

V

Cap.

## **La valuación como herramienta de gestión del patrimonio edificado**

*María Emilia Pereira Colls.*

160 - 192



# La valuación como herramienta de gestión del patrimonio edificado

María Emilia Pereira Colls.

*“Defender la memoria del lugar,  
es salvaguardar la historia de la ciudad”  
(Fernández-Alba)*

La protección y conservación del patrimonio cultural, específicamente del patrimonio edificado, exige la definición de políticas claras enfocadas, entre otros aspectos, a desarrollar e incentivar el empoderamiento de las comunidades en las que se insertan y muy especialmente de los propietarios, dada la dificultad de llevar adelante programas de conservación y recuperación de edificaciones catalogadas como patrimonio, debido a los cuantiosos recursos implícitos en su adquisición, además de los necesarios para su recuperación o rehabilitación física, lo que ha llevado a la búsqueda de nuevos e interesantes métodos para su valoración como fórmula de gestión patrimonial.

El presente trabajo procura aportar técnicas de valuación especialmente indicadas como instrumentos de gestión urbana para la negociación de derechos y compensaciones urbanísticas, que permitan la adquisición no onerosa de edificaciones patrimoniales en una relación ganar-ganar, entre los entes estatales en sus distintos niveles interesados en la preservación y conservación del patrimonio y los legítimos intereses de propietarios y otros tenedores de derechos sobre las propiedades afectadas.

En la primera parte se definen conceptos generales sobre la valuación y su importancia como modo de gestión patrimonial, apoyándose en teorías y métodos universales y las leyes y otros instrumentos legales venezolanos que convenientemente utilizados contribuyen a la determinación de los valores básicos de una edificación.

La segunda parte aborda el estudio de casos, resultantes de aplicar algunos de los métodos comúnmente utilizados combinados con otros especializados, cuya demostración se hará a partir de ejemplos reales en ciudades venezolanas y que pueden ser utilizados dentro de los procesos de negociación o gestión patrimonial.



## Valuación. Conceptos generales.

De manera general se acepta que valor es la medida de satisfacción que produce un bien material o inmaterial, entendido el concepto de bien como cualquier ente susceptible de apropiación individual. El objetivo per se de una valuación es determinar de la manera más aproximada posible un valor.

Rosental e Iudin (1973) en el Diccionario Filosófico, definen los valores como propiedades de los objetos materiales y de los fenómenos de la conciencia social; caracterizan el significado de unos y de otros para la sociedad y para el hombre. Los objetos materiales constituyen valores de distinto género porque hacia ellos se orientan los diversos intereses del hombre (material, económico, espiritual). Además de los valores materiales, económicos y estéticos, existen valores morales, jurídicos, políticos, culturales e históricos. Un vaso, por ejemplo, constituye un valor material, es decir, un valor de uso, un bien, pero tal como se expresa en el diccionario:

Por ser producto del trabajo humano, el vaso, como mercancía posee valor económico o simplemente valor. Si el vaso representa además un objeto de arte se encuentra dotado aún de valor estético, de belleza. En todas estas relaciones, el vaso no se presenta como simple objeto material, sino además como fenómeno social: artículo de consumo, mercancía, obra de arte y es objeto de interés humano. (p. 477)

Para Alves (2002) es a partir de la realidad humana que se puede entender el problema de los valores. El valor de un bien surge de una relación de no indiferencia entre el hombre y el bien. Al tener relación con el hombre, ellos pasan a tener significados, es decir, pasan a valer.

Al respecto Briceño (1979)<sup>1</sup>, acotó la siguiente y muy completa definición de valuación:

La valuación es básicamente un proceso objetivo y ordenado relacionado con un propósito y descansa en observaciones y en la teoría económica, la cual produce un estimado de valor de cambio por dinero efectivo, de una propiedad específica para una fecha y lugar determinado, asumiendo un uso específico. Cada valuación es un trabajo de investigación, es una aplicación y combinación



de economía de la tierra, análisis de mercado y análisis de inversión. La valuación no crea valor, sino que observa meramente todos los aspectos que influyen los bienes inmuebles, sus usos y las fuerzas políticas, económicas, sociales y físicas que por su interacción influyen en el valor. No recomienda acción, pero provee las bases sobre las cuales las decisiones de acción puedan tomarse. (p.688)

Si se analiza esta definición, es claro que está enfocada al análisis y comprensión de los fenómenos implícitos en el mercado inmobiliario y su comportamiento, fuente de información para cualquier estudio que se proponga hacer para llegar al valor de un bien inmueble. De allí que la segunda, importante y necesaria definición que debe hacerse, es precisamente, el denominado valor de mercado.

En las Normas Internacionales de Valuación (NIV) aprobadas por el Consejo Internacional de Normas de Valuación,<sup>2</sup> se establece que el *valor de mercado refleja* las percepciones y acciones colectivas de una plaza y es la base para tasar la mayoría de los recursos en una economía basada en el mercado. Aunque definiciones más precisas pueden variar, el concepto de *valor de mercado* es comúnmente entendido y aplicado tal como reza en las definiciones básicas de las NIV (2017):

Cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción. (p.12)

El término *activo* puede ser sustituido por la palabra *propiedad*, cuando se trate de aplicaciones generales de la definición a la valuación

---

<sup>1</sup> Terminología de Valuación fue reconocida y recomendada en 1982 como texto de consulta obligatoria en los cursos de formación de tasadores, por la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV - asociación civil sin fines de lucro fundada en 1949 que agrupa hoy día organizaciones de valuadores de dieciséis países americanos y España.

<sup>2</sup> Consejo Internacional de Normas de Valuación, traducción para el International Valuation Standards Council, conocido como IVSC por sus siglas en idioma inglés, con sede en Londres, Reino Unido, fundado en 1981, el cual publica las Normas Internacionales de Valuación cuya última versión en español se editará en el año 2020.



de propiedades o cuando su propósito así lo demande. También establece que el valor de mercado es un valor de intercambio, o la cantidad que una propiedad puede alcanzar si es ofrecida para la venta en un mercado abierto o de libre competencia. A propósito de esta condición, Rothermich (1998) señala que el término mercado está referido a un conjunto de providencias en el cual compradores y vendedores están relacionados a través del precio.

### Criterios de valoración

De acuerdo con la teoría y concepto general de la valuación, los elementos o factores que definen el valor de un bien, son cuatro: escasez relativa, utilidad, deseabilidad y poder de transferencia.

Respecto a la *escasez*, ella por sí misma, no fija el valor. Debe haber una demanda efectiva por el bien escaso para que este adquiera valor. De hecho, en Venezuela existe un escaso inventario de inmuebles declarados patrimonio, dado que la arquitectura prehispánica primero y luego en el período colonial, es básicamente construcción de tierra en una geografía caracterizada por una alta sismicidad y poca cultura hacia la conservación, lo que durante quinientos años a partir de 1492 con la llegada de los conquistadores llevó a destruir, construir y destruir en un círculo vicioso que sólo se detuvo a partir de la década de los '70 del siglo XX, cuando comenzó a fomentarse una conciencia hacia la preservación del patrimonio, cristalizada en 1993 cuando fue promulgada la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural<sup>3</sup> y se creó el Instituto de Patrimonio Cultural como ente tutelar a quien le compete por ley la identificación, catalogación e inventario del patrimonio cultural general del país.

Debe entenderse también la *escasez*, como la imposibilidad de “replicar”, “repetir” o “clonar” un inmueble patrimonial, el cual quizá pueda ser reproducido de manera fiel físicamente según modelos o proyectos, de ser posible la obtención de los materiales y de mano de obra especializada para su ejecución, lo que no siempre es viable, abriendo una de las

---

<sup>3</sup> Antes de esta fecha solo existía la Junta Nacional Protectora y Conservadora del Patrimonio Artístico de la Nación, creada en el gobierno de Isaías Medina Angarita (1941-1945) que ejercía la tutela patrimonial de acuerdo con la Ley de Protección y Conservación de Antigüedades y Obras Artísticas de la Nación de 1945.



corrientes más polémicas en el campo de la restauración. Pero lo que no puede reproducirse jamás es el hecho histórico, la circunstancia social, la condición especial, los valores originales que le imprimieron la carga patrimonial y lo diferenciaron de otros inmuebles, quizá vecinos, quizá idénticos físicamente, pero totalmente diferenciados justamente debido a ese valor patrimonial.

Sobre el segundo elemento o factor de valor se han mencionado aquellos inmuebles que tienen una *utilidad* medida a través de su uso y la renta real o potencial que producen o pueden producir. Sin embargo, la política conservacionista en algunos países, Venezuela entre ellos, se ha orientado básicamente a la “congelación” de sectores o inmuebles declarados patrimonio o monumentos en aras de un falso concepto de preservación, estableciendo barreras y eliminando el incentivo a la iniciativa privada, lo cual lejos de estimular su mantenimiento y cuidado, promueven el abandono en procura de la acción indetenible del tiempo y los elementos, lo que permite que la tierra- una vez desaparecida la edificación - recupere el potencial conferido en leyes y otras normas de control del desarrollo urbanístico.

La *deseabilidad* junto con la *escasez*, es el factor que priva en la determinación del valor añadido del inmueble constituido por la carga patrimonial y los atributos que la caracterizan. De hecho, un inmueble o conjunto de ellos, se declara o considera patrimonio por que reviste una fuerte deseabilidad para que se conserve o mantenga a través del tiempo. Si no fuese así, individual o colectivamente, no habría ningún interés en su conservación, y por ende, en su catalogación como bien patrimonial público.

Como consecuencia de lo anterior, el *poder de transferencia* o disposición puede estar condicionado a aspectos legales derivados de la posibilidad del ejercicio de uno de los atributos del derecho de propiedad, entendido éste como el derecho al uso, goce o fruición y disposición consagrado en la mayoría de los países americanos. Así, existen bienes inmuebles declarados patrimonio, pero de tenencia particular privada, que pueden ser transmitidos por cualquiera de las formas estipuladas por las leyes pertinentes, trasladando junto con la propiedad la condición o restricción patrimonial.



## Principios básicos de valuación

Estos cuatro factores, solos o combinados, dan origen a los denominados principios universales de valuación, los cuales han venido modificándose y afianzándose en el tiempo, conforme a las circunstancias de la humanidad en respuesta a los sistemas económicos imperantes. Son aplicables para valorar cualquier tipo de bienes materiales o tangibles, tales como inmuebles, muebles, obras de arte, joyas, maquinarias, agua, petróleo, minerales, redes de servicios, ferrocarriles, transporte en general, entre otros, y los métodos que de ellos se derivan se aplican también a la valuación de bienes intangibles como derechos, concesiones, marcas, patentes, franquicias y otros de parecido carácter. Estos principios son doce, están interrelacionados entre sí y su enunciado es como sigue:

- **Principio del cambio.**

*Los cambios que se producen en la vida económica, social, política y cultural de la comunidad, se reflejan en el valor de los bienes.* Los bienes, en sentido general, están sujetos a variaciones en su condición, oferta y demanda con el transcurrir del tiempo.

- **Principio de integración y desintegración.**

*Los asentamientos humanos pasan por distintas etapas durante su existencia: integración, estabilidad y desintegración.* Es necesario percatarse en cuál de estas etapas se encuentra la propiedad, toda vez que ello se reflejará en los ingresos futuros y en consecuencia, en el valor presente.

- **Principio de conformidad.**

*El uso de la tierra debe ser conforme con las disposiciones legales que norman el desarrollo urbano.* Toda presunción de uso y de utilidad presente o futura, debe estar basada en información cierta, no especulativa al respecto.

- **Principio de predicción.**

*Los conocimientos y experiencias deben ser lo suficientemente actualizados a fin de permitir visualizar el futuro.* La potencialidad de una propiedad puede verse afectada por acciones específicas del futuro. Las predicciones tienen que estar dentro de un marco de realidad.



- **Principio del uso mejor y más productivo.**

*Se denomina también uso mejor y más rentable o de mejor y mayor uso, o de más alto y mejor uso. Nazario (1968, p.46), lo define como: “El uso capaz de producir el ingreso neto más alto durante un período de tiempo futuro”. Babcock (1967, p.44) lo define como: “El uso o programa viable para la utilización futura de una parcela de tierra, o de una propiedad con mejoras, que origina el mejor valor actual”. Todo comprador debe, en principio, conocer el uso potencial de una propiedad y sus limitaciones.*

- **Principio de sustitución.**

Cuando un comprador requiere de una propiedad que le reporte utilidad y existan dos o más que satisfagan su exigencia, es evidente que elegirá aquélla que represente el mejor precio.

- **Principio de utilidad.**

*En la medida que los bienes tienen utilidad y satisfacen necesidades en un mercado de escasez, adquieren cada vez mayor valor.*

- **Principio de la oferta y la demanda.**

*Para que un bien tenga valor, tiene que haber una escasez relativa del mismo, pero ésta por sí sola no fija el valor a menos que haya una demanda efectiva por la cosa.*

- **Principio de competencia.**

*En términos generales, la competencia tiende a nivelar las rentas en una primera etapa, pero luego a bajarlas si la demanda no es igualmente creciente. En un momento dado, una zona nueva con fines de renta puede tener una mayor deseabilidad, porque las rentas son mayores que las de inmuebles similares en zonas adyacentes.*



- **Principio del nivel de precios.**

*Cuando cambia el nivel de costos de uno de los factores de producción, cambia el punto de mayor rendimiento en la curva de ingresos ascendentes y descendentes.* En relación con la propiedad inmobiliaria, en épocas de caída en el poder adquisitivo de la moneda a causa de la inflación, se origina una mayor dinámica en el mercado inmobiliario, con miras a anticiparse a los mayores precios que pudieran tener en el futuro.

- **Principio de los rendimientos crecientes y decrecientes.**

*No debe hacerse ninguna inversión que resulte en un ingreso menor que el costo de oportunidad del capital.* En la medida en que se van agregando unidades de un factor, tales como capital, trabajo, tierra, tecnología, servicios administrativos, etc., los ingresos causados deben aumentar. La proporción originada por la relación ingreso-costos en función de la producción, define el punto de nivelación.

- **Principio de balance o equilibrio.**

*En todo proyecto debe procurarse una equilibrada participación de los distintos factores de producción y debe evitarse el sacrificio de cualquiera de ellos para mantener el mismo nivel de producción.* Este principio tiene relación directa con los de uso mejor y más productivo y el de los rendimientos crecientes y decrecientes. En el caso concreto de la propiedad inmueble, al fijar el mercado el precio de venta, una subutilización del terreno originaría una mayor participación de la tierra en el valor del área vendible, en desmedro de la calidad de la construcción o de la rentabilidad esperada del proyecto.

### **Enfoques universales de valuación**

De la interrelación, yuxtaposición o contraposición de dos o más de los principios básicos, surgen los denominados enfoques universales de valuación, de donde se derivan los métodos y técnicas utilizados mundialmente para dar respuesta a problemas valuatorios. Guerrero (1974), exhibe una clasificación general de los métodos más usuales de tasación inmobiliaria, de la siguiente manera:



**Directos.** Son aquellos métodos o procedimientos que sin depender de otros permiten llegar a resultados directamente. Son más laboriosos en su ejecución, pero de resultados más seguros. Entre ellos, el método de comparación directa de antecedentes y el de comparación del costo de reposición o reemplazo.

**Indirectos.** Requieren, en mayor o menor grado, apoyarse en resultados obtenidos a partir de otros métodos directos. De cálculo más rápido, los resultados son muy sensibles a pequeñas variaciones de las premisas consideradas. Entre ellos se encuentran los de capitalización de ingresos o renta (por productividad), métodos involutivos y métodos de valor residual.

Existe una equivalencia entre esta clasificación y la manera como los norteamericanos han agrupado los métodos de valuación: en el primer grupo se encuentran el de aproximación al mercado por comparación directa y el de aproximación al costo o de la suma; mientras que en el segundo se enmarcan el de capitalización de los ingresos o método del flujo de caja descontado y todos los denominados métodos involutivos y del valor residual.

A continuación, una breve descripción de los tres enfoques principales más conocidos y aplicados internacionalmente.

### **Enfoque comparativo de datos de mercado.**

Alves (2002, p.17) lo define así: “El valor de un bien es estimado a través de la comparación con datos del mercado similares en cuanto a sus características intrínsecas y extrínsecas, es condición fundamental que exista un conjunto de datos que pueda ser tomado como muestra del mercado.” Se basa en la consideración de transacciones realizadas (compraventas) y por realizar (ofertas).

### **Enfoque de la suma o de aproximación al costo.**

Este método encuentra su sustentación en la premisa que expresa: *nadie está dispuesto a pagar por un bien, más de lo que le cuesta reproducirlo.* Sin embargo, es uno de los métodos que más limitaciones presenta para su aplicación. En estricto sentido, en el campo inmobiliario solamente



se aplica al avalúo de terrenos con construcciones, toda vez que resulta un contrasentido hablar de avalúo partiendo del costo de adquisición de un terreno para llegar a su valor actual, salvo en casos muy particulares. El valor integrado del inmueble será entonces la sumatoria del valor determinado para el terreno y el de las mejoras, bienhechurías, equipos, obras exteriores y de cualquier otro componente físico. Este método es indicado en el caso de propiedades sumamente especializadas en cuanto a su uso, donde no exista un “mercado” de unidades comparables y se requiera conocer el valor físico del inmueble. Es especialmente indicado para la valoración económica de edificaciones patrimoniales.

### **Enfoque de los ingresos o capitalización de la renta.**

Este enfoque es conceptualizado por Alves (2002, p.33) como: “(...) el valor de un bien o de sus partes constitutivas con base en la capitalización presente de su renta líquida, real o prevista” y se fundamenta en el período de capitalización y la tasa de descuento a ser utilizada. Se basa en la premisa de que *un inmueble vale por lo que es capaz de producir*.

Cuando se aplica este enfoque, también se parte de información de mercado, pudiendo ser el del mercado de alquileres, o del mercado de capitales representado por las tasas internas de retorno, de capitalización y de descuento. Además, en el caso de análisis de flujos de caja descontados se deben también consultar, como en los casos anteriores, el mercado de costos de la construcción, de precios probables de venta, de costos de financiamiento y de cualquier otro factor que intervenga en la conformación real, proyectada o supuesta, de los ingresos capitalizables.

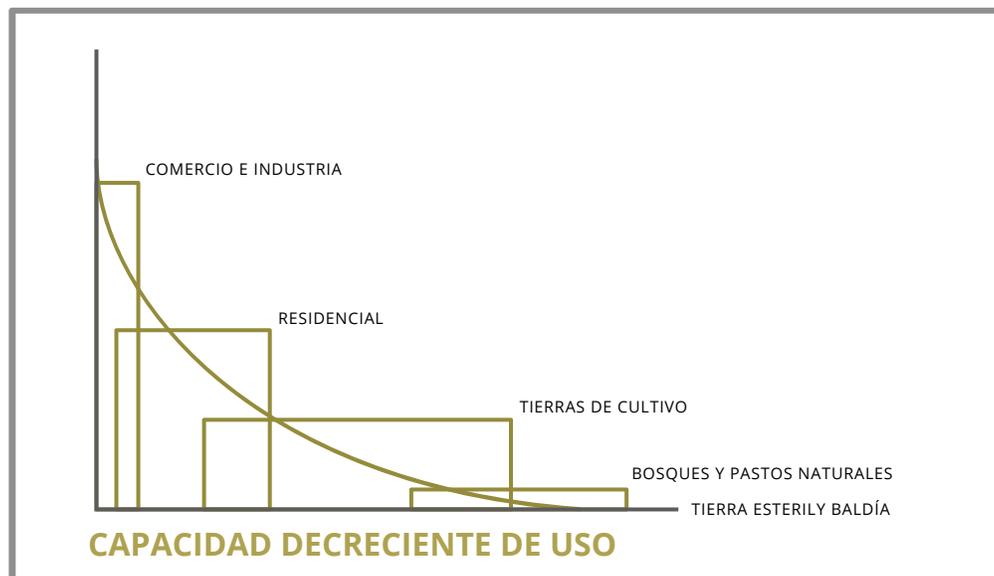
### **La valoración del patrimonio edificado**

En economía de la tierra ha quedado establecido que existe una relación entre el valor del suelo y su capacidad de generar renta, tal como se muestra en el gráfico N°1, en el cual se esquematiza el valor que alcanza el suelo de acuerdo con su capacidad productiva en función de los usos que le son inherentes, como es el caso de la tierra en estado natural dedicada al agro u otras actividades primarias, en función de su potencialidad y características geofísicas, edafológicas, etc., o de la tierra urbanizada dedicada a los usos y actividades definidas por el hombre en función de sus necesidades.



Queda en evidencia que las actividades más rentables y que proyectan mayor valor a la tierra son las comerciales e industriales, las cuales, de acuerdo con las Normas de Equipamiento Urbano (1985)<sup>4</sup> representan el equipamiento económico de las ciudades, seguidos del uso residencial que se considera un uso social aunque rentable y de las áreas definidas como de usos comunales, cuyo valor se mide en términos de la satisfacción de las necesidades básicas del ser humano como son educación, salud, recreación, cultura y religión.

**Gráfico N° 1.- Perfil generalizado de la estructura de valores del suelo según su utilización**



**Fuente:** BARLOW Y RALEIGH (1965). *Economía de la utilización del suelo.*

En este contexto, García (como se citó en Gómez, 1995) distingue los inmuebles que por su uso o destino producen o son susceptibles de producir renta, de aquellos que por sus características no pueden ser explotados comercialmente o que en caso de producir renta es de carácter marginal.

<sup>4</sup> Normas de Equipamiento Urbano. Instrumento que regula el equipamiento obligatorio de las áreas por urbanizar, clasificadas según los denominados Ámbitos Urbanos. Resolución N° 151 del Ministerio de Infraestructura, publicada en Gaceta Oficial N° 33286 el 20 de agosto de 1985.



Al respecto Gómez (1995) explica:

En el primer grupo entrarían, por ejemplo, los edificios de vivienda o los teatros; en el segundo, los castillos, los museos, los puentes, murallas o templos, entre otros. Es obvio que los inmuebles del primer grupo se ubicarían dentro del mercado inmobiliario y por lo tanto, en su valoración rigen los principios y técnicas de tasación usuales. Ahora bien, como quiera que el carácter histórico-artístico de tales inmuebles introduce un matiz relevante en su apreciación valorativa, corresponde a la legislación pertinente determinar el tipo de estímulos o incentivos que procedería arbitrar en estos casos, a fin de conciliar las limitaciones fiscales para expropiar o mantener los inmuebles y los imperativos de la preservación. Queda entendido que este enunciado no refleja todo lo que pudiera proponerse para alcanzar los objetivos de proteger el patrimonio histórico al amparo de medidas financieras. Significa, a todo evento, un aporte teórico que merece considerarse con la mayor amplitud de criterio, pues en la mayoría de los casos la decisión de tales medidas sintetizará una casuística que, por supuesto, siempre admitirá excepciones. (pp. 130-131)

Existe otro tipo de inmuebles, que por definición o por estar sujetos a regímenes de propiedad especiales, no pueden ser transmitidos ni a título gratuito ni oneroso. Es el caso de los denominados bienes de dominio público inalienable, perteneciente a la Nación, a los Estados o a los Municipios, prescritos en el artículo 543 del Código Civil venezolano, y entre otros, los pertenecientes al clero venezolano que gozan de tal condición, como son las iglesias y templos regulados por el Derecho Canónico.

Dentro de los estímulos o incentivos que menciona Gómez (1995), destaca uno que está directamente asociado con la disciplina valuatoria. Basado en experiencias de gran éxito aplicadas en otros países como Estados Unidos, España e Inglaterra, propone la “transferencia de derechos de desarrollo”, que consiste en que un propietario impedido de desarrollar el potencial urbanístico asignado a su inmueble, debido a la limitación que pueda imponerle su condición patrimonial, pueda transferir o vender esos derechos a otras parcelas o edificaciones situadas en los alrededores o donde la norma urbanística haya considerado propiciar nuevos desarrollos en tales condiciones. Como señala Gómez (Ibid):



A estos efectos, se estima que esos derechos serían la diferencia entre el porcentaje de construcción y de la intensidad del uso de la edificación tal como está limitada, y el porcentaje y máxima intensidad de uso que el mismo inmueble pudiera soportar si se aprovechara conforme a lo previsto en la ordenanza. Esos derechos se transferirían a nuevas edificaciones en los alrededores, o donde la ordenanza haya considerado conveniente propiciar nuevos desarrollos, dentro de esas condiciones. (pp 128-129)

Según la definición que hace *The Dictionary of Real Estate Appraisal* (1993) a diferencia del valor de mercado, el valor en uso es “el valor que tiene una propiedad específica para un uso específico y un usuario específico, y por tanto extraña al mercado” (pp. 194-195), y se considera como una metodología legítima de valuación para un inmueble de uso muy especializado, de mercado restringido o sin posibilidades de mercado.

En este contexto, el *valor* en uso implica el valor para un determinado usuario, partiendo de la premisa de que necesidades diferentes y especiales pueden diferir significativamente de los patrones del mercado, y una facilidad particular existente puede ser significativamente más valiosa para un propietario o usuario que para otro. Pero más allá de los aspectos físicos y económicos derivados de estas consideraciones, el problema de fondo subsiste al momento de apreciar el valor intangible representado por los atributos o criterios que confieren la carga patrimonial.

Bell (1998), clasifica la declaración de una propiedad inmobiliaria como patrimonio o sitio histórico, dentro de la Clase VI (Condición Impuesta) de las diez condiciones perjudiciales expresadas en la Carta Bell, la cual puede llegar a ser permanente o recuperable, dependiendo del efecto que sobre la rentabilidad o posibilidad de uso, represente la nueva condición patrimonial, pudiendo inclusive obtener un plus sobre el valor, derivado del nuevo interés que suscita y las actividades que a su alrededor puedan generarse o las que en el propio inmueble se desarrollen.

Un ejemplo de esta última situación, lo constituye la puesta en valor de castillos y edificaciones antiguas europeas, que a pesar de su condición patrimonial o monumental se explotan bajo la forma de hoteles, paradores o posadas, lo que además de promover su recuperación, conservación



y auto sustentabilidad, les otorga un alto valor económico por los ingresos que generan.

En este sentido, es preciso analizar los efectos o limitaciones que la declaratoria de valor patrimonial impone al ejercicio del derecho de propiedad, por cuanto de llegar a ser una limitación *intolerable* lo que procede es la expropiación o transferencia forzosa de la propiedad, lo que tiene implicaciones de carácter jurídico y económico.

Se considera como propiedad inmobiliaria, todos los derechos reales o personales y los beneficios relacionados con la propiedad de un bien inmueble. En el caso venezolano, los más relevantes están establecidos en la propia Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), la cual estipula:

Artículo 115.-Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.

Aguilar (1996) define estos atributos de la siguiente manera:

**Uso:** facultad de aplicar la cosa a todos los servicios que puede prestar sin destruirla ni consumirla.

**Goce o disfrute:** facultad del propietario de hacer suyo todo cuanto proviene de la cosa (sus frutos o productos como decían los romanos).

**Disposición:** el propietario tiene el derecho a destruir o consumir la cosa (disposición material) y puede decidir que no subsista su propiedad sobre la cosa, abandonándola, o que se transfiera a otra persona o quede gravada en



virtud de su voluntad de constituir derechos reales en favor de otras personas (disposición jurídica). (pp.174-175)

A propósito de estos atributos, Gómez (1995) anota que vinculado a los incentivos y estímulos para la protección del patrimonio histórico de las ciudades, está la forma de valorarlos, en tanto que la propia declaratoria sienta las bases para la relación entre el estado y los propietarios, cuya apreciación tiende a reflejar la renta eventual que podría percibir por la explotación del bien.

En este sentido, para ilustrar algunas de las consecuencias de lo que ha sido hasta ahora la gestión de la protección y conservación patrimonial en Venezuela, se tomará como caso de estudio un inmueble que resulta emblemático. Se trata de la quinta Las Guaycas, ubicada en la calle 3 con segunda transversal de la urbanización Campo Alegre, municipio Chacao del Distrito Metropolitano de Caracas.

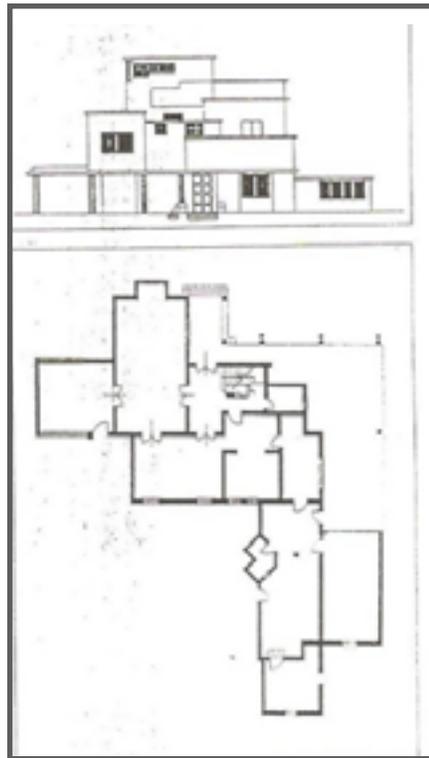
El arquitecto español Manuel Mujica Millán viene a Venezuela en 1927, donde desarrolla una vasta y reconocida obra tanto en Caracas como en otras ciudades, principalmente en Mérida donde se radica y fallece en 1963. En 1929, a solicitud de la familia Heny desarrolla en terrenos de la Hacienda "Pan Sembrar" el proyecto de la urbanización Campo Alegre, en la cual realiza varias viviendas, entre ellas la quinta "Las Guaycas" (1931-32) y su estudio personal (1935).



**Figura N° 2.- Quinta "Las Guaycas"**  
en su entorno original.  
Nótese el Ávila al fondo.



Según Niño (1993) Campo Alegre constituyó un emplazamiento del ideal progresista que expresaron los esquemas de casas aisladas, de más de una planta y con sus fachadas abiertas a los retiros de frente, fondo y laterales. Incorpora el lenguaje modernista y códigos abstractos a través de la volumetría cúbica de la que hace gala y elimina todo tipo de referentes folklóricos y ornamentales, lo que, de acuerdo con el Instituto de Patrimonio Cultural, “se aprecia tanto en su composición dispuesta en orgánica y escalonada superposición de volúmenes cúbicos de limpias caras, que dibujan diversos planos de calidad neoplasticista” (IPC,1998, p.49).



**Figura N° 3.- Fachada principal  
y plano de planta**

**Fuente:** Archivos del Instituto  
de Patrimonio Cultural

La continua expansión de Caracas, obligada hacia el Este por su especial geografía hasta su completa conurbación con el antiguo Distrito Sucre del Estado Miranda - hoy dividido en los municipios Sucre, Baruta, El Hatillo y Chacao, al cual pertenece Campo Alegre - originaron grandes obras de infraestructura vial. Hacia el último cuarto del siglo XX, con la construcción del Metro de Caracas sobre el principal corredor vial Oeste-Este de la



ciudad, comienza el proceso de densificación urbanística del Noreste caraqueño, por lo cual en 1992 se promulga la ordenanza especial del sector Campo Alegre-San Marino<sup>5</sup> que transforma el uso prevalente de vivienda unifamiliar aislada en residencial multifamiliar, además de permitir el uso asistencial, educacional y de comercio, originando uno de los procesos de transformación urbana más violentos conocidos, donde en menos de diez años desaparecieron las hermosas quintas para dar pasos a modernos y lujosos edificios aprovechando la mayor potencialidad de desarrollo conferida por la nueva norma.

Es así, como ante los rumores de una oferta de adquisición de “Las Guaycas” para acogerse a la ordenanza y desarrollar una edificación similar a las ya existentes en su entorno, se inicia una campaña tendente a procurar un freno a la pérdida de valores urbanos preexistentes en función de una mayor rentabilidad de la tierra, lo que lleva a la entonces Junta Nacional Protectora y Conservadora del Patrimonio Artístico de la Nación, de acuerdo con el Artículo 3 de la Ley de Protección y Conservación de Antigüedades y Obras Artísticas de la Nación de 1945, a declarar la quinta “Las Guaycas” Monumento Histórico y Artístico Nacional, según decreto publicado en la Gaceta Oficial N° 35.289 del 3 de septiembre de 1993.

**Proyecto Inventario del Patrimonio Cultural**

Código :  
N° reg. : 00004  
N° IPC :

**Denominación Oficial: QUINTA LAS GUAYCAS**

Localización		Tipo de edificación		Declaratoria		N° Gaceta
Región	Capital	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial		<input checked="" type="checkbox"/> Federal		
Estado	Miranda	<input type="checkbox"/> Religioso		<input type="checkbox"/> Nacional - 35.289 - 10/93		
Municipio	Chacao	<input type="checkbox"/> Militar		<input type="checkbox"/> Regional		
Parroquia	San José de Chacao	<input type="checkbox"/> Educativo		<input type="checkbox"/> Municipal		
Ciudad dentro poblado	Casacas	<input type="checkbox"/> Institucional		<input type="checkbox"/> Otro		
Calle y número	Calle 3, Urb. Campo Alegre	<input type="checkbox"/> Turístico				
N° de catastro	203-05-05	<input type="checkbox"/> Comercial				
Propietario original	Doña María de Iturr	<input type="checkbox"/> Industrial				
Uso original	Residencial	<input type="checkbox"/> Agrícola				
Propietario actual	Sucesión hered	<input type="checkbox"/> Cultural				
Uso actual	Residencial	<input type="checkbox"/> Otro				

**Ubicación:** en el Estado      en el centro poblado      en la manzana

Figura N° 4.-Ficha de la quinta “Las Guaycas”

5 Gaceta Municipal N° Extra- 332-9/92 del 16 de septiembre de 1992.



En el texto del decreto se recomienda al Ejecutivo Nacional *la adquisición, rehabilitación y puesta en servicio para actividades culturales relacionadas con la historia de la arquitectura venezolana*, con lo cual se inició un largo proceso de discusiones y negociaciones fallidas sin que se haya podido lograr un acuerdo, mientras que el tiempo y el abandono han hecho su trabajo, por lo cual el inmueble languidece y se deteriora más y más, hasta el punto de amenazar ruina.

### ¿Por qué ocurre esto?

Al respecto, resulta apropiado reproducir el artículo del arquitecto Juan Pedro Posani (1994)<sup>6</sup>, en el cual afirma:

El mercado es el mercado, el dinero es el dinero y nadie está dispuesto a que se le compriman, cercenen o reduzcan sus derechos económicos sin que reaccione justificadamente contra las causas que los lesionan, sean éstas las más hermosas o elegantes, como pueden serlo, por ejemplo, la conservación de los volúmenes y ambientes diseñados por un excelente y famoso arquitecto (...) (p.4)

En efecto, la quinta “Las Guaycas” fue construida sobre una parcela de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie, bajo proyecto aprobado en 1931 por autoridad competente en ausencia de ordenanza de zonificación u otro instrumento semejante que lo regulara, lo que dieron origen a su singular conformación arquitectónica. Posteriormente, la ordenanza aprobada en 1992 estableció las variables urbanas fundamentales (VUF) que se muestran en el cuadro comparativo inserto.

---

<sup>6</sup> Premio Nacional de Arquitectura. Doctor Honoris Causa en Arquitectura. Expresidente del Instituto de Patrimonio Cultural.



Situación	Actual		Potencial		
<b>Instrumento</b>	Aprobación administrativa. 1931		Ordenanza de Zonificación Campo Alegre-San Marino. 1992		
<b>Zonificación</b>	Inexistente		V4-2	Variaciones %	
<b>Uso</b>	Vivienda unifamiliar	Vivienda multifamiliar (Estimado 10 apartamentos)		1.000 %	
<b>Densidad máx.</b>	5 habitantes (hb)		500 hb/ha	50 hb	10.000 %
<b>Ubicación máx.</b>	145,70 m <sup>2</sup>	14,57%	400 m <sup>2</sup>	40%	174,53 %
<b>Construcción máx.</b>	435,00 m <sup>2</sup>	43,50%	1.650 m <sup>2</sup>	165%	279,31 %
<b>Altura máx.</b>	Tres (3) niveles		Siete (7) plantas		133,33 %

Cuadro N° 01

## Cuadro comparativo Variables Urbanas Fundamentales

Las características de desarrollo aprobadas entonces, dieron origen a su singular conformación arquitectónica, valores que fueron los que posteriormente en 1993 propulsaron la declaratoria patrimonial e impidieron que pudiese desarrollarse conforme a las disposiciones de la ordenanza promulgada un año antes, la cual aumentó considerablemente el potencial urbanístico del terreno y mejoró su uso al pasar de residencial unifamiliar a vivienda multifamiliar, como queda en evidencia en cuadro anterior.

### ¿Cómo se configura el daño patrimonial?

En un estudio realizado por la autora en el año 2009, a raíz de la Declaratoria como Bienes de Interés Cultural de más de 2.500 inmuebles ubicados en el Municipio Libertador de Caracas, se logró demostrar como la condición patrimonial de la Quinta "Las Guaycas" ha ocasionado una disminución de los derechos urbanísticos generados por la ordenanza, con el consecuente daño al patrimonio económico de sus propietarios impedidos de ejercerlos.

Para ello, se realizó un estudio del valor del inmueble en su condición real actual, aplicando el enfoque de la suma o de aproximación al costo, para lo cual se obtuvo el valor de mercado de la tierra en función del



aprovechamiento existente en la parcela - relación entre el área de construcción y el área de terreno - el cual en este caso está subutilizado por lo que se aplicó un demérito mediante la aplicación del correctivo de aprovechamiento de Guerrero<sup>7</sup>, y para la construcción se estimó el costo de reposición a nuevo<sup>8</sup> y se calculó la depreciación<sup>9</sup> acumulada por edad y estado de conservación en una escala de 4 sobre 5, correspondiente a una condición *necesitada de reparaciones importantes*, dado el estado casi ruinoso que presenta. Se obtuvo así el valor actualizado del inmueble que resultó en US\$ 321.060, según se muestra en cuadro que sigue.

Concepto	US \$ <sup>10</sup>	V.Unit. US\$/m <sup>2</sup>
Terreno desmejorado por "mal aprovechamiento" (Fórmula Dante Guerrero) Área 1.000 m <sup>2</sup>	222.400	222,40
Construcción depreciada. Edad 80 años. Estado de conservación 4. Área 435 m <sup>2</sup>	98.660	98,66
<b>Total</b>	<b>321.060</b>	

Cuadro N° 02

Valor de la propiedad en su condición actual

Luego, se procedió a estimar el valor agregado por la condición patrimonial, para lo que se consultó el trabajo elaborado por Guevara (2002), quien aplicó la metodología desarrollada por Aizpúrua, Martínez, Olivier, Urrutia y Villanueva (1998)<sup>11</sup> que propone la cuantificación del valor

<sup>7</sup> Dante Guerrero, tasador argentino considerado uno de los Maestros latinoamericanos del avalúo, desarrolló una fórmula conocida como "Fórmula Guerrero", que "premia" o "castiga" el valor de la tierra ya edificada, en función de la magnitud de la construcción existente y su edad, en relación con la construcción máxima posible de realizar y la vida útil esperada de la edificación.

<sup>8</sup> Costo de reposición a nuevo: el costo de reproducir una edificación con los mismos materiales y técnicas del original.

<sup>9</sup> La depreciación se calculó por aplicación de la universalmente conocida fórmula de Ross-Heidecke que relaciona la edad cronológica, la vida útil estimada y el estado de conservación de una edificación.

<sup>10</sup> Para facilitar su entendimiento a lectores de diversos países, los valores se expresan en unidades de intercambio universal de divisas, estimado para el momento del estudio (noviembre 2009) en 5,61 Bs/US\$.



intangible de una edificación a través de un Factor Patrimonial considerando siete criterios de valorización: histórico, arquitectónico, tipológico/ excepcional, ambiental, simbólico, socio-referencial y antigüedad, partiendo de la siguiente formulación:

$$\text{VIP} = (\text{Valor Actual Inmueble} + \text{Costo Restauración}) * \text{FP}$$

Donde:

**VIP = Valor del Inmueble Patrimonial**

**FP = Factor Patrimonial = VP \* IAP**

**VP = Valor Patrimonial (Según criterios del Instituto de Patrimonio Cultural)**

**IAP = Índice de Afectación Patrimonial (Por aplicación de la metodología)**

**Costo de restauración (CRI) = Inversión necesaria para llevarlo a la condición original, a determinar más adelante.**

Para el Factor Patrimonial (FP) se tomaron los valores y resultados determinados en 2002 por Guevara, por cuanto no han variado las condiciones consideradas entonces. El VP del inmueble corresponde a la máxima protección de Monumento Nacional de acuerdo con los criterios del Instituto de Patrimonio Cultural, el cual alcanzó un valor de 63 PUNTOS. El Índice de Afectación Patrimonial (IAP), considerando el estado de conservación, uso y emplazamiento, resultó en 42.88 %

Con estos dos factores se procedió a calcular el Factor Patrimonial o plus valor otorgado al inmueble por su condición patrimonial, de la siguiente manera:

$$\text{FP} = \text{VP} * \text{IAP} = 63 * 0,4288 = 27,01 = 27 \%$$

Aplicando este factor a la suma del valor físico (VAI) obtenido anteriormente y del costo de restauración (CRI), se determina su valor como patrimonio cultural. Es decir, el inmueble obtendría un 27 % más de valor debido a su condición patrimonial.

---

11 Primer premio 18° Congreso de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV), Cusco, Perú 1998.



**VIP = Valor Inmueble Patrimonial = (VAI + CRI) \* FP**

**CRI = US\$ 115.865 (Estimado)**

Sustituyendo por los valores obtenidos anteriormente:

**VIP = (US\$ 321.060 + US\$ 115.865) \* 1,27 = US\$ 554.900 (Aproximado)**

Este sería el mejor valor de la quinta "Las Guaycas" recuperando su morfología y condición original mediante su total restauración, donde se observa que el valor de la tierra fue objeto de un demérito debido a que la edificación solo aprovecha un 47,5 % del área de parcela, lo que se traduce en la subutilización del potencial de desarrollo que le permitiría la ordenanza de zonificación que la regula de no mediar la protección patrimonial. Sin embargo, a fin de establecer la afectación del valor económico de la propiedad dentro del libre juego del mercado en el que se inserta el terreno ocupado por la quinta "Las Guaycas", como segunda parte del ejercicio se hizo la estimación del valor de la parcela hipotéticamente desarrollada con un edificio que utiliza su máximo potencial, el cual según se señaló anteriormente es de 165 % del área de parcela, que se simboliza con la línea punteada en Gráfico N° 5.



**Figura 5.- Esquema de derechos de desarrollo definidos por las variables urbanas fundamentales.**



Para ello se aplicó el denominado Método de Incidencias desarrollado por Belfort y Gómez<sup>12</sup> el cual se basa en la siguiente formulación:

$$VI = VT + ( VC + VEq + Vex )$$

**Donde: VI = Valor total del inmueble o unidad construida**

**VT = Valor del terreno**

**VC = Valor de la construcción**

**VEq = Valor de los equipos e instalaciones especiales**

**VEx = Valor de obras exteriores, jardines, etc.**

Dentro del paréntesis de la fórmula se encuentran agrupados aquellos elementos cuyo valor se puede determinar en cualquier momento, ya sea por apreciación directa de sus características físicas, magnitud, calidad, materiales, es decir, mediante la comparación directa o de mercado, o por consulta de proveedores o publicaciones especializadas, por lo que se les considera como la parte tangible de la edificación al ser mensurable y comprobable directamente.

No pasa lo mismo con el valor atribuible al terreno, el cual, salvo tener el conocimiento expreso del caso, no es posible apreciar de manera directa a partir de la simple observación, ya que el valor de la tierra depende de un conjunto de factores, algunos inherentes al inmueble y otros provenientes del entorno físico, social y legal que lo envuelve, por lo que se considera que el valor de la tierra siempre tiene un carácter residual, en el cual tiene definitiva importancia el régimen urbanístico que le resulte aplicable.

Es por ello, que aplicando el método de incidencias mediante la consideración del comportamiento de las ventas comparables al objeto de estudio, relativas al mercado de unidades finales puestas en venta, es posible obtener el valor de la tierra a partir de la siguiente fórmula:

$$VT = VI - ( VC + Veq + Vex)$$

Es decir, que conocido el valor total de un inmueble cualquiera, en este caso apartamentos vendidos en la urbanización Campo Alegre en el

---

<sup>12</sup> Néstor Belfort Vera y Edgar Gómez Rivas, ingenieros venezolanos y tasadores profesionales, asesores de la Sala Técnica del Tribunal de Apelaciones de Inquilinato, quienes desarrollaron el método en 1965 para la aplicación de la entonces vigente Ley de Regulación de Alquileres de Inmuebles.



período estudiado, al sustraer de ese total lo concerniente a la construcción, equipos, obras exteriores y cualquier otro aplicable, se obtiene de manera residual el valor de la tierra. Es entendido que en el rubro construcción están incluidos obras preliminares, estructura, paredes, revestimientos, electricidad, plomería, artefactos sanitarios, etc., así como los honorarios profesionales, impuestos, derechos de incorporación y cualquier otro costo asociado a ella.

En el análisis efectuado en esa oportunidad, se determinó que el precio unitario promedio aproximado de oferta de apartamentos en la urbanización Campo Alegre, debidamente depurado y analizado, era de 2.720 US\$/m<sup>2</sup>, al cual se le aplicó un ajuste negativo del 15 % como factor de negociación por tratarse de ofertas y luego se descontó lo correspondiente al valor de la construcción que resultó para ese momento en 646 US\$/m<sup>2</sup>, depreciado por los años de antigüedad promedio de los edificios. Con este dato, por defecto se calculó el valor residual de la tierra a la máxima capacidad de desarrollo permitido por la ordenanza Campo Alegre-San Marino.

La siguiente composición fotográfica ilustra la situación y los resultados obtenidos en el análisis anterior. En ella se observa lo que queda de la quinta, la cual evidencia el deterioro físico que amenaza en convertirla en ruina, flanqueada por los dos edificios que fueron construidos en las parcelas vecinas, con características similares a las que tendría un edificio desarrollado sobre el terreno que ocupa.



**Figura N° 6.- Vista de la quinta Las Guaycas enclavada entre los edificios vecinos.**



Valor del terreno en su estado actual ocupado por la quinta Las Guaycas	222,40 US\$/m <sup>2</sup>
Valor potencial del terreno desarrollado con un edificio de 10 apartamentos	1.667,85 US\$/m <sup>2</sup>
<b>Diferencia porcentual</b>	<b>650 %</b>

**Cuadro N° 3.- Comparación de valores de la tierra en función de su uso y aprovechamiento**

Ha quedado demostrado como mientras la declaratoria patrimonial le otorga un plus valor del 27 % al inmueble conformado por la parcela y la edificación conocida como quinta “Las Guaycas”, el terreno, utilizado de acuerdo con la zonificación V4-2 que le es propia, potencia el valor en 650 %, valor que se encuentra congelado por la restricción de hacer uso de los derechos creados por la norma urbanística, debido al decreto que lo reconoce como monumento nacional y artístico. Ante tal desproporción, es pertinente retomar a Posani (1994) cuando afirma:

“(…) A quien se le congela su propiedad, en términos económicos, se le debe conceder por tanto, la posibilidad de usar en el mercado los famosos, pero poco conocidos, derechos aéreos. Son estos perfectamente comerciables si están incorporados a una normativa clara y precisa y están bien estudiados desde el punto de vista urbanístico. Y constituyen una compensación adecuada que concilia la oposición entre mercado y cultura (…)” (p.4)

Reynolds (2006), define el paquete de derechos de un inmueble (*bundle of rights*), como los derechos de propiedad constituidos por la agrupación de los derechos aislados de usar, vender, dividir, arrendar, legar, ocupar, hipotecar, donar y de escoger entre ejercer todos o ninguno de esos derechos.

La venta de los derechos puede o no incluir la venta de la propiedad. En el caso de Estados Unidos pueden ser aplicados a una o varias propiedades hasta agotarse totalmente. Su tasación se hace, preferiblemente por el método de aproximación al valor por comparación directa de ventas de derechos de desarrollo, los que tienen su propio mercado. Por su parte,



Keating (1998), define la transferencia de derechos de desarrollo, como “Un derecho de desarrollo que es separado del paquete de derechos de un inmueble y transferido, generalmente por venta, a otro propietario en la misma zona o en un sector diferente.” (p.49)

En el caso estudiado, no hay posibilidad de transferir en la misma urbanización Campo Alegre los derechos aéreos definidos por la envolvente volumétrica generada por las variables urbanas fundamentales (VUF) impedidos de utilizar, por cuanto la altura máxima definida para toda la urbanización los limita e impide su utilización. Pero podría analizarse la posibilidad de trasladarlos a parcelas en los bordes Norte y Sur de la avenida Francisco Miranda, o en parcelas del casco central de Chacao donde no existen restricciones de altura, o pueden compensarse retirando hacia atrás la torre sobre el cuerpo bajo de la edificación para ganar más altura, la cual es en función del ancho de la calle y del retiro adoptado en la torre.

Así, se estaría configurando lo que Accioly (2015) ha definido como el Valor de sinergia contemplado en las NIV 2013, que viene a ser un “(...) elemento de valor adicional creado por la combinación de dos o más activos o participaciones cuando el valor combinado es mayor que la suma de los valores separados.” (p.12). Es el caso de dos parcelas contiguas donde el valor resultante de la fusión o integración de ellas es superior, urbanísticamente hablando, del que obtendrían de ser desarrolladas individualmente. En este caso específico el mayor valor de la parcela beneficiada se produce por la transferencia de derechos aéreos que se traducen en mayor cantidad de metros cuadrados vendibles, mayor producción de renta, mayor valor de la tierra.

Pero al no haberse planteado ninguna de las soluciones expuestas, se presenta la disyuntiva reconocida igualmente por las Normas Internacionales de Valuación (NIV 2013) como *Valor especial* que viene a ser “cuantía que refleja ciertas cualidades especiales particulares de un activo que son solamente de valor para un *comprador especial*” (p.12). Es el caso del inmueble declarado patrimonio por sus valores arquitectónicos, artísticos, históricos y otros identificados en la declaratoria, que el Estado (comprador) intenta adquirir para su preservación y conservación, en contraposición a un propietario a quien no le interesan esos valores y solo ve una edificación anticuada y obsoleta ocupando un terreno de alto valor económico donde se podría construir un moderno y gran edificio acogiéndose a las variables urbanas establecidas en la norma urbanística correspondiente.



Continúa Posani (1994):

(...) El Estado no tiene presupuesto para indemnizar como se hace en tantos otros países a quien – declarándosele monumento histórico una de sus propiedades inmobiliarias - se le congela automáticamente su valor económico y se le impide percibir utilidades por su sustitución, en caso de cambio de zonificación o de uso, por una construcción más rentable (...). (p.5)

### ¿Qué se puede hacer entonces?

Propone Posani (1994):

(...) Hay que contemplar la posibilidad de cambiar los usos de las edificaciones congeladas, adaptándolas en el marco de ciertos firmes criterios de conservación y mediante el reciclaje a un mercado que dispone de un amplio espacio para nuevas y modernas actividades funcionales dentro de marcos ambientales y arquitectónicos que exigen el respeto del ciudadano y del Estado. (p.5)

En el caso específico de la quinta “Las Guaycas”, podría estudiarse una reglamentación especial de un uso más rentable no agresivo y que no perturbe el carácter eminentemente residencial de la urbanización Campo Alegre.

En la primera parte de este trabajo, se expuso que los usos urbanos que generan mayor valor a la tierra suelen ser el uso industrial y el uso comercial y de oficinas. En el presente caso, es claro que queda descartado el uso industrial, mientras que el uso de oficinas podría configurarse a través de estudios profesionales o asociados a otro tipo de actividades como *ateliers* de costura que otrora tiempo fueron parte de la identidad de la antigua urbanización Campo Alegre, al ser sede de los principales modistos de Caracas.

También podrían plantearse actividades comerciales que generan alta rentabilidad bajo la figura de alquiler, alrededor de 3-5 US\$/m<sup>2</sup> a precios de junio de 2018, tales como galerías de arte, salas de exposición combinadas con cafeterías o un pequeño bistró dados en concesión, lo que le agrega atractivo y se convertiría en un punto focal de la urbanización, utilizando el área no desarrollada de la parcela, que representa un 70%



aproximadamente de su superficie útil, equivalente a unos 700 m<sup>2</sup>, donde podrían estacionarse unos 20 vehículos o utilizarse para la colocación de carpas o instalaciones temporales para exhibiciones eventuales complementarias o eventuales de las propuestas dentro de la edificación restaurada. La zona cuenta con una oferta importante de puestos de estacionamiento abiertos al público en los centros comerciales San Ignacio y Mata de Coco cercanos, que favorecen una opción a considerar que la haga deseable para los propietarios quienes además deberían recibir asistencia técnica y financiera para la rehabilitación del inmueble, o para el Estado en caso de llegar a su adquisición, que contribuya con su auto sustentabilidad, sea aceptada por la comunidad de residentes y convertida en el icono que siempre simbolice, al lado de la magnífica Capilla del Carmen, las obras cimeras de la época de oro de Mujica Millán en una de las más emblemáticas urbanizaciones de la Caracas que ya no es.

## Conclusiones

- En el caso estudiado, en 1992, la Administración decidió un cambio de zonificación y creó derechos urbanísticos a favor del propietario. La posterior declaratoria como inmueble patrimonial en 1993 tuvo como intención primordial la preservación de la edificación.
- Luego de 25 años no se ha logrado un acuerdo satisfactorio que concilie los intereses de ambas partes. Hasta tanto se resuelva el conflicto, la casa va languideciendo y se hace cada vez más difícil y costosa su recuperación. La condición actual del inmueble atenta contra la calidad ambiental del sector.
- Queda establecido que en el caso de viviendas unifamiliares o edificios multifamiliares que gozan de la condición de USO NO CONFORME por estar desarrollados por debajo de los usos e intensidades normativas, la declaratoria restringe los derechos objetivos de sus propietarios.
- Existe un empobrecimiento real del patrimonio económico de los propietarios.
- El artículo 42 de la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social establece que hay lugar a indemnización cuando a los propietarios se les priva de una utilidad debidamente comprobada, o resultan gravados con una servidumbre que se deriva de la pérdida o de la disminución de sus



derechos, por lo cual, de no diseñarse políticas tendentes a armonizar los derechos legítimos de los propietarios y el interés superior de la sociedad, el resultado será contrario a la intención de preservación del patrimonio edificado.

- Además de los costos de adquisición, la administración debe contemplar los recursos necesarios para la rehabilitación del inmueble.
- La declaratoria patrimonial no debe constituirse en una medida “heroica” para impedir la demolición de edificaciones, sino en un instrumento de gestión urbana que permita a los particulares hacer uso de sus derechos, contando para ello con la asesoría y asistencia técnica y financiera del Estado, en pro del beneficio social y salvaguarda de la memoria colectiva de la ciudad.
- Como síntesis de estas conclusiones, y tomando las palabras del profesor Posani:

*“Únicamente el uso permanente garantiza la conservación. Es éste un criterio sólidamente respaldado por la experiencia universal que confirma la oportunidad, la conveniencia y la necesidad del reciclaje.”*

## Bibliografía de referencias

- Aaron, M. y Wright, J. (1997). *The appraisal of religious facilities*. Chicago, EEUU: Ed. Appraisal Institute.
- Accioly G., Ossório (2015). Valores sinérgicos e valores especiais. Ponencia en idioma portugués, presentada en el XXX° Congreso Panamericano de Valuación. Punta Cana. R. Dominicana.
- Aguilar G., J. (1996). *Derecho Civil II. Manual de Derecho*. 5ª edición. Caracas, Venezuela: Universidad Católica Andrés Bello, Ed. Ex Libris.
- Aizpúrua et al (1998). *Metodología para la valoración de bienes patrimoniales*. (Trabajo Especial Curso de Valoración Inmobiliaria SOITAVE). Zulia, Venezuela. (Inédito)
- Alves D., R. (2002). *Ingeniería de tasaciones. Una introducción a la metodología científica*. (Traducción del original en portugués. Ed. Pini, Brasil). Barquisimeto, Venezuela: Ed. Miguel Camacaro.
- Appraisal Institute. (1993). *The Dictionary of Real Estate Appraisal*. Third edition. Chicago, EEUU: Appraisal Institute.
- Babcock, F. (1967). Curso avanzado de Tasación. Lección 1. *Revista SOTAVE N° 9*. Caracas, Venezuela.
- Barlow y Raleigh. (1965). *Economía de la utilización del suelo*. México: Ed. Herreros.
- Bell, R. (1999). *Real Estate damages. An analysis of detrimental conditions*. Chicago, EEUU: Ed. Appraisal Institute.
- Briceño E., S. (1979). *Terminología de Valuación*. Caracas, Venezuela: Edición privada.

## Bibliografía de referencias

Constitución Nacional de la República Bolivariana de Venezuela. Gaceta Oficial N° 5.453 Extraordinaria. 24 de marzo de 2000. Caracas, Venezuela.

Foster V., R. (2016). O mercado de imóveis histórico-culturais. Ponencia en idioma portugués presentada en el XXXI° Congreso Panamericano de Valuación. Río de Janeiro, Brasil.

García V., A. (1967). Valoración de inmuebles de interés histórico-artístico. *Revista de Derecho Urbanístico. N° 103*. Madrid, España.

Gómez N., O. (1995). *Los centros históricos de Venezuela, urbanismo y protección patrimonial en la ciudad antigua*. Caracas, Venezuela: Ed. Prohombre. Colección Investigación.

Guerrero, D. (1974). *Manual de Tasaciones*. Buenos Aires, Argentina: Ed. Alfa.

Guevara Y., M. (2002). *Valuación de Inmuebles Patrimoniales: Análisis económico financiero como aporte a los procesos de gestión*. (Trabajo Especial Curso de Valuación Inmobiliaria), SOITAVE. Caracas, Venezuela.

Instituto de Patrimonio Cultural. (1998). *Monumentos Históricas Nacionales*. Serie Inventarios. Caracas, Venezuela.

International Valuation Standards Council. (2013). *Normas Internacionales de Valuación* (Traducción autorizada del original en idioma inglés editado por el IVSC). Madrid, España: Asociación de Sociedades de Valuación de España (ATASA).

Keating, D. (1998). *Appraising partial interests*. Chicago, EEUU: Ed. Appraisal Institute.

## Bibliografía de referencias

- Ley de Protección y Conservación de Antigüedades y Obras Artísticas de la Nación. Gaceta Oficial N° 21.787. 5 de agosto de 1945. Caracas, Venezuela.
- Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural. Gaceta Oficial N° 4.623 Extraordinaria. 3 de septiembre de 1993. Caracas, Venezuela.
- Ministerio del Desarrollo Urbano. *Normas de Equipamiento Urbano*. Resolución N°151. Gaceta Oficial del 14 de agosto de 1985. Caracas, Venezuela.
- Nazario, L. (1968). Prontuario para el curso de valuación de bienes raíces. *Revista SOTAVE N° 14-15*. Caracas, Venezuela.
- Niño A., W. (14 de febrero 1993). *Campo Alegre, una muerte anunciada*. El Nacional, Cuerpo C, Caracas.
- Pereira C., M. (2016). *Método de Incidencias*. Notas Docentes. Curso de Valoración Inmobiliaria. Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela. Caracas, Venezuela.
- Posani, J. (18 de septiembre de 1994). Suplemento Arquitectura Hoy. *Economía Hoy*, Caracas.
- Reynolds, J. (2006). *Historic properties: Preservation and the valuation process*, 3ª edition. Chicago, EEUU: Ed. Appraisal Institute.
- Rosental M. e Iudin, P. (1973). *Diccionario Filosófico*. Buenos Aires, Argentina: Ed. Universo.
- Rothermich, D. (1998). *Special Design Properties: Identifying the "Market" in Market Value*. Chicago, EEUU: The Appraisal Journal. Appraisal Institute.