien, pero la visualización del proceso de derrumbe, sobre todo cuando éste dura apenas unos segundos, suele presentarse casi siempre como experiencia estética. Las cadenas de televisión suelen grabar y emitir demoliciones controladas de inmuebles, sabedoras de lo espectaculares que resultan⁵³. Ese mismo factor de espectacularidad, pero imprevisto (lo que potencia su efecto), se presentó en Nueva York el 11 de septiembre de 2001. El impacto de los aviones suicidas contra las Torres Gemelas y, sobre todo, la caída de ambos rascacielos, supuso, además de un terrible drama humano, una indiscutible experiencia estética para todos cuantos en ese momento sintonizaban un canal de televisión en cualquier parte del mundo. Es decir, aun en el contexto de una tragedia está presente el disfrute estético, por más que las circunstancias puedan reprimirlo aparentemente⁵⁴. La magnitud del desastre hace invisible la crudeza de la muerte que arrastra consigo el derrumbe, volviendo más ‘amable’ la imagen. Lo mismo podría decirse de un huracán, tanto en su manifestación física (capacidad destructiva) como a través de su imagen satelital; o de un pavoroso incendio fuera de control, como los que ocurren a menudo en Los Ángeles y ofrece en imágenes la televisión. En estos casos lo estético deriva de la impactante

⁵³ En un video disponible en Internet se aprecia la demolición controlada del hotel y casino *Frontier* (Las Vegas), en 2007, convertida en un auténtico espectáculo nocturno que incluye fuegos artificiales y cuenta regresiva en números gigantes y luminosos sobre la fachada del edificio. En fin, toda una fiesta de la destrucción. Véase YOUTUBE, *Frontier Hotel...*

⁵⁴ Aquí no cabe hablar de “morbo”, por más que este término sirva para definir una “atracción hacia acontecimientos desagradables”. Lo morboso puede conllevar “reacciones mentales moralmente insanas”, algo que en este caso queda descartado.

percepción de la fuerza desatada de la naturaleza, capaz de traducirse en una “belleza extrema” que, de hecho, se relaciona con una categoría estética: lo sublime. Más allá de la fuerza desbocada y devastadora de la naturaleza, la acción incontrolada del hombre puede suscitar también experiencias estéticas; así ha ocurrido con determinados desastres ecológicos. Se han dado casos en los que el enorme rastro o mancha dejado por un vertido de petróleo al mar, visible incluso desde el espacio, ha sido objeto de consideraciones estéticas (tomando como referencia imágenes de satélite). Incluso la frontera México-Estados Unidos, tan ligada siempre al drama de la migración, ofrece imágenes (algunas evocadoras de propuestas *land art*) que pueden resultar estéticas. Finalmente, el valor estético sería un “valor de masas”, en el sentido de no requerir conocimientos científicos para su apreciación.

A diferencia de lo estético, lo artístico implica al hombre como creador, es decir, es resultado de la actividad humana sobre el medio, de la voluntad o intención creadora del hombre. En este sentido, es imposible considerar al Cerro de la Silla como objeto artístico, puesto que el hombre no ha intervenido en su configuración. La relación con la naturaleza, por tanto, se daría sólo en términos estéticos; los objetos naturales, entes orgánicos con existencia propia, no provocan experiencias artísticas. Si el hombre es responsable de los objetos artísticos, gana interés todo lo relativo al proceso de formación y elaboración de los mismos, de suerte que la aprehensión de lo artístico ya no puede quedarse en el mero hecho perceptivo. Para captar lo artístico no basta con percibir el objeto o agotar la aproximación al mismo en lo superficial; es preciso comprenderlo, interpretarlo, analizar su forma, composición, etc., lo cual supone recurrir a elementos extrasensoriales (intelectuales) que permitan complementar y redimensionar el resultado de la percepción⁵⁵. De ese análisis surgirán los criterios necesarios para hacer juicios de valor (de los que está exenta la experiencia estética); juicios que incluirán aspectos como el grado de acierto del artista, habilidades técnicas, “pertinencia” de lo hecho, logros alcanzados... Sería factible incluso conectar con el ‘sentir’ de la sociedad del momento a través de la interpretación que del mismo hace el artista. En este caso, por tanto, sí es necesario un “saber” para apreciar todo el potencial que puede encerrar el objeto artístico. No obstante, también puede darse una experiencia estética a partir de un objeto artístico; de hecho, la “provocación deliberada” que éste supone tiende precisamente a eso. Pero hay obras artísticas que no producen experiencia estética alguna, lo que confirmaría la autonomía de ambos términos. Gérard Genette, sin embargo, ha entendido lo artístico como combinación de lo técnico y lo estético, o como “dato técnico [que] produce un efecto estético que repercute en la apreciación”⁵⁶. En cualquier caso, la sombra de lo artístico parece muy alargada; según Barbero, lo artístico puede estar detrás de cualquier forma ideada por el hombre⁵⁷.

⁵⁵ BARBERO, ref. 48, p. 90.

⁵⁶ Tomado a través de BARBERO, ref. 48, p. 93.

⁵⁷ BARBERO, ref. 48, p. 96.

6.4 *Propuesta de variables o criterios de análisis aplicables a un inmueble con cualidades históricas y/o artísticas*

Con vistas a la elaboración de un método valuatorio serio y riguroso, se presenta a continuación una relación de variables que podrían tomarse en consideración para el avalúo de este tipo de inmuebles. Estos criterios de análisis ya han sido planteados y trabajados por el autor en sus clases de la Maestría en Valuación Inmobiliaria que se imparte en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León. En cuanto a los edificios potencialmente alcanzables, no se establecen limitaciones de ningún tipo, ni temporales, ni tipológicas, ni geográficas; la única exigencia es que presenten algún tipo de atributo histórico, artístico o estético (valor cultural en general). (Fig. 8) La asignación de porcentajes de valor a cada una de esas variables está todavía en estudio, aunque la intención es que sean similares o equivalentes. El objetivo último es obtener, a partir de la suma de porcentajes, un coeficiente o factor de apremio (como valor intangible) que se aplicaría mediante multiplicación al resultado obtenido del avalúo físico; la cifra obtenida se sumaría finalmente a este último. Queda asimismo por definir el coeficiente máximo a partir del cual se determinará la tabla de coeficientes y se sabrá el número máximo de veces que puede representar ese factor el valor físico del inmueble. En este proceso se toma provisionalmente como referencia el método del INDAABIN.

Figura 8. Ex Capilla de los Juaninos, s. XVIII. Morelia, Michoacán, México. De inmueble religioso a espacio comercial: buen ejemplo de versatilidad tipológica y funcional

Fuente: JMPG.

6.4.1 Valor artístico

La propuesta incluye un primer apartado dedicado al *valor artístico*, sustentado en una serie de variables expresadas también en términos de valor (el valor artístico global será resultado de la ponderación de todos ellos):

A) Valor estilístico

Desde una perspectiva académica, culta. Afecta principalmente al aspecto exterior del edificio. Todos los estilos, antiguos y modernos (sin que los primeros sean superiores a los segundos). Estilo original y adicionales. En ningún caso se dará primacía a la “unidad de estilo” sobre los productos estilísticamente híbridos. Por lo que respecta a estos últimos se valorará especialmente el acierto (armonía, integración) en la combinación de los añadidos. Ante cualquier intervención se valorará siempre el hecho de que sume o suponga una mejora en relación al conjunto. La coexistencia de diversos estilos en un mismo edificio tiene repercusiones históricas, pues documenta distintas épocas. Este valor no es incompatible con inmuebles industriales. Este valor engloba cualidades estéticas (valor estético), a partir –por ejemplo– de la consideración de repertorios ornamentales, y puede incluir también aspectos de composición y diseño en relación con el adecuado funcionamiento de los espacios.

Verificación: si / no (descripción-justificación); eventualmente podría aplicarse una escala de grados.

B) Valor de autoría

Este valor surge con la intención de premiar los inmuebles de autor. (Fig. 9) Por autor se entiende la persona que idea, concibe o diseña (intelectual y/o gráficamente) el edificio; no tiene que tratarse necesariamente de un arquitecto. Se requiere constatación de autoría (firma de planos, nombre impreso en algún lugar del edificio, documento oficial, etc.). Se plantean tres sub-variables (el valor de autoría global será resultado de la ponderación de esos tres criterios):

B.1 Autor vivo o muerto: el segundo caso, desde una perspectiva de oferta y demanda, adquiere primacía (el autor desaparecido ha dejado de crear y producir).

B.2 Valor de autoría general o absoluto: alude a la proyección o reconocimiento (local, estatal-regional, nacional o internacional) del autor. Se requieren evidencias en cada caso (registro geográfico de obras, notas periodísticas, citas, reportajes o entrevistas en revistas especializadas, etc.).

B.3 Valor de autoría relativo: aquí se considera la autoría en relación a la obra que se está analizando y de esta con el conjunto de la obra del autor; responde básicamente a la estimación del inmueble como obra de juventud-formación, madurez-plenitud, “decadencia”.

Verificación: si / no (descripción-justificación) y escala de grados.

Figura 9. Luis Barragán, *Casa Valdés-Canales* (Monterrey, Nuevo León, México). Inmueble de autor

Fuente: RLG e Israel Barragán (IB).

C) *Valor de rareza o singularidad*

Se valora el grado de excepcionalidad del edificio en relación al conjunto de la ciudad o población en que se asienta. En este sentido, se entiende –por pura estadística– que un edificio barroco no puede valer lo mismo en Monterrey o Torreón que en Morelia o Guanajuato. El más alto grado correspondería, por tanto, a un inmueble que fuese el único ejemplar en su género, ya sea por razones estilísticas, constructivas, de materiales empleados, tipológicas, etc. Este valor incluye también consideraciones estéticas relacionadas con categorías como lo pintoresco (exótico). La pregunta sería: ¿cuántos edificios hay como ese en la ciudad?

Verificación: básicamente escala de grados.

D) *Valor de obra autóctona, vernacular o popular*

Puede entenderse como la contraparte del valor estilístico, siendo, por tanto, excluyente con él (conviene desmitificar el valor del producto “culto”, es decir, elaborado por arquitectos titulados). En este caso se valora eso que algunas veces se ha dado en llamar “arquitectura sin arquitectos”, al carecer sus artífices de formación académica; pero esto no afecta a su capacidad expresiva y a la manifestación de diversas sensibilidades populares. Aspecto popular y valor artístico o estético no son incompatibles; piénsese, por ejemplo, en la plasticidad que acusan las bajantes pluviales y las gárgolas voladas en los muros de algunas de estas construcciones. Estos inmuebles revisten a menudo notable austeridad y sobriedad, pero no se identifican necesariamente con esas características. Lo que se premia aquí son básicamente soluciones o resultados de índole artesanal y tradicional (ajenas a procesos industriales) que configuran imágenes en vías de desaparición. Son edificios con una extraordinaria capacidad significativa, pues están firmemente atados a la tierra y al entorno en que se levantan; nacen de la tierra y explican el medio (características topográficas, geológicas, climáticas, etc.) y la vida de los habitantes del lugar. Ahora bien, este valor no es privativo de medios rurales; puede darse también en los centros históricos de las ciudades. Afecta principalmente al exterior del edificio.

Verificación: si / no (descripción-justificación); eventualmente podría aplicarse una escala de grados.

E) *Valor de materiales y técnicas constructivas*

No se trata de considerar el material como mejor o peor que otros, como noble o vulgar; simplemente hay materiales, cada uno con sus propiedades específicas. Se valorarán las cualidades extraordinarias de los materiales empleados (resistencia, durabilidad, belleza/estética, etc.), pero lo que se premia aquí es sobre todo el tratamiento del material, el respeto a sus propiedades intrínsecas y su adecuación al entorno, finalidad y uso del edificio de que se trate. Por ejemplo, no parece apropiado revestir de mármol los muros de un edificio industrial; en cambio, la inercia térmica del ladrillo hace que emplear este material en lugares calurosos resulte adecuado (y lo bueno, desde la perspectiva clásica, es bello). Estas consideraciones podrían llevar aparejado una especie de valor complementario de “sustentabilidad”. Por otra parte, en algunos casos cabe la posibilidad de estimar la aplicación de color en superficies exteriores. En cuanto a las técnicas constructivas y procesos de fabricación, se considerarán tanto las artesanales (herrería de forja, cancelería de madera, etc.) como las industriales (aplíquese, por ejemplo, a cascarones de concreto, a grandes voladizos de concreto armado que parecen desafiar la gravedad, a livianas estructuras metálicas, etc.). Queda contemplado también un “valor de estructuras” (estructuras vistas): bóvedas, cúpulas, entramados, armaduras, etc. Lo que se valora en todo esto es la dimensión estética, artesanal y artística de lo constructivo y lo estructural.

Verificación: si / no (descripción-justificación) y escala de grados.

F) *Valor de interiores*

Como en el caso anterior, se considerarán procesos artesanales e industriales. Afecta a revestimientos y acabados, incluyendo trabajos en relieve, plafones, artesonados y armaduras de madera, techos de viguería, vitrales, mosaicos, cerámica vidriada (talavera), pinturas murales, etc.; se valorará la adecuación, pertinencia y contextualización de esos trabajos en el edificio. Pero este valor afecta también a bienes muebles, debiendo premiarse sobre todo la sintonía estética y plástica con el diseño general del edificio o su naturaleza. En ciertos casos, por tanto, puede darse un valor adicional de “integración plástica” (carácter integral del diseño).

Verificación: si / no (descripción-justificación) y escala de grados.

6.4.2 *Valor histórico*

En segundo lugar, el *valor histórico* queda desglosado en las siguientes variables (el valor histórico global será resultado de la ponderación de todas ellas):

A) *Valor temporal*

Se refiere exclusivamente a la consideración objetiva de la edad del inmueble: a más años, mayor valor. Aquí las categorías de valor se establecerán por años, no por centurias. No se plantea un mínimo de años para obtener valor.

Verificación: escala de grados.

B) *Valor de hechos históricos asociados*

Se considerará cualquier acontecimiento de relevancia pública ligado al edificio: desde personajes más o menos ilustres (puede establecerse un rango según proyección) que hayan nacido, vivido o muerto en el inmueble, hasta el hecho de albergar instituciones políticas, religiosas, económicas, sanitarias, educativas, culturales, militares, etc., pasando por haber sido escenario de firmas de acuerdos, reuniones o encuentros especiales, sucesos de guerra, asesinatos, alusiones en obras

literarias, mitos y leyendas de todo tipo, etc. Lo que aporta valor aquí es la actividad humana en relación al inmueble. La relevancia de los hechos, siempre subjetiva, podrá estimarse según el alcance de los mismos: local-municipal, estatal-regional, nacional e internacional.

Verificación: si / no (descripción-justificación) y escala de grados.

C) *Valor de reconocimiento público*

Se valora la dimensión histórica de la distinción, pero sobre todo el reconocimiento mismo, que expresa cierto consenso social. Considérense distintos grados: Patrimonio mundial-UNESCO, monumento nacional, reconocimientos a nivel estatal y municipal, presencia en catálogos o inventarios del INAH, INBA u otras instituciones. Debe tenerse en cuenta que el reconocimiento de mayor rango anula los inferiores. Hablamos, en principio, de reconocimientos oficiales, pero no conviene descartar la posibilidad de reconocimientos libres (asociaciones civiles, privadas o, simplemente, populares).

Verificación: si / no (descripción-justificación) y escala de grados.

6.4.3 *Valores complementarios*

Finalmente, propongo unos *valores complementarios*:

A) *Valor de localización (o valor ambiental)*

En este caso se trata de un valor reportado al edificio desde fuera, es decir, ajeno a las propiedades intrínsecas del inmueble. Pero el edificio sólo adquiere pleno sentido dentro del medio en el que se encuentra, es inseparable de él. El primer artículo de la Carta de Venecia (1964) señala que la noción de monumento comprende no solo la creación arquitectónica aislada, sino también el marco donde se inserta. Hay ejemplos que revelan que la apreciación de un edificio de calidad arquitectónica media mejora en el contexto de un paisaje natural excelso. Se consideran varios aspectos:

A.1 Entorno armónico o contextual: en qué medida el entorno favorece y no perjudica al edificio en términos estéticos (partiendo de la base de que, por ejemplo, un edificio de estética moderna puede –observando algunas reglas– convivir perfectamente con otro más antiguo o tradicional).

A.2 Se valorará la relación edificio-paisaje urbano, el ambiente arquitectónico y urbanístico de la zona (si existen parques o jardines próximos, etc.).

A.3 Se valorará la percepción del edificio desde la calle o el espacio público adyacente: considerar la existencia de obstáculos que impidan una visión plena de las cualidades estéticas o compositivas del inmueble.

Verificación: si / no (descripción-justificación) y escala de grados.

B) *Valor de evolución histórica*

Es una alternativa al valor de conservación tal como se entiende en algunos métodos. Creo que el asunto de la conservación, de si el inmueble presenta mejor o peor estado de conservación, de si está dañado o deteriorado, es aquí algo circunstancial y que afecta más al avalúo físico. No considero que haya que dar primacía al estado original del edificio sobre las modificaciones o restauraciones que haya podido experimentar a lo largo de su vida, porque eso sería tanto como negar la propia dinámica histórica, tendente al cambio. Las transformaciones no implican necesariamente algo negativo o peyorativo, dado que el edificio es algo vivo que ha podido tener

que adaptarse a distintas necesidades a lo largo del tiempo. La clave está en detectar el acierto o no de esas modificaciones, es decir, si el cambio suma o resta. Piénsese, por ejemplo, en el edificio de la antigua Academia de San Carlos, en la Ciudad de México, y en el acierto de la estructura de hierro y cristal que en un momento dado de su historia (no en origen) pasó a cubrir el patio central. Este valor podría englobar, por tanto, un criterio de análisis que incluyen algunos métodos: la funcionalidad.

Verificación: si / no (descripción-justificación).

C) *Valor extra* (sin definir / libre)

Se contempla la posibilidad de incorporar algún valor adicional que no quede registrado en los anteriores. Ante la indefinición, es necesario especificar y justificar cualquier propuesta. Cuestiones ecológicas y de sustentabilidad podrían tener cabida aquí.

De ninguna de estas variables se pueden obtener resultados que penalicen o castiguen al inmueble; su misión es aportar valor, no detraerlo. Y no todas ellas son de aplicación en todos los inmuebles de este tipo. Ya se ha aludido a la incompatibilidad entre el valor estilístico y el valor de obra autóctona, vernacular o popular. Lo mismo podría decirse entre este y el valor de autoría. Pero lo más importante es tener conciencia de que cada caso de estudio es único y especial, por lo que no es posible aplicar estos criterios de manera automática y rígida; siempre será necesaria cierta flexibilidad o margen de interpretación.

7. A modo de conclusión

En las páginas anteriores se ha puesto de manifiesto que, en México, esta parcela de la valuación inmobiliaria se encuentra todavía en un estado embrionario y que urge contar con especialistas en la materia. Se percibe inquietud y ganas por desarrollar metodologías que faciliten el trabajo en un área profesional que cada vez genera mayor demanda. Los obstáculos, sin embargo, son muchos. Los escasos métodos que operan en la actualidad son poco ambiciosos en términos de alcance, es decir, muy restrictivos con el objeto de estudio. Los inmuebles susceptibles de contar con valor histórico y/o artístico no son solo edificios antiguos; en vez de limitarse a los monumentos de épocas pasadas (siglos XVI-XIX), hay que abrirse al rico patrimonio moderno del siglo XX, incluyendo los edificios industriales.

La legislación vigente en temas de patrimonio es otro de esos obstáculos. No es posible que siga siendo válida una norma de 1972 en un campo que ha evolucionado tanto en los últimos años. Urge aprobar una nueva ley de patrimonio cultural en el país, moderna y de calidad, porque la actual es un lastre que perpetúa vicios en el acercamiento de los peritos valuadores a este tipo de inmuebles. Los mismos problemas que ya denunció hace años el jurista Schroeder en relación a esa ley, es decir, “confusión por ambigüedad”, “imprecisión”, “insuficiencia” e “inoperancia”, se reproducen hoy en los intentos de confección de estos métodos. Schroeder puso el dedo en la llaga al hablar de las deficiencias en el uso del español, algo que acaba teniendo también consecuencias perniciosas en esta parcela de la valuación. Y es que, tratándose de un campo que

requiere un manejo preciso de términos y del lenguaje en general, el dominio de este, de los distintos significados o acepciones de las palabras, es fundamental.

A lo anterior deben sumarse deficiencias relacionadas con el nivel de conocimientos. Quien aspire a ser valuador experto en este campo debe saber de arte, historia, arquitectura y cultura, de humanidades. Soy consciente de que esta exigencia choca con el perfil marcadamente economicista que acusa la mayoría de estos profesionales, pero es preciso esforzarse en ese sentido. Es evidente que, a mayor conocimiento de la realidad a tratar, mayor garantía de éxito. Para un valuador tradicional probablemente no es fácil trabajar a menudo con valores intangibles, entre otras cosas porque su objeto de estudio es muy sólido, muy corpóreo. El primer paso debe consistir, por tanto, en adquirir una mayor sensibilización o empatía con el significado profundo de los valores culturales. El objetivo último, en el marco de la eterna polémica entre valor cultural y valor económico, sería adquirir las herramientas necesarias para estar siempre en condiciones de conciliar esos diversos —a veces incluso antagónicos— intereses (rendimientos financieros y preocupaciones espirituales).

Hay muchos interrogantes en el texto, lo cual implica que hay muchas dudas por resolver. No obstante, la labor de una investigación como esta no consiste necesariamente en resolver problemas, sino también en plantearlos, en problematizar sobre el tema. No busco certezas absolutas; solo pretendo abrir y azuzar el debate, mover a la reflexión crítica, para que la problemática aflore en todas sus dimensiones.

Agradecimientos

Esta investigación fue financiada por la Universidad Autónoma de Nuevo León (Monterrey, México), dentro de su Programa PAICYT (Programa de Apoyo a la Investigación Científica y Tecnológica), convocatoria 2009. Clave de proyecto: CS100-09. Duración: sept. 09 / ene. 11. El autor agradece, asimismo, la colaboración de dos becarios: Arq. Ricardo Lazcano Gómez e Ing. Álvaro Vázquez Martínez. Este último, como consecuencia de su participación en la investigación, presentó su tesis de maestría en Valuación Inmobiliaria el pasado 8 de diciembre de 2010, con resultado satisfactorio. Dicha tesis lleva por título: “Botica ‘Morelos’ (Linares, Nuevo León): Avalúo de un inmueble con atributos históricos y artísticos (no catalogado)”.

Fuentes y Bibliografía

- ALEGRET, Alberto. *La externalización de los valores inmobiliarios: El caso de la Sagrada Familia*. (Tesis Doctoral, Universidad Politécnica de Cataluña). Barcelona, 2002.
- ARECHEDERRA, Eva Margarita. *Método de Valuación de Inmuebles Históricos*. Villahermosa, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2010. 217 p.
- AUMONT, Jacques. *La estética hoy*. Madrid, Cátedra, 2001. 335 p.
- AZQUETA, Diego. *Introducción a la economía ambiental*. Madrid, McGraw Hill, 2002.
- BARBERO, Juan Carlos. *La memoria de las imágenes. Notas para una Teoría de la Restauración*, Madrid, Polifemo, 2003. 261 p.
- BAUMAN, Zygmunt. *Vida de consumo*. México (D. F.), Fondo de Cultura Económica, 2007. 205 p.
- CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN. *Ley General de Bienes Nacionales*. En: *Diario Oficial de la Federación*. México (D. F.), 20 de mayo de 2004.
- CASAS, Juan Manuel. *Documento de Recomendaciones para una Ciudad en su 401° Aniversario* (Tesis de Licenciatura inédita, Facultad de Arquitectura de la UANL). Monterrey, 1997. 318 p.
- CHOAY, Françoise. *Alegoría del patrimonio*. Barcelona, Gustavo Gili, 2007. 263 p.
- CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN. *Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León*. En: *Periódico Oficial del Estado*. Monterrey, 23 de diciembre de 1991.
- CONGRESO DE LA UNIÓN. *Ley sobre Protección y Conservación de Monumentos y Bellezas Naturales*. En: *Diario Oficial de la Federación*. México (D. F.), 31 de enero de 1930.
- Ley sobre Protección y Conservación de Monumentos Arqueológicos e Históricos, Poblaciones Típicas y Lugares de Belleza Natural*. En: *Diario Oficial de la Federación*. México (D. F.), 19 de enero de 1934 (promulgada el 27-12-1933).
- Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia*. En: *Diario Oficial de la Federación*. México (D. F.), 3 de febrero de 1939 (promulgada el 31-12-1938).
- Ley Orgánica del Instituto Nacional de Bellas Artes*. En: *Diario Oficial de la Federación*. México (D. F.), 31 de diciembre de 1946 (promulgada el día anterior).
- Ley Federal del Patrimonio Cultural de la Nación*. En: *Diario Oficial de la Federación*. México (D. F.), 16 de diciembre de 1970.
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*. En: *Diario Oficial de la Federación*. México (D. F.), 6 de mayo de 1972.
- Declaratoria de la Casa-Estudio de Luis Barragán como monumento artístico*. En: *Diario Oficial de la Federación*. México (D. F.), 7 de diciembre de 1988 (2ª. publicación).
- Decreto por el que se reforma y adiciona la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*. En: *Diario Oficial de la Federación*. México (D. F.), 26 de noviembre de 1984.
- Decreto por el que se crea el Consejo Nacional para la Cultura y las Artes*. En: *Diario Oficial de la Federación*. México (D. F.), 7 de diciembre de 1988.
- DÍAZ-BERRIO, Salvador. *Protección del patrimonio cultural urbano*. México (D. F.), Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1986. 263 p.
- FITCH, James M. *Historic Preservation. Curatorial Management of the Built World*. Charlottesville (VA.), University Press of Virginia, 1990.
- FUENTES-BERAIN, Rossana. *Oro Gris. Zambrano, la gesta de CEMEX y la globalización en México*. México (D. F.), Aguilar, 2007. 244 p.
- GÓMEZ-MORÍN, Juan Pablo. *Procedimiento técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos*. INDAABIN. Secretaría de la Función Pública. [En línea]. Sin fecha. [consulta: mayo de 2008]. <http://www.indaabin.gob.mx/archivos/menu_secundario/metodologias/25ptih.pdf>. [Actualmente (consulta: octubre 2010), con modificaciones respecto al documento anterior, está disponible en: <http://www.indaabin.gob.mx/archivos/menu_secundario/metodologias/ptih.pdf>. Los números de página y epígrafes del procedimiento referidos en el texto aluden al primer documento].
- GONZÁLEZ DE LEÓN, Teodoro. *Retrato de arquitecto con ciudad*. México (D. F.), Artes de México, 1996. 148 p.
- GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de Bienes Culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Madrid, Cátedra, 1999. 628 p.
- HERRERA, Camilo y EZQUERRO, Luis Jaime. *Valoración económica de monumentos urbanos*. Bogotá, Eumed, 2004.

- LE CORBUSIER. *Hacia una arquitectura*. Barcelona, Apóstrofe, 1998. 243 p.
- Ley sobre Conservación de Monumentos Históricos y Artísticos y Bellezas Naturales*. México (D. F.), 6 de abril de 1914.
- Ley sobre Conservación de Monumentos, Edificios, Templos y Objetos Históricos o Artísticos*. México (D. F.), enero de 1916.
- LOMBARDO, Sonia y SOLÍS, Ruth. *Antecedentes de las leyes sobre Monumentos Históricos (1536-1910)*. México (D. F.), Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1984. 98 p.
- MARMOLEJO, Carlos y FRIZZERA, Agustín. *¿Cuánto estamos dispuestos a pagar por el silencio? Un análisis contingente para la ciudad de Barcelona*. ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno. III(7): 21-40, junio 2008. Disponible en: <http://www-cpsv.upc.es/ace/Articles_n7/articles_pdf/2_SECCION%20ARTICULOS2_CARLOS%20Y%20AGUSTIN.pdf>. ISSN 1886-4805.
- MÁRQUEZ, José Ángel. *Desarrollo de una metodología para la valuación de inmuebles catalogados como monumentos históricos construidos entre los siglos XVI al XIX, ubicados en el centro histórico de la ciudad de Durango, Dgo.* (Tesis de Maestría presentada en la Universidad Autónoma de Durango en enero de 2009). Disponible en: <http://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:pAUyqIK6bZQJ:www.uad.edu.mx/CentroInv/Libros/tesis57.pdf+m%C3%A9todo+MOVASA&hl=es&gl=mx&pid=bl&srcid=ADGEESh0y7c0tlb50Xhp8CAvKpaQnqvrO0eyczK395RnYdlv13g9mq8Kf-fcQ0Wm2yDkFN8Zjeb82kvgmex_b_foM8vJJ727Mtyt372ZpBEd0NqyukgfPrNque4dD3_WuxDajLKY0xxJ&sig=AHIEtbQyJfAf9SsuVUPPr7pFDjHeOg1Nnvg> [fecha de consulta: octubre 2010].
- MENDOZA, Gustavo. *Temen daño al Cine Monterrey*. Milenio. Diario de Monterrey, martes 11 de enero de 2011, p. 44.
- Metodología para la Valuación de Construcciones Patrimoniales*. La Habana, Banco de Crédito y Comercio, 2006.
- POLLACK, Sydney, dir. *Apuntes de Frank Gehry* [documento audiovisual]. Barcelona, Cameo Media, 2006 (Dep. Legal: B.54078-2006).
- RÁBAGO, Jesús. *El sentido de construir*. Guadalajara, Universidad de Guadalajara e Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente, 2006. 204 p.
- RIERA, Pere et al. *Manual de economía ambiental y de los recursos naturales*. Madrid, Thompson Editores Spain Paraninfo, 2005.
- RODRÍGUEZ, J. A., BLASCO, A. y GUIJARRO, F. *Metodología para la valoración económica de inmuebles con interés histórico-artístico*. Valencia, Universidad Politécnica de Valencia, 1999.
- ROSSI, Aldo. *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona, Gustavo Gili, 1998. 311 p.
- SCHROEDER, Francisco Arturo. *Programas de defensa y expansión del Patrimonio Artístico. Sistemas jurídicos y su aplicación*. Legislación y Jurisprudencia. Gaceta informativa, 7(25): 587-615, sept.-dic. 1978.
- Semántica Versus Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos. En: *Congreso de Historia del Derecho Mexicano* (2º, 1981, Distrito Federal, México). Trabajos. D. F., México, UNAM, 1981, pp. 721-731.
- Legislación protectora de los monumentos y zonas de monumentos en México. En: SOBERANES, J. L., coord. *Memoria del III Congreso de Historia del Derecho Mexicano*. México (D. F.), Universidad Nacional Autónoma de México, 1984. pp. 669-684.
- VÁZQUEZ, Álvaro. *Botica 'Morelos' (Linares, Nuevo León): avalúo de un inmueble con atributos históricos y artísticos (no catalogado)*. (Tesis de Maestría inédita, Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León). Monterrey, 2010.
- YOUTUBE. *Frontier Hotel Implosion Las Vegas 11-13-2007* [documento audiovisual]. 2007. Disponible en <<http://www.youtube.com/watch?v=Nb8garrmWOY>> (consulta: agosto 2010).