

## La valuación como objeto de análisis complejo en la interrelación de arquitectura, patrimonio y transformación a ciudades saludables y sustentables en el siglo XXI

### Valuation as an object of complex analysis in the interrelation of architecture, heritage and transformation to healthy and sustainable cities in the 21st century

Enviado em: 05-09-2023

Aceito em: 05-01-2024

**María Guadalupe Valiñas Varela<sup>1</sup>**

**Maria del Pilar Magdalena Morales Rubio<sup>2</sup>**

#### Resumen

La valuación ha tenido un papel relevante a finales del siglo XX, principalmente para fijar un valor económico, por ejemplo, a una vivienda, u otros. Hay inmuebles cuya forma de valorar requiere de estudios profundos, como lo es el patrimonio donde deben tomarse en cuenta muchos aspectos, pues debe observarse si es histórico, o artístico, pero ¿cómo saber si los procedimientos y el valor que se emite es el correcto, debido a dar dirección hacia la sustentabilidad y las ciudades saludables después del COVID. En múltiples ocasiones se emiten resultados de valor de obras arquitectónicas de manera equivocada considerando únicamente lo económico y dejando de lado lo social y lo ambiental. Como pregunta de investigación principal se parte de preguntarnos ¿cuáles son los métodos utilizados actualmente para otorgar un valor económico a un bien inmueble y si consideran aspectos de sustentabilidad y salud? Y a su vez ¿se consideran aspectos históricos, sociales o políticos en la emisión de un total fijado a una propiedad que pudiera tener no sólo un valor económico sino también un valor ambiental o cultural? Entre los objetivos destacan la evaluación de algunos métodos y su eficacia, así como explicar y analizar que métodos son viables; se requiere establecer nuevas metodologías de valuación considerando el análisis complejo en diversas vertientes que no son consideradas regularmente por medio de una metodología cuantitativa, incorporando elementos cualitativos donde se aborde el diseño arquitectónico conjugado con otros rubros como la sustentabilidad y la salud. Los resultados tendrán relación con una forma de análisis de valor más racional hacia elementos de gran valor histórico, artístico y cultural con la visión hacia ciudades saludables y sustentables.

**Palabras clave:** Patrimonio, valor; zonas de conflicto

---

<sup>1</sup> Docente en la maestría y doctorado en Ciencias en Arquitectura y Urbanismo de la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura ESIA Tecamachalco del IPN. Email: [arquinoval@hotmail.com](mailto:arquinoval@hotmail.com)

<sup>2</sup> Docente en la licenciatura en Ingeniería Arquitectura y en la Especialidad de Valuación Inmobiliaria de la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura ESIA Tecamachalco del IPN. E-mail: [arq.pilly@hotmail.com](mailto:arq.pilly@hotmail.com)

## Abstract

Valuation has had a relevant role at the end of the 20th century, mainly to establish an economic value, for example, of a home, or others. There are properties whose way of valuing requires in-depth studies, such as heritage where many aspects must be taken into account, since it must be observed if it is historical or artistic, but how do you know if the procedures and the value issued are the correct one? , due to giving direction towards sustainability and healthy cities after COVID. On multiple occasions, value results for architectural works are issued in the wrong way, considering only the economic and leaving aside the social and environmental. The main research question begins by asking ourselves: What are the methods currently used to assign an economic value to real estate and do they consider aspects of sustainability and health? And at the same time, are historical, social or political aspects considered in the issuance of a total set for a property that could have not only economic value but also environmental or cultural value? Among the objectives are the evaluation of some methods and their effectiveness, as well as explaining and analyzing which methods are viable; It is necessary to establish new valuation methodologies considering complex analysis in various aspects that are not regularly considered through a quantitative methodology, incorporating qualitative elements where architectural design is addressed combined with other areas such as sustainability and health. The results will be related to a more rational form of value analysis towards elements of great historical, artistic and cultural value with the vision towards healthy and sustainable cities.

**Keywords:** Heritage, value, conflict zones

## Introducción

La investigación aquí presentada<sup>3</sup> se sitúa en el marco de dos proyectos de investigación los cuales abordan desde distintos enfoques análisis realizados en el centro histórico de la Ciudad de México, tanto en el perímetro A como en el perímetro B. El planteamiento del problema surge de la necesidad de valorar de manera diferente el patrimonio histórico construido, la disciplina de la valuación maneja distintos métodos para obtener un valor, sin embargo, en este trabajo se da cuenta que estos métodos deben ser reestructurados y perfeccionados a raíz de la pandemia del COVID 19 y también mediante la ruptura de paradigmas establecidos. Los métodos comúnmente utilizados buscan obtener un valor monetario el cual deja de lado muchos aspectos;

---

<sup>3</sup> Este trabajo forma parte del Proyecto de investigación con registro SIP 20232681 denominado La valuación como objeto de análisis complejo en la interrelación de arquitectura, patrimonio y transformación a ciudades saludables y sustentables en el siglo XXI y está ligado de manera transversal con el proyecto 20230805 denominado Complejidad Urbano-arquitectónica, desde lo prehispánico a nuestros días, con una visión de perspectiva de género. Aportes socioculturales y económico-políticos aplicados al presente para evaluar la ecoutopía y distopía del futuro de las ciudades, basadas en el conocimiento antiguo.

métodos como el valor físico, el valor por capitalización de rentas, y el valor de mercado, visualizan el patrimonio como si se tratara de un objeto de cambio, esto tiene su raíz en las políticas neoliberales, en el capitalismo y en las políticas económicas obsoletas. El siglo XXI debe incluir nuevas formas de análisis no para valorar sino para valorar tanto de forma simbólica como histórica y económica un bien inmueble patrimonial. Los habitantes del centro histórico de la Ciudad de México y la población flotante dedicada al comercio, mueve importantes flujos de dinero pues el centro histórico de la Ciudad de México funciona como un gran centro dedicado al comercio. Los objetivos de este trabajo se centran en evaluar los métodos de valuación y valoración del patrimonio tangible e intangible y sus problemáticas, así como la generación de franjas urbanas de conflicto y deterioro en los cascos históricos.

La hipótesis se fundamenta a partir del supuesto donde generar nuevas formas de análisis hará que la perspectiva de los habitantes que en un principio sólo veían la posibilidad de obtener ganancias en este espacio puedan observar la riqueza patrimonial e histórica de estos lugares que deben ser preservados, protegidos y reutilizados de manera consciente, sustentable y con nuevas visiones dirigidas a conservar los recursos materiales e inmateriales para el futuro y para las nuevas generaciones.

En el caso del Centro Histórico de la Ciudad de México se generan diversos círculos o extractos económicos que tienden al deterioro hacia la periferia en el perímetro B, cruzando la Avenida Circunvalación, Mismos que pueden ser también considerados como franjas de pobreza, violencia, inseguridad y apropiación indebida del espacio público, es decir, por ejemplo, plazas público-patrimoniales que se encuentran invadidas por el comercio ambulante. El espacio público es privatizado y controlado por diversos grupos con poder que están relacionados con el cártel, con las drogas y con el cobro ilegal por el uso del mismo.

### **Marco socio histórico**

El centro histórico de la Ciudad de México es el lugar más importante del país, donde una ciudad virreinal se levanta sobre una ciudad prehispánica que

fue Tenochtitlán. Hoy la ciudad actual basa su traza en la traza prehispánica misma que se componía por cuatro cuadrantes. Al momento de llegar los conquistadores quedaron maravillados con lo que observaron pues había una ciudad similar a Venecia, llena de canales y de impresionantes obras arquitectónicas e hidráulicas, sin embargo, fue destruida para ser transformada en una ciudad colonial dirigida por virreyes y transformada por alarifes, sin embargo, como si de un palimpsesto se tratara, nuevamente borrada y escrita en sí misma, al perder nuevamente su patrimonio por la destrucción inconsciente de quien ve en el mismo una fuente de negocio, así se refiere en el libro La ciudad de los Palacios. Crónicas de un Patrimonio Perdido como se puede ver a continuación:

- “Nunca tendremos idea de lo que se ha destruido en los últimos 400 años
- el siglo XVI devastó la ciudad indígena,
- El XVII la ciudad de los conquistadores y el XIX a la ciudad barroca de los siglos XVII y XVIII.
- El siglo XX ha sido el más avasallador se ha convertido en un monstruo apocalíptico”(Tovar 1991:1)

Un caso de esto es el destino de la Capilla en Meleros, antes de su aniquilación total, fue demolida para poner unos excusados públicos y comercio (1991, p. 99).



**Figura 1.** Capilla en Meleros transformada en Excusados públicos. (Foto obtenida de Tovar 1991, p. 99).

La traza urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México como se mencionó con anterioridad tiene antecedentes prehispánicos así se puede observar en la distribución de los cuatro cuadrantes que aún se conservan en nuestros días.

- Santa María Cuepopan
- San Sebastian Atzacualco
- San Juan Moyotlan
- San Pablo Teopan o Zoquipan



**Figura 2.** Fundación Metrópoli. Plano de 1524 Museo de Viena. Fuente Territorios Inteligentes de Alfonso Vegara y Juan Luis de las Silvas



**Figura 3:** La ciudad de México en el tiempo: los 4 barrios. Fuente documental canal 11.

En Zoquipan se encuentra el barrio de la Merced cuya importancia radica en ser considerado el lugar originario Donde los aztecas después de 200 años de peregrinación encontraron el lugar sagrado para fundar la ciudad prometida observando un águila posadasobre un nopal, es así cómo en 1325 se funda la antigua Tenochtitlán. Sin embargo, la ciudad cae en manos de los colonizadores en agosto de 1521, para 1595 los mercedarios fundan un convento en esta zona cuyo arte mudéjar es impresionante y que se puede observar a nuestros días ya solo el claustro en el interior de este espacio que se encuentra rodeado e invadido por el comercio ambulante. En 1862 se construyó una plaza de mercado en los terrenos de los alrededores y también hoy puede observarse en esa zona la escultura de Alonso García Bravo, en una balsa con dos indígenas, español a quien se atribuye el diseño de la ciudad colonial de la Nueva España.



**Figura 4.** Escultura de Alonso García Bravo en la plaza de la belleza. Archivo personal julio2023.

La ciudad se va conformando de acuerdo con su historia, a sus sucesos, a sus hechos; todo lo que ocurre en ella forma el espacio urbano en un espacio tiempo, los lugares actuales son herencia de las circunstancias pasadas nos encontramos ante una crisis territorial desprendida de intereses meramente económicos. El análisis epistemológico, teoría del conocimiento nos invita a vislumbrar el siglo XXI.

La herencia que nos deja la historia de la ciudad, sus antecedentes son también características de la problemática urbana actual y se deben romper paradigmas establecidos.

- De este primer planteamiento surge una reflexión que nos coloca en el ámbito epistemológico: en virtud de que nuestro objetivo central en el siglo XX y principios del XXI, no podemos ignorar las épocas precedentes, porque en ellas se dieron los gérmenes de un buen número de patologías, en el sentido de J. Habermas (2003). De lo dicho, reconocemos que se torna necesario recurrir a las pertinentes referencias de tiempos pretéritos. La dificultad estriba en la regulación de los temas y los espacios para emplear en cada uno de ellos para no caer en un “holismo incontrolable” (Tudela, 1985) (López Rangel 2015, p. 15)

## Marco teórico en razón de la Economía y la valuación

El marco teórico rondará la problemática del patrimonio edificado histórico, el marconormativo, así como la crisis financiera y económica además de la territorial por la disputa del suelo basa sus errores en políticas públicas equivocadas que favorecen la construcción de edificios de departamentos destruyendo o demoliendo muchas veces inmuebles patrimoniales así lo menciona Cedeño con los siguientes puntos:

La problemática del patrimonio edificado en México radica en que existen pocas iniciativas para protegerlo debido a los siguientes motivos:

1. La existencia de una tradición cultural que impone a la disciplina de la restauración una serie de valores, tecnologías y normas tradicionales (incluso arcaica)
2. A la manera como opera nuestro actual marco legislativo en materia de producción de patrimonio cultural que privilegia la intervención sobre el monumento y a las zonas que albergan una importante cantidad de estos monumentos que hayan sido declarados como tales.
3. No se cuenta con maquinaria y equipo adecuados para utilizar los procesos novedosos que usan países europeos ya que no se importan por la falta de un mercado real de inmuebles rehabilitados.
4. La crisis financiera a la que se ha visto envuelto el país desde 1962 y que reduce considerablemente la capacidad adquisitiva de la población.
5. Una mentalidad política equivocada que prefiere invertir en viviendas nuevas que rehabilitar inmuebles patrimoniales y reutilizarlos como viviendas de interés social... (Cedeño 2015, p.19)

Se convierte hoy en algo meramente superficial y técnico donde la valuación de bienes inmuebles radica en hacer operaciones matemáticas en hacer análisis de unidades económicas de valores físicos y de generación de rentas a futuro, Lo anterior producto de un capitalismo salvaje.

La valuación de bienes inmuebles abarca tanto terrenos como edificaciones que pueden ser viviendas u oficinas.

## Los terrenos

- En el medio rural
- Nuevas ciudades y ampliación de las existentes
- Mercados generales de terrenos urbanos Las viviendas
- Autoconstrucción
- Vivienda de interés social
- Vivienda residencial
- Mercados generales de vivienda (Ramírez Favela 2012)

Los inversionistas, así como las PYMES, pequeñas y medianas empresas, son los que hacen ciudad, muchas conformadas por desarrolladores inmobiliarios, los ciudadanos son arrojados hacia las periferias de acuerdo con su poder adquisitivo los que menos tienen van hacia afuera, los trayectos son más largos y el tiempo para llegar a un empleo o un trabajo se vuelve muy amplio lo cual genera diversas problemáticas a su vez.

El valor comercial se enfoca en la ley de la oferta y la demanda, y esta a su vez en la generación de recursos económicos, los mercados inmobiliarios, así como los agentes económicos se conjugan para comprar y vender al mejor postor, la ciudad se vende a sí misma, expulsando a los que menos tienen a las periferias y generando una crisis territorial con cinturones de pobreza.

Las características de los de los mercados inmobiliarios tienen condiciones y conductas basadas en agentes económicos que hacen que las normas de evaluación vayan evolucionando hacia nuevas direcciones y objetivos basadas en el valor catastral y el valor físico. El banco Nacional hipotecario Urbano y de Obras Públicas se fundamentan en el valor comercial, que depende de cómo compre y venda la gente, además del valor de capitalización y del valor residual, métodos de valuación que son los más conocidos.

La tenencia de la tierra se da rentando o comprando es decir siendo propietario o arrendatario.

Las condiciones en las que se habitan los espacios centrales bajo las dos principales formas de tenencia de la vivienda, la propiedad y el alquiler,

juegan un papel importante en a dinámica del conflicto entre la función de habitar y las funciones descentralidad.

En las áreas céntricas de las grandes ciudades, **el uso habitacional se encuentra en constante conflicto con otros usos del suelo más rentables** y con las funciones urbanas que allí se desarrollan, que son importantes para el conjunto metropolitano y en varios casos, también a escala regional, nacional e incluso mundial. (Coulomb 2016, 83-84)

Los usos de suelo tienen que ver con lo que establece los gobiernos en distintas zonas la pandemia modificó muchas cosas en ese sentido pues se requirieron de más hospitales y zonas de atención médica espacios que no eran dedicados para este fin se convirtieron en áreas de cuidados médicos.

Con estos trabajos se pretende que el Urbanismo, el patrimonio y el desarrollo inmobiliario tengan nuevos enfoques e instrumentos basados en la participación ciudadana en la revaloración simbólica de los espacios y que esta no dependa solo de un enfoque económico.

Sin embargo, existen diversos mecanismos, organismos y autoridades que pugnan por un cambio, luchan contra la desigualdad y la miseria generando viviendas inclusivas en el Centro Histórico de la Ciudad de México y los alrededores, es el caso del Instituto.

Nacional de Vivienda, el INVI, que promueve la construcción de edificios de departamentos con un valor más bajo, a comprar a treinta años, sin intereses para personas en condiciones vulnerables como es el caso de madres solteras o grupos indígenas.

La megalópolis y su centro: Así desde hace poco más de quince años, los cambios se han cifrado en una sinergia ciudadana de integración e inclusión, de reconocimiento de los problemas, en el combate a la desigualdad y la pobreza por medio de una política social que promueve la equidad (...) en la ampliación de derechos y libertades, en la inversión productiva público-privada, en la participación deliberativa para tomar decisiones y en una sólida apuesta por la educación y el espacio como grandes ejes articuladores de todas las transformaciones. (Autoridad del Centro Histórico 2018)

Con programas de vivienda inclusivos como los antes mencionados se

pretende lograr ciudades donde se cumplan los siguientes aspectos;

- Habitabilidad y vivienda adecuada
- Evitar la gentrificación
- La propiedad, derecho de todos
- Diferenciación de lo público y lo privado
- Un plan de planes para generar espacios más humanos
- La restauración del patrimonio en la ciudad histórica viva, con conciencia.

Los valores de la sociabilidad urbana en el Centro Histórico de la Ciudad de México intentan reforzar la identidad, la entrada de indígenas, así como sus saberes, además de fomentar derechos a migrantes y apreciar la multiculturalidad que permea en todo el territorio mexicano.

### **Marco teórico conceptual, diferencia entre evaluar, valorar y valorar.**

Para poder explicar el tema se necesita conocer algunos conceptos y poder diferenciarlos como es el caso de la evaluación y la diferencia entre valoración y valuación. La primera tiene que ver con un diagnóstico, valorar más allá y puede incluir aspectos simbólicos, afectivos, de identidad y de pertenencia, sin embargo, el capitalismo ha arrasado de tal manera haciendo creer a la población que todo tiene un precio.

La evaluación, es la base para decidir (...). Por tanto, la realidad económica, política, social y cultural de la entidad donde se piense invertir, marcará los criterios que se seguirán para realizar la evaluación adecuada, independientemente de la metodología empleada. Los criterios y la evaluación son, por tanto, la parte fundamental ... (Baca 2004, 3-4)

Tal como se mencionaba anteriormente el valor tiene que ver con las características de un objeto y la estimación que se tiene por el mismo. Es importante entonces, referir el significado de estos conceptos.

**Valor.** (Del lat. Tar. valor, valoris, m. Aptitudes que tienen los objetos y

los servicios al ser relacionados con los modos de ser del hombre, dentro de una estimación que los connota como preferibles para conservar y desarrollar vida humana en una realidad social, obteniéndose de estas preferencias los sentidos intencionales que hacen de los objetos, bienes y servicios, satisfactores de determinadas necesidades.

**Valuación.** Acción o efecto de valorar, calcular el valor de una cosa, poner precio entre el objeto deseado y un sujeto en condiciones de adquirirlo.

**Valuación de bienes raíces.** Estimación de uno o varios inmuebles por medio de un avalúo , en una fecha determinada, definiendo el precio de la propiedad, así como la renta probable que se debe ofrecer, derivándose en los siguientes fines, definir el justo valor del inmueble, para realizar operaciones de compraventa, dándose el traslado de dominio, definir el valor al hipotecar para realizar operaciones de financiamientos y créditos; estimar el valor del inmueble para procedimiento de expropiación, antes o después de la misma, etc. (Camacho 2007, 774, 776)

Mora llega un poco más lejos al definir sistemas y subsistemas como conjuntos de reglas basados en normas y leyes, es decir existen normativas fundamentadas en instituciones financieras que rigen el sistema monetario, utilizan también documentos financieros en papel que representan dinero, además de la existencia de tasas de interés, en préstamos o inversiones, donde el dinero cambia su valor con el paso del tiempo. (Mora2006, 222)

## **Teorías de valor en la ciencia económica**

En los comienzos de las teorías económicas se dio la doctrina de la aceptación, basada en Aristóteles, Tomás de Aquino entre otros donde se mencionaba el precio justo, se consideraban pensadores religiosos, todavía no existían como tal los economistas. Sin embargo, posteriormente apareció el mercantilismo, donde la riqueza y el dinero empiezan a jugar papeles muy importantes.

El mercantilismo: Siglo XV Aborda principalmente la conexión entre dinero y riqueza (banca, impuestos y créditos de la época. Comercio principal

punto de discusión. La lana se convertía en oro y el vino en plata. Principios de la Edad Moderna (Favela 2012, p. 20-21)

Se comienzan a hacer estudios sobre la riqueza, sobre la pobreza y la lucha de clases, uno de los textos más importantes es el de Adam Smith: *La riqueza de las naciones* aporta:

- Un resumen general y una integración del pensamiento económico del siglo XVIII
- Un devastador tratado político que significó el golpe de gracia para el mercantilismo inglés
- Una brillante exposición de política económica para el futuro

Un modo científico de abordar los principales problemas económicos desde el **valor y la división del trabajo a la renta y a los impuestos** (Ramírez Favela 2012, p. 23)

Posteriormente viene David Ricardo a quien se considera pionero de la macroeconomía., él realiza un ensayo sobre “*El elevado precio del lingote de oro, prueba de la depreciación de los billetes del banco. Razonamiento lógico*” (Ramírez Favela 2012, p. 29)

Pero sin lugar a duda uno de los principales exponentes tanto en las teorías económicas como sociales basadas en un análisis crítico de la lucha de clases es Marx. El sistema marxista tiene muchos seguidores sin embargo no todos se catalogan de igual manera, a los marxistas se les relaciona con el activismo, a los marxólogos con teóricos que generan conocimiento a partir de las teorías de Marx y a los marxianos se les identifica como promotores del marxismo. El texto de *El capital* y el *Manifiesto comunista* son de los textos más relevantes donde comienzan a observarse la teoría del valor en relación con el trabajo.

Este concepto lo enfrentó Marx con el siguiente esquema:

- Como el obrero puede producir en una jornada de trabajo más de lo que necesita para vivir, el valor de su fuerza de trabajo es inferior al valor del trabajo de los artículos producidos por él.

- En una sociedad que utiliza el capital, el trabajo es el único instrumento que puede crear, en consecuencia, una plusvalía
- Esta plusvalía se la apropia el capitalista, que explota al obrero al no pagarle un salario igual al valor de los artículos que este produce.
- El beneficio del capital es, en consecuencia, una cantidad igual a la plusvalía total creada por el trabajador
- Sin embargo, la tasa de beneficios y la tasa de plusvalía no son idénticas. (RamírezFavela 2012, p. 32)

Posteriormente vinieron otros grupos y corrientes económicas como los marginalistas que proponen la utilidad y la escasez como elementos claves que determinan la demanda, además de referir que el hombre produce con el fin de consumir, a estos les siguen los neoclásicos representados principalmente por Alfred Marshall que basaba sus estudios en una economía política. A estos siguió la revolución keynesiana a principios de 1920 con John Maynard Keynes, quien abogaba porque el gobierno podía mantener el pleno empleo, luego los monetaristas con Milton Friedman donde ya se observaba la distribución de las ganancias, esto es muy relevante, pues los objetos se conducen hacia su explotación, así como la mano de obra, a fin de generar ganancias y utilidades, aparece también la inflación, que es la pérdida del poder adquisitivo con la misma cantidad de dinero al paso del tiempo. El sistema capitalista tiene la característica de tener extremos radicales, unas cuantas personas adineradas y mucha gente sumida en la pobreza y la miseria.

Los extremos entre la pobreza y la riqueza. Los contrastes de la economía configuran el ambiente social preocupante en las últimas décadas del siglo XX y la primera del XXI. Los innumerables componentes del ambiente socio urbano que en algún momento podremos enunciar son tales que permitirán explicar la objetividad de la vida social y productiva tanto por sus variables independientes que expresan esa realidad por los indicadores y variables que explican el fenómeno... Los **extremos existentes** en la **distribución del ingreso** con sectores sociales minoritarios que acumulan una riqueza exorbitante ante una pobreza lacerante de la mayoría de la población son **aspectos del ambiente socio urbano difíciles de no considerar**. (Cantú 2012,65)

## **Marco teórico metodológico, sistemas complejos. Etnografía Urbana y Semiótica.**

La metodología se basa en el conjunto por medio de los sistemas complejos en formas de evaluación profunda que consideren impactos tanto en la normativa como en la aplicación de la misma, leyes instituidas por el Fondo Nacional de Vivienda para los trabajadores, que se relacionan a su vez con la especulación inmobiliaria, la disputa por el suelo. Estas refuerzan diversos aspectos como se menciona a continuación: “la operatividad del apoyo crediticio y tecnológico al desarrollo habitacional de la población, o en su defecto pondrá al descubierto las adecuaciones necesarias en torno a su correspondencia social en el estudio del marco jurídico”... (Rueda 2012,407)

Los mercados se extienden por el mundo de manera simultánea gracias a la globalización, se traspasan fronteras con empresas transnacionales que controlan el territorio, lo urbano entra en crisis pues “No es de esperar que la lógica del servidor público y de los técnicos plantee la organización y reorganización del espacio urbano en beneficio de la ciudadanía; la rentabilidad del suelo está en primer orden para construir el espacio urbano”. (Urrieta 2018, 20)

Las normas de evaluación se van modificando, así como la forma de hacer avalúos, esto inicia en BANOBRAS con el Ing. Rafael Sánchez Juárez quien realizó una guía de *Valuación de bienes inmuebles de propiedad particular y del Dominio Privado Gubernamental*. “Los trabajos de valuación en nuestro país se iniciaron en las postrimerías del siglo XIX, exclusivamente con fines tributarios del impuesto predial en el Distrito Federal.

El valor comercial resultaba del promedio del valor físico y del de capitalización”. (Ramírez2012, 256).

Pero como aplica el pensamiento complejo, es con los principios de análisis propuestos por Edgar Morin basados en la transdisciplinariedad que son los siguientes: la recursividad (el ir y venir analizando los hallazgos), hologramático (el ir del todo a la parte y de la parte al todo), contradicción (entender que la contraposición de diversas teorías puede conducirnos a la verdad, además de que él sugiere como herramienta formar un tejido

complexus..(Morin 2007).

También Rolando Garcia maneja la complejidad fundamentando el Estratificar para analizar el problema. (García R. 2006)

Como sistema complejo, la ciudad presenta una sinergia o totalidad, tiene una identidad propia establecida por su organización, por lo que su estudio no puede darse a partir de las propiedades o características de sus componentes, ya que el todo no se explica por la suma de las partes, sino por las interacciones entre ellas y con su entorno. (García Ayala 2018, 86)

Se procede a conformar una unidad compleja del Centro Histórico de la Ciudad de México, así como sus interacciones entre valores. Y se deducen algunos aspectos inmersos en la problemática a abordar.

- No se valoran los edificios patrimoniales en su justo valor en el Centro de la Ciudad de México.
- No se evalúan los daños ocasionados por el comercio ambulante, ni se atienden con soluciones
- Se desconoce el valor del patrimonio edificado.
- Se requiere implementar prácticas valuatorias especializadas en el patrimonio que no tengan solamente un corte económico.

---

#### PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

### ¿VALORACIÓN = EVALUACIÓN?

### ¿QUÉ ES LA VALUACIÓN Y COMO SE RELACIONA CON LA VALORACIÓN Y LA EVALUACIÓN?



**Figura 5.** Esquema de análisis basado en la complejidad, que muestra la recursividad. Elaboración propia.

La metodología de acuerdo con lo anterior es de corte cualitativo y se realizó por medio de recorridos y trabajos con la gente por medio de círculos de reflexión y entrevistas a actores principales, tanto en el Centro Histórico de la Ciudad de México, principalmente en la Merced y en los alrededores de este, en la Villa donde sale el Cablebus y se puede observar vivienda de autoconstrucción en las periferias. Lo anterior basado en una Etnografía Urbana con un análisis del discurso, aplicando Semiótica, para entender como los habitantes significan su espacio y lo valoran, en el caso de las viviendas ubicadas en periferias y alrededores, a pesar de en muchos casos no tener la propiedad de forma legítima pues carecen de escrituras y se encuentran ubicados en predios irregulares, los ciudadanos consideran estos lugares como suyos y caracterizados de valor y pertenencia. En el caso del Centro Histórico se encontró que la mayoría de la población está dedicada al comercio las viviendas son ocupadas como bodegas, incluso de edificios patrimoniales de gran valor histórico, el valor es dado al uso del comercio que mueve flujos importantes de dinero en estos espacios, en diversas manchas culturales, dedicadas a diferentes actividades.

### **Hallazgos y resultados del proceso de investigación en el espacio urbano.**

Al recorrer las calles del Centro Histórico de la Ciudad de México donde existen inmuebles patrimoniales de gran valor histórico como es el caso de la Plaza de la belleza, donde el comercio ha invadido con negocios de todo tipo la plaza publico patrimonial que rodea el Convento de la Merced, importante edificación antigua de arte mudéjar, la mayoría de los que por ahí transitan es para comprar o vender productos y desconocen totalmente la existencia del Convento, así como de la Casa Talavera, el Temazcal prehispánico en la misma calle, entre otras obras arquitectónicas antiguas. Simplemente dan valor a ese espacio por ser su sustento de vida, el espacio que les genera utilidad al apropiarse de el y del que pagan una cuota diaria para poderse establecer en el mismo, esto lo ven como algo dentro de la normalidad y la cotidianidad, donde ellos saben que para trabajar en el espacio público, hay un costo, se comprobó

que existen grupos perfectamente organizados que alquilan estos espacios auspiciados por diversas autoridades. El espacio se disputa pues es un lugar de mucha afluencia y por lo tanto un posible generador de recursos económicos. Ante esto existe una problemática profunda pues el valor no radica en la historia y elementos arquitectónicos sino en ser un lugar donde se produce y consume, nuevamente resalta la necesidad de resignificar los valores, el sentido de pertenencia y arraigo tampoco está presente al ser la mayoría gente que llega solo a vender para retirarse en la sombra de la noche a sus hogares que por lo regular están lejos de su lugar de trabajo. El Cablebus de Indios Verdes en su caso mejoró este aspecto pues muchos realizaban viajes de dos horas para llegar a sus viviendas y ahora ese tiempo se transformó en media hora. En este paseo se puede observar la cantidad de vivienda irregular en las periferias que se adapta a la forma geográfica, esta vivienda es construida por los mismos vecinos en muchas ocasiones sin contar con permisos, ni autorización, ni con la propiedad misma.

Los avalúos suelen utilizarse en vivienda con escrituras, que es legal para compra y venta, la vivienda irregular se pasa de generación en generación, de padres a hijos, la mayoría de las ocasiones solo por palabra, aunque estos predios se pueden regularizar con el tiempo, cuando incluso se dota de servicios e infraestructura estas zonas.



**Figura 6.** El Comercio ambulante en la Plaza Alonso García Bravo apropia el espacio público. Archivo personal julio 2023.

Las problemáticas internas del país obligan a migrar al centro donde pueden obtenerse recursos de manera más fácil, en el caso del Centro Histórico vislumbrando al turista como un posible consumidor, y en las orillas del perímetro A generando comercio de diversas cosas que surten a toda la ciudad de México, es el caso de los mercados de la Merced, lugar que fue considerado la primer central de abasto de la ciudad de México antes Distrito Federal. Observar por el lado de la sustentabilidad y la salud estas problemáticas nos invitan a cuestionar la falta de empleo que ocasiona cúmulos de gente que en el caso de la pandemia favorecía contagios, estas plazas fueron acordonadas e identificadas como lugares de alto riesgo. Sin embargo, el riesgo del comercio informal en los espacios históricos da cuenta de franjas urbanas de necesidad de recursos, donde la gente está dispuesta a pagar por un espacio que de público solo tiene el nombre pues se encuentra privatizado por estos grupos de líderes que lo alquilan.

Además suele ser vandalizado y grafitado, la gente no valora un edificio histórico, lo ve como un edificio viejo, el problema se complica pues se identifica una situación que viene desde edades tempranas y relacionado con la educación, donde se puede uno preguntar por qué razón se transmite ese poco interés por nuestra historia y nuestros edificios patrimoniales. Si se realizara un avalúo sería muy alto por el expertise de quien lo realiza pero la gente que vive a diario estos espacios no los ven como lugares de gran valor.



**Figura 7.** Antigua Garita de San Lázaro. Centro Histórico de la Ciudad de México. Archivo personal 2017.

Sin embargo, las viviendas de las afueras operan de forma diferente a pesar de no tener los que las habitan la propiedad de forma legítima al no contar con escrituras, el arraigo es importante, es el lugar donde nacieron y crecieron y al que se identifican y consideran pertenecer, dicho espacio lo defienden y lo ven como suyo.

Incluso el gobierno regaló pintura, y fueron varias viviendas uniformadas en color, pero también se sienten amenazados en su intimidad al ser observados en la parte alta del Cablebus. Se mejoró la movilidad pues se redujo el tiempo de viaje pero se perdió la privacidad.

Este trabajo nos deja ver cual es la visión monetaria, simbólica y social de los que habitan y usan los espacios, tanto patrimoniales, históricos como irregulares.



**Figura 8.** Vista de la vivienda de autoconstrucción desde el cablebus que sale de IndiosVerdes. Archivo personal febrero 2023

## Conclusiones

La valuación debe ir mejorando en su forma de aplicación, no ser nada más un conjunto de mecanismos y estrategias técnicas que dejan de lado la problemática social del país, la forma de observar, habitar y vivir el espacio, de forma conjunta con las necesidades de los habitantes, para sobrevivir en franjas de pobreza, donde las oportunidades de salir adelante suelen ser nulas conforme más se acerca la periferia,

Se deben dirigir no solo a la valuación sino a la valoración y evaluación de los espacios y de las condiciones y circunstancias historias que permean en el contexto. Realizar diagnósticos de la forma de valorar distintos aspectos tanto sociohistóricos, como políticos, económicos y culturales de los ciudadanos en favor del desarrollo para una sociedad equitativa e igualitaria que promueva de manera objetiva un estado de valor real, y una vida digna donde la desigualdad, la pobreza y la miseria no tengan cabida, donde todas y todos tengan un lugar valioso y digno que habitar y vivir en su cotidianidad.

Estos estudios deben basarse en un conocimiento humano de la sociedad, más que en cálculos matemáticos donde se obtengan precios o costos. Un resultado que de cuenta de soluciones alternativas para mejorar las condiciones y calidad de vida, que de cuenta de sociedades saludables y sostenibles donde no solo tienen derechos los que tienen más recursos económicos sino que las condiciones son equitativas e igualitarias para todos, y

por lo tanto cualquiera puede aspirar a una vivienda como al digno empleo y retribución por su trabajo.

## **Agradecimientos**

Este trabajo cuenta con apoyo financiero por parte de la Secretaría de Investigación y Posgrado del Instituto Politécnico Nacional en dos proyectos uno con número SIP 20232681 y otro con número 20230805

## **Referencias Bibliográficas**

Autoridad del Centro Histórico, (2018). **Sostenibilidad social y regeneración urbana**. Publicado por la oficina de la UNESCO en México, México, 352 págs.

Baca Urbina, Gabriel, (2004). **Evaluación de proyectos**. Mc Graw Hill, México, 383 págs.

Camacho Cardona, Mario, (2007). **Diccionario de Arquitectura y Urbanismo**. Editorial Trillas, México, 820 págs.

Cantú Chapa, Rubén, (2012). **Centro Histórico, ciudad de México. Los desafíos ambientales en el espacio público patrimonial**. Plaza y Valdés Editores, México, 176 págs.

Coulomb, René; Esquivel Hernández, María Teresa; Ponce Sernicharo, Gabriela, (2016). **Habitar la centralidad (II). Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la Ciudad Central**. Publicado por Instituto Belisario Domínguez, Senado de la República, México, 343 págs.

García Ayala, José Antonio; Mungaray Lagarda, Alma Susana, (2018). *Ciudades y territorios en el México del siglo XXI. Hacia un enfoque complejo*. Plaza y Valdés Editores, México, 149 págs.

García, Rolando (2006). **Sistemas Complejos. Conceptos, método y fundamentación epistemológica de la investigación interdisciplinaria**. Editorial Gedisa. Filosofía de la Ciencia, 200 pp.

López Rangel, Rafael; Tena Núñez, Ricardo Antonio, (2015). **Los nuevos paradigmas en los análisis urbanos. Complejidad y urbanización sociocultural en la Ciudad de México**. Publicado por el Instituto Politécnico Nacional y la Universidad Autónoma Metropolitana, México, 187 págs.

Mora Zambrano, Armando, (2006). **Matemáticas financieras**. Alfaomega Grupo

Editor, S.A. de C.V., México, 259 págs.

Morin, Edgar, (2007) **Introducción al pensamiento complejo. Ciencias cognitivas**. Editorial Gedisa 167 pp.

Ramírez Favela, Eduardo, (2012). *Valuación, apreciación o prognosis inmobiliaria*. Publicado por la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 269 págs. Rueda Gaona, José Antonio, (2012). **Uso de suelo y expansión metropolitana en la Ciudad de México. Estudio de los factores de localización en el proceso de crecimiento urbano de una economía en consolidación**. Editorial Academia Española, Gran Bretaña, 444 págs.

Tovar de Teresa, Guillermo (1991). **La ciudad de los palacios crónica de un patrimonio perdido**. Tomo 1 y 2. Editorial Vuelta. México pp. 190 c/tomo

Urrieta García, Salvador, (2018). **Espacio público: de la memoria urbana al proyecto local**. Publicado por el Instituto Politécnico Nacional, México, 221 págs.

Valdiviezo Cedeño, Alberto. **La rehabilitación urbana: origen, metodologías y tecnologías**. Trillas, México, 224 págs.