

XXVIII Congreso Panamericano de Valuación UPAV Cartagena 2013



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

Ponencia:

ESTADO ACTUAL DE LA VALUACIÓN DE ACTIVOS INTANGIBLES BAJO MODELO MULTICRITERIO

Autores:

**MSc. en Valuación Ronny González Mora - Costa Rica
Dr. Jerónimo Aznar Bellver - España**

**San José - Costa Rica
Telf. (506) 89924015
Correo electrónico: rvaluacion@racsa.co.cr**

Setiembre 2013

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
1. Antecedentes	3
2. Definición de activo intangible	4
3. Características de los activos intangibles	4
4. Importancia de valorar los activos intangibles	5
5. Evolución en la percepción del valor de los activos	5
5.1. Patentes / propiedad intelectual	6
5.2. Valor de lo intangible en los activos ambientales	7
5.3. Lo intangible a nivel empresarial	8
6. Características y variables explicativas del valor	8
7. Caso de los inmuebles histórico artístico	10
7.1. Patrimonio cultural inmaterial	12
8. Modelo multicriterio AHP en inmuebles histórico artístico	13
9. Bibliografía	15
Anexo 1 Ejemplo de inmueble Histórico Artístico	16

ESTADO ACTUAL DE LA VALUACIÓN DE ACTIVOS INTANGIBLES BAJO MODELO MULTICRITERIO

MSc. Ronny González – Costa Rica
Dr. Jerónimo Aznar – España

*Así, mientras que lo tangible tiene ventajas, es de lo intangible de
dónde proviene lo útil”*

Lao Tse¹

1. ANTECEDENTES

La consideración y valoración de lo intangible ha evolucionado a través de la historia de la Humanidad, como valorar lo que no se percibe, lo que no tiene existencia, fue en su momento el dilema, algo así como la “locura” propuesta por algunos de valorar lo inexistente.

Qué es lo intangible; cita la Dr. Álvarez que “en 1640 se definía como “incapaz de ser tocado” del Francés intangible (1508), el cual deriva del Latín Medieval intangibilis, proveniente de in (“no”) y del Latín Tardío tangibilis “que puede ser tocado”, del Latín tangere “tocar”. Figuradamente, el significado de “no poder ser comprendido” es de 1880. La designación como nombre significando “cualquier cosa intangible” es a partir de 1914.²

Adam Smith, padre de la Economía moderna, señalaba que la esencia de la riqueza de una empresa era producto de la producción de bienes materiales, por lo tanto el trabajo productivo creaba bienes tangibles que poseían valor en el mercado, en conclusión lo intangible no era considerado parte del capital de la empresa.

Para 1912 Schumpeter escribe el tratado que titula Teoría de La Evolución Económica, obra en la cual cita el tema de la intangibilidad y considera la valoración de los activos intangibles como elementos generadores de riqueza en la empresa. Estados Unidos de Norteamérica, Canadá y Suecia son los países donde se promueve el tema de lo intangible a nivel empresarial, siendo Suecia en los años 80 pionera en la medición del recurso conocimiento.

¹ Extraído del libro “Tao te King”. Filósofo Chino en el siglo VI a. C.

² Álvarez Cristina, “Hacia un nuevo modelo de valoración de intangibles. (España: Universitat Jaume I tesis doctoral, 2010), p.4.

2. DEFINICION DE ACTIVO INTANGIBLE

El término activo intangible ha sido definido de diversas formas, por lo que muchos autores proponen que se establezca una definición de mayor consenso, a continuación se ejemplifica tomando en cuenta el enfoque que se considere.

Desde el punto de vista económico:

El Bussines Dictionary define Intangible como “Lo que no puede ser evaluado, sentido, medido o movido, ya que no tiene sustancia física”.

Según el diccionario de Economía y Negocios de Arthur Andersen; es considerable de lo que no tiene una presencia corpórea o física, y que no está destinado por la empresa para su venta. Por ejemplo son intangibles los diseños industriales, el fondo de comercio, entre otros.

Definición desde el punto de vista jurídico:

El Consejo de Contaduría Pública de Colombia señala:

Son activos intangibles los recursos obtenidos por un ente económico que, careciendo de naturaleza material, implican un derecho o privilegio oponible a terceros, distintos de los derivados de los otros activos, de cuyo ejercicio o explotación pueden obtenerse beneficios económicos en varios períodos determinables, tales como patentes, marcas, derechos de autor, crédito mercantil, franquicias, así como los derechos derivados de bienes entregados en fiducia mercantil.³

Definición desde el punto de vista contable:

Según la norma NIF C 8, son bienes identificables sin sustancia física, utilizados para la producción o el abastecimiento, prestación de servicios, estructura, capital humano, o propósitos administrativos que generan beneficios económicos futuros controlados por la empresa. Incluimos algunos otros no menos importantes como el conocimiento, sistemas de innovación, relación con proveedores, con universidades.

3. CARACTERISTICAS DE LOS ACTIVOS INTANGIBLES

Los activos intangibles caracterizan por:⁴

- a. Ser identificables; distingue de otros activos o si es posible separar los beneficios futuros.
- b. Deben proporcionar una contribución futura
- c. Deben tener el control de los beneficios económicos futuros

Otros autores suman las siguientes características:

- d. Su naturaleza incorpórea

³ Decreto 2649 de 1993, Artículo 66, Consejo Técnico de la Contaduría Pública de Bogotá, Colombia, 2004.

⁴ Hendriksen y Van Breda en su Teoría da Contabilidade (1999)

- e. No monetario

4. IMPORTANCIA DE VALORAR LOS ACTIVOS INTANGIBLES

Nevado y López justifican la necesidad de valorar los activos intangibles:

“El tratamiento de los activos intangibles constituye uno de los campos controvertidos con los que se enfrenta la investigación contable, pues ésta tiene que satisfacer las demandas de información de los diferentes usuarios, y existe un debate sobre cuáles son los activos de esta naturaleza que deberían considerarse, así como la valoración y presentación de los mismos en los estados contables tradicionales, ya que éstos están dejando de ser explicativos de esta nueva realidad del conocimiento, lo que exige una respuesta para poder hacer frente a esta situación”.⁵

Algunas publicaciones son elocuentes al señalar (Measuring Intangible Equity 2002 de la empresa Asset Equity Company) que los intangibles comenzaron siendo un 50% del valor del mercado, para aumentar actualmente a un 80% de representación. Este dato es corroborado por la compañía Interbrand, que afirma que la marca puede llegar a representar el 80% del valor de una empresa y derivados de los derechos de propiedad intelectual.

Prácticamente todas las pequeñas empresas subestiman los activos intangibles que poseen.

“Todas las empresas líderes en el mercado son un ejemplo de la importancia que revisten esos activos intangibles. Si se analiza rápidamente el caso de compañías como Philips, Sony, Samsung, Pfizer, Procter & Gamble, Xerox, IBM, Ford, The Home Depot, etc., se llega a la conclusión de que gran parte de la riqueza de esas compañías reside en su activos intangibles y, en particular, en sus marcas, patentes y conocimientos técnicos que han ido adquiriendo a nivel interno”.⁶

5. EVOLUCION EN LA PERCEPCION DEL VALOR DE LAS COSAS

El sociólogo Maslow representó la evolución de las necesidades humanas, los motivos de compra y la forma de satisfacerlos de una forma muy didáctica mediante la célebre pirámide (figura 1) conocida por su nombre. En ella se observa como con el progreso de la sociedad las necesidades y preocupaciones de las personas evoluciona de formas tangibles (vivienda, sustento etc.) a aspectos intangibles como autorrealización, reconocimiento, integración, conocimiento etc.

⁵ NEVADO PEÑA, Domingo y Víctor Raúl LÓPEZ RUIZ (2002): El Capital Intelectual: valoración y medición, Financial Times-Prentice Hall, Madrid

⁶ Cockburn Ian, Director de publicidad y marketing de PIPERS, http://www.wipo.int/sme/es/documents/valuing_patents.htm#autor



Figura 1. Pirámide de Maslow

Esta evolución tiene repercusión en el mundo de la valoración, pues ella ha provocado una serie de cambios de importancia creciente.

Activos que anteriormente no eran considerados importantes, pasan a tener gran trascendencia para la sociedad y para la pueblos, ciudades y en general a la economía de los países.

A continuación ejemplificamos algunos de estos activos inmateriales.

5.1 PATENTES / PROPIEDAD INTELECTUAL

- Hoy en día existe un mercado sobre el valor de las invenciones y el papel de las mismas como grandes generadores de futuros beneficios tanto a la empresa como a la humanidad. “¿Cuánto estaría dispuesta a pagar la competencia para utilizar mi producto o proceso protegido?”



Viagra salió al mercado hace 15 años y ha sido un éxito de ventas a pesar de su pero su elevado precio.

La estimación más conservadora es que a nivel mundial el precio baje de golpe al menos un 40% como sucede con la aparición de cualquier genérico, opinó el director general de la Asociación Española de Medicamentos Genéricos (Aeseg), Ángel Luis Rodríguez Cuerda.

Sin embargo, los laboratorios señalan que, a mediano plazo, la rebaja puede ser mucho mayor, incluso reduciéndose el precio a la tercera parte, como ha ocurrido en México, donde la patente venció en noviembre del año pasado.

El pastel por repartir es muy suculento. Según Pfizer, desde su origen Viagra ha sido uno de los medicamentos más vendidos de la historia, ya que alcanzó la cifra de 1.800 millones de comprimidos en todo el mundo. Se han realizado más de 223 millones de recetas y cerca de 37 millones de hombres en todo el planeta lo han utilizado.

5.2 VALOR DE LO INTANGIBLE EN LOS ACTIVOS AMBIENTALES

Hoy en día esa estructura ha cambiado por las nuevas percepciones y consideraciones del valor que la sociedad hace de las cosas o bienes, especialmente del medio ambiente, en razón que es muy reconocido a nivel mundial el deterioro, la degradación y sobre todo del impacto sobre la naturaleza, el bienestar de las personas y sobre el desarrollo sostenible en general

Bajo ese nuevo concepto las variables cualitativas como moda, paisaje, calidad de vida, seguridad, grado de contaminación, entre otras son determinantes en la asignación del valor.

"Pero el costo de la preservación de la biodiversidad del mundo (\$90.000/año), tiene que ser contrastado con el enorme valor económico y social que tienen los bosques en términos de los beneficios que ofrecen tanto a nivel local como mundial".⁷

"Dos tercios de las plantas y mitad de los animales podrían sufrir una drástica reducción en sus poblaciones al finalizar este siglo debido al cambio climático".⁸



⁷ Steiner A y Días B, (13 octubre 2012), El precio de la biodiversidad es una ganga, La Nación, p. 16 A.

⁸ Soto M, (13 mayo 2013), Cambio Climático propiciará extinción masiva en este siglo, La Nación, p. 20 A.

5.3 LO INTANGIBLE A NIVEL EMPRESARIAL

A nivel empresarial el concepto del valor de los intangibles ha sido muy estudiado a la fecha y pese a que el reconocimiento de su existencia y efecto es indudable no existe un consenso en su registro y modelos de valoración.

Por ejemplo refiriéndose al Capital intelectual Melián Silvia señala que éste "tendría que reflejarse de alguna manera en la información contable que se prepara hoy en día, sin embargo no existen aún modelos apropiados que cuantifiquen las actividades del negocio relacionadas con el Capital Intelectual, y que cumplan con las características de producir información útil, confiable y provisional".⁹

Lo cierto es que Hoy en día constantemente se generan transacciones de firmas por muy altos valores, valores que en muchos casos están basados en el potencial de valor de sus intangibles, por ejemplo caso de la reciente noticia: "The Washington Post Company ha puesto en venta el periódico que ha poseído y cultivado desde hace ocho décadas.....es uno de los más prestigiosos de EE.UU....Nuestra referencia serán los lectores, entender que les importa y trabajar desde allí" ¹⁰ señala Bezos quien accedió a pagar \$250 millones.



6. CARACTERÍSTICAS Y/O VARIABLES EXPLICATIVAS DEL VALOR

En el pasado muchas de las características o variables explicativas del valor que no eran especialmente significativas en la determinación del mismo pasan a adquirir gran relevancia en gran número de activos. Actualmente hay un número importante de estos activos que están en proceso de investigación dirigida a cómo determinar de una forma científica el valor de aquellas variables cualitativas con origen en lo intangible.

⁹ Meljem S, Alcalá M. Herramientas para la Administración y Valuación del Capital Intelectual. Instituto Tecnológico Autónomo de México. p. 4.

¹⁰ Agencia EFE, Washington, (2013, 6 agosto). The Washington Post fue vendido, *La Nación*, p. 12 A.

A continuación se destacan algunos activos y sus respectivas variables las cuales no son las únicas y pueden variar según las circunstancias y objetivo de la valoración:

- o **Activos deportivos:** Posicionamiento táctico, Liderazgo, Disciplina, Comportamiento personal, Integración en el equipo, Imagen comercial.
- o **Inmuebles histórico-artísticos:** Autor, Estilo arquitectónico, Rareza, Singularidad, Técnicas constructivas. Hechos históricos asociados, etc.
- o **Patentes:** Procedimiento Acelerado de Concesión (CAP), Relative patent position, Ámbito/extensión de la materia reivindicada, Disputas legales, etc
- o **Activos ambientales:** Paisaje, Efecto sobre el clima, Contención de la erosión, Reservorio de fauna, Valores culturales, etc.

En el caso de inmuebles tradicionales se destacan:

- o **Inmuebles urbanos tradicionales:** Calidad edificación, Calidad materiales, Infraestructura, Entorno, Paisaje, etc.
- o **Activos agrarios:** Calidad suelo, Calidad del agua, Microclima, Aspecto vegetativo, Sanidad del cultivo, Calidad de los accesos, etc.

Y en este tipo de variables su característica principal es que son **cualitativas o intangibles**.

Todo ello plantea el reto al tasador o valuador de cómo tratar lo intangible. La metodología tradicional, de gran utilidad en la mayoría de las tasaciones, se encuentra con dificultades para afrontar este desafío. Nos encontramos en la necesidad de disponer metodología que nos permita cuantificar todas estas variables cualitativas y que por lo tanto nos permita considerarlas en el proceso de determinación del valor de los distintos activos.

Desde el área de la Teoría de la Decisión el Grupo de Valoración y Decisión Multicriterio de la Universidad Politécnica de Valencia en España ha adaptado una serie de métodos a la valoración de todo tipo de activos, podemos destacar CRITIC, Entropía, Programación por Metas, Proceso Analítico Jerárquico (AHP, Analytic Hierarchy Process) y Proceso Analítico en Red (ANP, Analytic Network Process), Analytic Multicriteria Valuation Method (AMUVAM).

En este documento a continuación se presenta uno de los más representativos y utilizados de dichos métodos AHP, con una aplicación a la valuación de una edificación tipo patrimonial.

7. CASO DE LOS INMUEBLES HISTÓRICOS ARTÍSTICOS

Este tipo de inmuebles carácter histórico artístico son realmente difíciles de estimar su valor, principalmente por:

- En la mayor parte de los casos son únicas y no reproducibles
- Normalmente pertenecen al Estado y éste a su vez es el responsable de su mantenimiento por lo tanto la población considera que no merece pago de su parte
- No hay un mercado activo para los mismos.

A continuación brevemente se citan en la figura 2.



Figura 2. Clasificación bienes Patrimoniales¹¹

La mayor parte de los métodos de valoración persiguen la estimación de la Disposición a Pagar (en adelante DAP) del público, acudiendo a mercados indirectos o mediante la creación de mercados hipotéticos donde se simulan las transacciones que se producirían en la realidad.¹²

¹¹ <http://www.mav.cl/patrimonio/contenidos/tipos.htm#top>

¹² Sanz J y otro. Revista de economía Pública. Hacienda Pública Española, nº178, 3/2006, p. 5.

Se puede decir que un edificio en ruina, en construcción o barrio en su totalidad puede convertirse o bien considerarse como patrimonio arquitectónico cuando este posee un valor cultura, un valor técnico, un valor sentimental, urbanístico, histórico y un valor artístico. Es importante tener en cuenta que la calidad de patrimonio no está ligado al costo de la obra más bien a la importancia que posea en los valores antes citados.¹³



Por patrimonio Arquitectónico se puede considerar las obras de arquitectura que tienen relación con la identidad y memoria de un lugar, por lo tanto las obras de arquitectura que puedan considerarse patrimonio arquitectónico son entre otras razones no necesariamente artísticas o técnicas, sino que sin ellas la zona donde se ubican dejaría ser lo que es y representa para su población.



Conocer el valor intangible de las cosas en muchas ocasiones puede ser la tabla de salvación de los legados de nuestros antepasados. Ejemplo claro de este caso en el cual el apetito comercial se antepone al valor patrimonial, según noticia de este diario costarricense.¹⁴

“El capital cultural es a la vez capital económico”.¹⁵

¹³ <http://www.arqhys.com/construccion/patrimonio-arquitectonico.html>

¹⁴ Gutiérrez F, (22 Junio 2013), Casa sin declaratoria de patrimonio fue desmantelada, La Nación, p. 2

¹⁵ Solano A, (13 mayo 2013), Arquitectos creen que conservar el patrimonio es ganancia segura, La Nación, p. 22 A.

7.1 PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL

- Un ritmo musical es Patrimonio Cultural que **“destaca la expresión del patrimonio cultural inmaterial afrodescendiente en Costa Rica”**.¹⁶



....”se reconoce

el rescate de una tradición milenaria, la cual fue iniciada por las culturas precolombinas....otro de los puntos es la importancia de esta actividad como sustento económico para estas comunidades. Cerca de 800 familias subsisten gracias a la manufactura de artesanías y además es un elemento representativo de su identidad”¹⁷



“El Solitario George es considerado símbolo de la conservación del patrimonio natural de las Islas Galápagos y del planeta, a la vez que es considerado parte de la memoria colectiva e identidad cultural del Ecuador”.¹⁸

¹⁶ Vargas M, (2012, 13 diciembre). Calipso Limonense es declarado Patrimonio cultural inmaterial, *La Nación*, p.22.

¹⁷ Solano A, (2013, 18 agosto). Legado artesanal Chorotega es patrimonio Inmaterial, *La Nación*, p. 21 A.

¹⁸ Agencia EFE, Quito, (2012, 8 julio). El Solitario George se convertirá en Patrimonio, *La Nación*, p. 20A.

8. PROCESO ANALITICO JERARQUICO (AHP) APLICADO A LA VALUACION DE UN INMUEBLE HISTÓRICO ARTÍSTICO.

AHP, es un método de ayuda a la toma de decisiones presentado en 1980 por el Profesor de la Universidad de Pittsburg, Thomas Saaty. Este método fue fruto de la reflexión del autor sobre cómo se podrían haber mejorado y facilitado las diferentes decisiones que se tomaron en su anterior empleo en el Departamento de Defensa de EEUU. AHP se basa en la buena adaptación del cerebro humano a la comparación de distintos elementos dos a dos y en la cuantificación de dichas comparaciones mediante una escala de comparación pareada propuesta por el autor.

La teoría de la Decisión multicriterio está basada en trabajos de Walras, Edgewort y Pareto en el siglo XIX y de Koopmans, Kuhn, Tucker y Harwik en la primera mitad del siglo XX. Por otra parte en lo aportes de Charnes, Cooper y Ferguson en 1995. En los años 60 Charnes y Cooper presentan una variante de la regresión lineal conocida como Programación por metas.

Por lo tanto el método tiene una sólida fundamentación matemática ya que el Profesor Saaty es uno de los más eminentes matemáticos actuales, lo que no implica que su aplicación práctica sea compleja ya que pueden realizarse todos los cálculos necesarios bien utilizando programas específicos para el mismo como son Expert Choice y Superdecisiones o simplemente con la hoja de cálculo Excel. Su aplicación está contrastada en los más diversos campos tanto de la toma de decisiones como de la valoración. Sus aportaciones al mundo de la valuación son:

- Permite a través de un sencillo proceso cuantificar variables cualitativas o intangibles.
- Trabajar tanto con variables cuantitativas como cualitativas que previamente a cuantificado
- Calcular la importancia de cada variable
- Determinar el valor tanto de activos tradicionales como de activos altamente intangibles
- Todos estos procesos realizarlos individualmente o por un grupo de expertos.

AHP así como los otros métodos multicriterio han sido aplicados en valuación tanto a nivel académico como profesional, siendo ya numeroso el grupo de tasadores que utilizan esta metodología sobre todo en España, México, Costa Rica, Chile y recientemente Colombia. Los activos en que su aplicación es habitual son:

- Inmuebles urbanos
- Activos agrarios
- Activos ambientales
- Traspasos de jugadores (futbolistas)
- Patentes
- Inmuebles histórico-artísticos
- Obras de arte
- Empresas

El modelo AHP (Analytic Hierarchy Process) es un modelo que descompone una situación no estructurada y compleja en sus partes; ordenar estas partes o variables en un orden jerárquico; asignar valores numéricos a juicios o pensamientos subjetivos

sobre la importancia relativa de cada variable, y sintetizar los juicios para determinar que variables tienen mayor prioridad y como debe actuarse sobre ellas para influir sobre el resultado de la situación.

AHP organiza los sentimientos, la intuición y la lógica en un enfoque estructurado para la toma de decisiones.

Pese a que se han realizado a lo largo del tiempo críticas sobre el modelo del Dr, Saaty, a la fecha el mismo no ha sido invalidado y mantiene su vigencia, principalmente porque su robustez matemática no ha sido puesta en duda.

El planteamiento básico de AHP para su aplicación en valoración está compuesto por un Objetivo (encontrar el valor de un Activo X) y para ello se utilizan una serie de activos comparables y un conjunto de criterios, características o variables explicativas del valor de dichos activos, estructurados en un sistema jerárquico.

En el caso de la determinación del valor de un inmueble histórico-artístico la representación sería según muestra en la figura 3, caso en el cual se considera que hay mercado para este tipo de inmuebles.

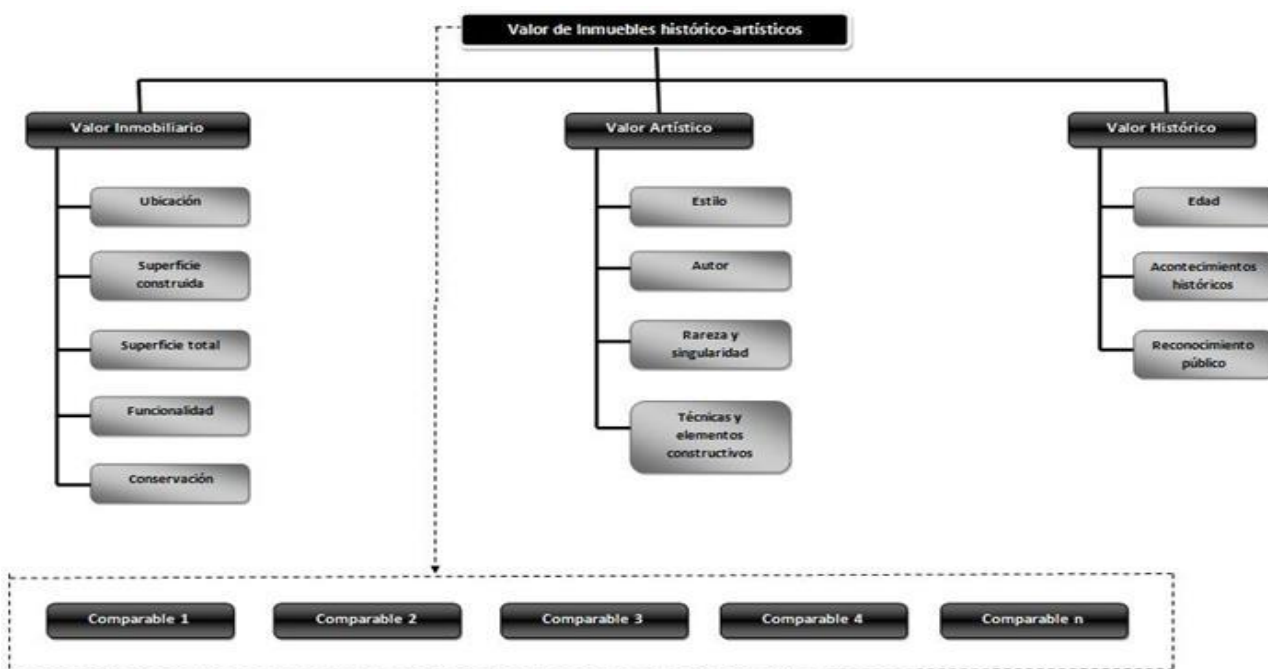


Figura 3. Diagrama AHP caso de valuación activo patrimonial

El planteamiento anterior obedece al caso de la valoración del Comparable M y para ello se compara el edificio objeto a valorar y los comparables correspondientes en función de una serie de variables concentradas en tres grupos, variables inmobiliarias, variables artísticas y variables históricas.

Tanto la estructura de valoración como todo el proceso subsiguiente se elabora con un grupo de expertos, tanto del sector inmobiliario, como de los sectores artísticos, arquitectónicos e históricos.

Las comparaciones pareadas nos permiten construir una serie de matrices cuyos vectores propios nos dan la ponderación de las variables y la ponderación de los edificios para cada variable. Con toda esta información se determina un Ratio de valoración que multiplicado por la ponderación del edificio objeto de valoración, en este caso el "M", nos da definitivamente su valor.

El método puede ser utilizado de forma individual y de forma colectiva. En este último caso permite al tasador trabajar en valoraciones de activos sobre los cuales su conocimiento es limitado ya que puede suplirlo con las informaciones que expertos en el mismo le aporten.

El modelo además tiene mecanismos internos que permiten en cada momento evaluarla calidad de la información y desechar aquella que no sea consistente.

En el Anexo 1 se muestra cual sería el modelo a seguir en el caso de la valoración de un inmueble con características Histórico Artístico, tomando en cuenta dos posibles escenarios; inmuebles con mercado o inmuebles sin mercado, bajo el concepto Multicriterio AHP.

9. BIBLIOGRAFIA

Para aquellos que se interesen en conocer cómo aplicar la metodología multicriterio a la valuación, la Editorial de la Universidad Politécnica de Valencia ha editado tres libros:¹⁹

Aznar, J y Guijarro. **Nuevos métodos de valoración Modelos Multicriterio**, F. 2ª Edición. Editorial UPV.

Aznar, J; González, R.; Guijarro, F y López, A. **Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones**. Editorial UPV.

Aznar, J y Estruch, V. **Valoración de activos ambientales. Teoría y casos**. Editorial UPV.

¹⁹ Todos estos libros pueden obtenerse de forma gratuita, en formato pdf o virtual en la dirección: <http://www.lalibreria.upv.es/portalEd/UpvGESTore/control/main>.

También se pueden adquirir impresos previo pago a la Editorial UPV. Todos estos libros además de la explicación teórica de los distintos modelos junto al desarrollo de diferentes casos prácticos, también contienen las grabaciones de todos los temas y casos.

ANEXO 1

ESQUEMA DE VALUACION DE UN INMUEBLE HISTÓRICO - ARTÍSTICO BAJO MODELO AHP

En la valuación de un inmueble con características histórico artístico se debe en primer plano definir si es un bien con mercado o un bien sin mercado. A continuación se desarrolla la propuesta del Grupo de Valoración Multicriterio de la Universidad Politécnica de Valencia – España.

Dependiendo del escenario las variables a identificar y el modelo a aplicar tendrán algunas variaciones, en el diagrama 4 se muestra el proceso a seguir.

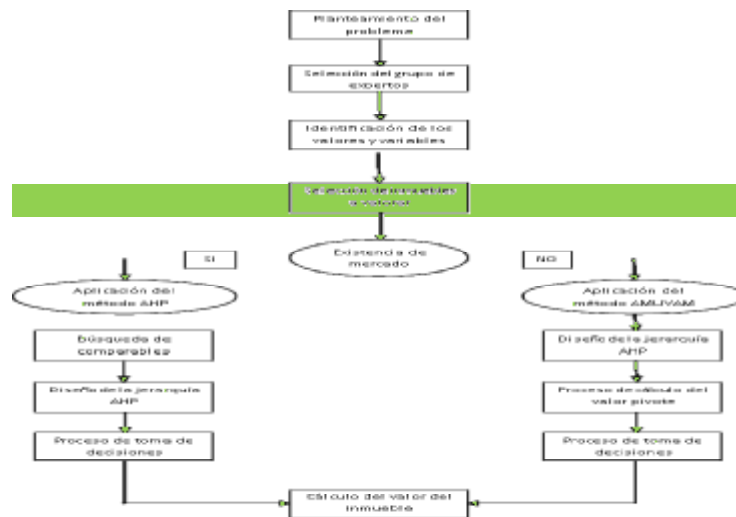


Figura 4. Diagrama de flujo para la definición del modelo a seguir²⁰

Caso 1. Inmueble con mercado

En el caso de un inmueble para el cual existe un mercado las posibles variables a ser tomadas pueden dividirse en:

Macrocriterios:

Valor inmobiliario del edificio: Son las variables que comprenden el valor del edificio como tal, sin considerar aspectos histórico-artísticos.

Valor artístico: Es aquel valor que corresponde al edificio por sus aspectos estéticos, de calidad en su diseño y de su ejecución, independientemente de los acontecimientos ocurridos.

²⁰ Grupo de Valoración Multicriterio Universidad Politécnica de Valencia. Curso Valoración de Intangibles. Dr. J. Aznar, Costa Rica, Agosto 2013.

Valor histórico: Valor extrínseco por la relación del edificio con culturas, acontecimientos y personas.

a- Valor inmobiliario del edificio: Son las variables que comprenden el valor del edificio como tal, sin considerar aspectos histórico-artísticos. Las variables propuestas son las siguientes:

Superficie construida: Superficie encerrada por el contorno exterior de los muros de fachada y los ejes de sus medianeras (Rodríguez González, 2010).

Superficie total: Compuesto por el conjunto de la superficie construida del edificio, y aquellas superficies de partes anexas pertenecientes a este, como por ejemplo jardines, patios, campos, etc. (Rodríguez González, 2010).

Funcionalidad: Capacidad de utilización y mantenimiento, así como de adaptación a otros usos distintos de los actuales. (Rodríguez González, 2010).

Estado de conservación y consolidación: Estado actual y nivel de mantenimiento, conservación y consolidación para la estabilidad del edificio. (García Vereda, n.d.).

Ubicación: Describe la categoría económico-geográfica del edificio. Se trata de un valor ajeno a las propiedades intrínsecas del inmueble. El edificio solo cobra sentido dentro del medio en el que se encuentra. Se valora el entorno armónico, la relación del edificio con el paisaje y ambiente que lo envuelve, y la percepción del edificio desde la calle. (Prieto González, 2011).

b- Valor artístico: Es aquel valor que corresponde al edificio por sus aspectos estéticos, de calidad en su diseño y de su ejecución, independientemente de los acontecimientos ocurridos:

Estilismo: Aspecto exterior e interior del edificio. Se consideran tanto los estilos antiguos como los modernos sin que exista superioridad entre ellos. En el caso que sobre un edificio con estilo original existan adicionales, no se dará primacía a la unidad del estilo sobre los estilos combinados (Prieto González, 2011).

Autoría: Contrastación de autoría en la que se valora el reconocimiento del autor, sus creaciones, y la importancia de su creación respecto al conjunto de sus obras.(Prieto González, 2011).

Rareza y singularidad: Se valora el grado de excepcionalidad del edificio en relación al conjunto de la ciudad o población en que se asienta. (Prieto González, 2011).

Elementos y técnicas constructivas: Se valoran los elementos arquitectónicos de carácter artístico inseparables del edificio. Son todos los elementos arquitectónicos tallados, grabados, pintados o decorados manualmente que presenten un valor artístico. Se considera la calidad artística, escasez o abundancia del elemento, antigüedad y estado de conservación. Estos elementos son portadas, columnatas, arquerías, pavimentos artísticos, cúpulas decoradas, etc. (García Vereda, n.d.). Se valora también, la dimensión estética, artesanal y artística de lo constructivo y lo estructural, las cualidades de los materiales empleados y su tratamiento, adecuación al entorno, finalidad y uso en el edificio. (Prieto González, 2011).

c- Valor histórico: Valor extrínseco por la relación del edificio con culturas, acontecimientos y personas. Las variables propuestas que componen el valor histórico son las siguientes:

Edad del inmueble: Consideración objetiva del valor temporal del inmueble, a mayor edad, mayor valor. No se establece un mínimo de años para obtener valor. (Prieto González, 2011)

Hechos históricos asociados: Acontecimientos de relevancia asociados al edificio: desde personajes ilustres que hayan tenido relación con el edificio, hasta el hecho de que se hayan albergado instituciones públicas, religiosas, militares, etc. Lo que aporta valor es la actividad humana en relación al inmueble, y esta relevancia dependerá del sentido de la historia. (Prieto González, 2011).

Reconocimiento público: Reconocimiento del inmueble por parte de la sociedad. Se consideran los siguientes grados: Patrimonio mundial-UNESCO, monumento nacional, reconocimientos a nivel estatal y municipal, presencia en catálogos o inventarios de las instituciones, y otros reconocimientos no oficiales. Debe tenerse en cuenta que el reconocimiento de mayor rango anula los inferiores. (Prieto González, 2011).

En la figura No. 5 se resumen las variables a ser consideradas en la valuación de un activo histórico artístico en el caso que hay mercado.

Valor de los edificios histórico-artísticos	Valor Inmobiliario	Superficie Construida
		Superficie Total
		Funcionalidad
		Estado de Conservación y Consolidación
		Ubicación
	Valor Artístico	Estilismo
		Autoría
		Rareza y Singularidad
		Elementos y Técnicas Constructivas
	Valor Histórico	Edad del inmueble
		Acontecimientos históricos
		Reconocimiento público

Figura 5. Variables a considerar inmuebles con mercado²¹

El diagrama No. 6 muestra el planteamiento AHP para la debida consideración

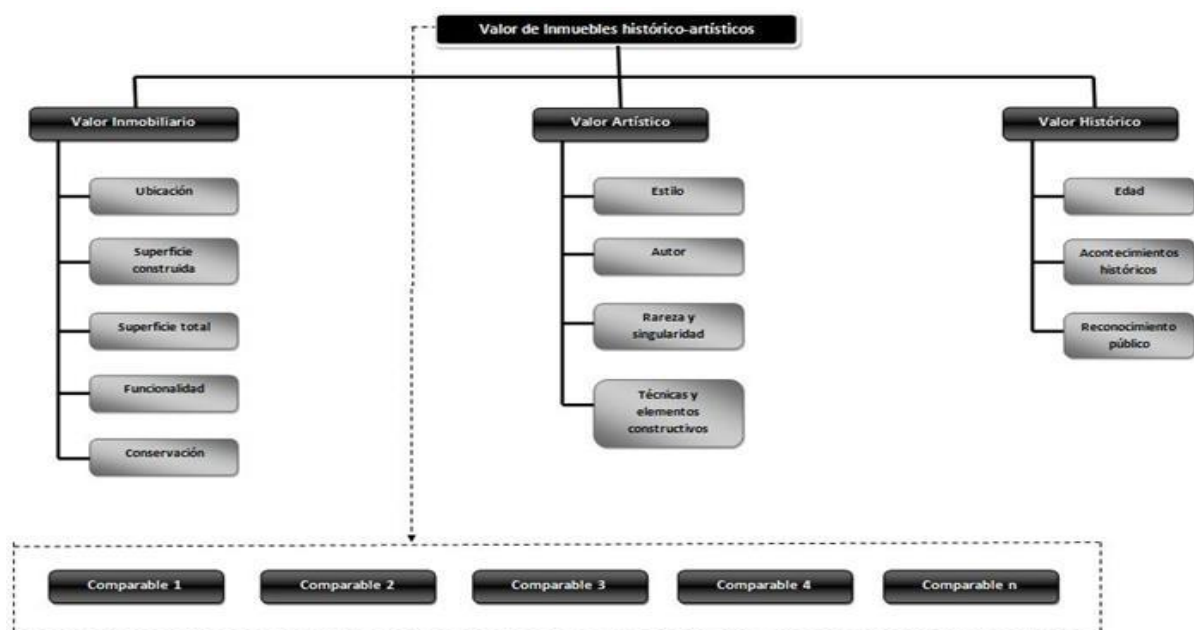


Figura 6. Diagrama AHP caso inmueble con mercado

²¹ Grupo de Valoración Multicriterio Universidad Politécnica de Valencia. Curso Valoración de Intangibles. Dr. J. Aznar, Costa Rica, Agosto 2013.

Caso 2. Inmueble sin mercado

En aquellos casos en los cuales no hay mercado (muchos de los casos), el planteamiento sería tal y como se muestra en la figura 7 y el planteamiento AHP se muestra en la figura 8.

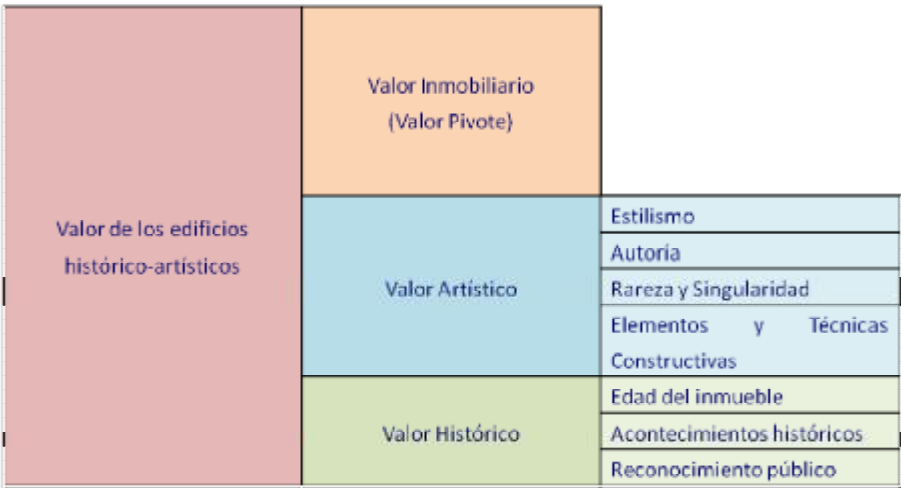


Figura 7. Diagrama AHP caso inmueble con mercado

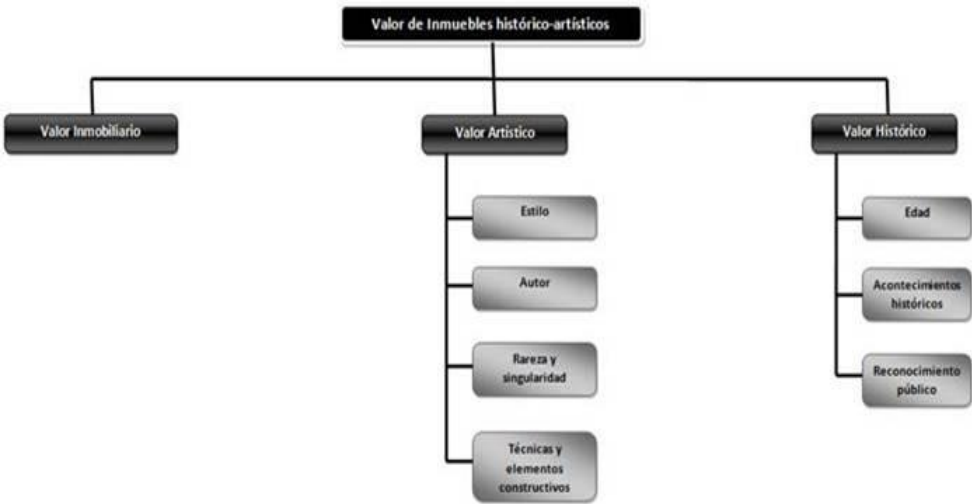


Figura 8. Variables a considerar inmuebles sin mercado