

El valor del entorno: la incorporación del valor público a la propiedad privada.

Reseña del libro: “Emulación del valor inmobiliario y dinámica territorial”, de Jesús Manuel Fitch Osuna. (UANL, UPC-CPSV, 2010, 299 p. Il. Con Introducción de Pilar García Almirall).

Dr. Adolfo Benito Narváez Tijerina¹.

La axiología es la parte de la filosofía que se encarga de describir y entender lo referente a los valores y las valoraciones. En general, las respuestas sobre la naturaleza de estos ha recalcado en los modos clásicos de aproximarse a los objetos del conocimiento en la epistemología, es decir a considerar que los valores o bien son un atributo intrínseco de los objetos (acercándose al idealismo) o bien que son un atributo de la percepción, concibiendo que el valor es concedido por quien ejerce el acto valorativo (acercándose así al empirismo).

En el ámbito de la valuación de bienes es en ocasiones visible que nos volcamos sobre la idea de que los valores de las cosas están sentados perfectamente en una equivalencia material exacta, quizás por el papel del valor de cambio con el que el dinero en el paso del tiempo se ha convertido en un bien en sí: La paulatina desmaterialización y generalización del valor de cambio del dinero que de su valor metálico de antaño ha pasado a poseer atributos ligados a la fuerza del estado que lo respalda (visible a través del escudo presente en las monedas) y a reproducirse por la fuerza de la derogación de las leyes contra la usura a partir de la reforma protestante en Europa, ha hecho que el dinero en sí se haya convertido en una unidad de medida incontrovertible.

Pero en el fondo, el valor de cambio del dinero podría ser el fruto de un acuerdo, de una consideración colectivamente asumida, como lo es la

¹ Profesor e Investigador Titular de la Universidad Autónoma de Nuevo León. Miembro del Sistema Nacional de Investigadores, Nivel III. Secretario de La Academia Mexicana de Ciencias, Sección Noreste. Subdirector de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la UANL.

elección de un lugar para vivir o para vacacionar, la elección de una universidad para educarse, la elección de algún producto que comprar. ¿Existe una materialidad intrínseca en el valor o es la valoración el fruto de la consideración colectiva, del acuerdo?

Una posición intermedia entre estos puntos de vista a todas luces irreconciliables tiene que ver con considerar a la realidad en la que vivimos a diario como una suma de dependencias mutuas, como un sistema. Visto desde esta perspectiva, la posición relativa que tomaría un bien a adquirir en un momento dado sería el fruto de los ajustes de este bien con respecto al valor observado en los objetos (tangibles e intangibles) de su contexto. Ello puede verse como el resultado cambiante del equilibrio de un sistema de dependencias mutuas, como un bosque tropical bajo la lluvia.

¿Ello define una nueva manera de existir del valor en el objeto (en tanto se objetualizan las dependencias entre los objetos materiales o intangibles) o amplía el acuerdo valoral a los procesos de una “mente social”? J. Fitch parte de considerar primero hacer una caracterización de los atributos presentes en los bienes para luego estudiar las dependencias mutuas entre estos y sus grados de variación. Uno de los logros más importantes de este trabajo es el de contribuir a reflexionar sobre la importancia relativa de diversos atributos de los bienes y sus variaciones, para revelar cuáles serían los aspectos más “duros” para la asignación de valor en el ejercicio de la valuación inmobiliaria.

Para ello, su trabajo se concentra en analizar la dinámica de mercado de un bien inmobiliario de trascendental importancia para el ensamblado de lo urbano: la vivienda.

Y en efecto, J. Fitch demuestra mediante un acucioso estudio realizado a través de métodos cuantitativos, de análisis multivariante y por medio de emulaciones computacionales del comportamiento de los valores de la vivienda en el territorio, que existen factores clave para definir por qué son más exitosos ciertos negocios inmobiliarios de vivienda que otros. Una respuesta interesante la encuentra al resaltar la importancia de los atributos

ambientales que provienen de la amenidad del paisaje y de la calidad de la obra pública en la elección de la residencia que hacen los compradores.

Esto luego nos puede mover a reflexionar sobre el importante papel de la obra pública, de la belleza de una localización, de su limpieza y su preservación como valores que se van a integrar al valor de las propiedades privadas, convirtiéndose o bien en un medio para la captura de plusvalías y su recuperación a través del financiamiento de esfuerzos por mantener en buen estado los espacios públicos y por conservar a la naturaleza, o bien en el medio por el cual es justificable que hagamos ciudades en las que la calidad de la obra pública sea buena y bien diseñada y el impacto en la naturaleza se minimice al máximo, finalmente, como lo demuestra J. Fitch, es una manera de que los propietarios se hagan más ricos, que incorporen más valor a sus bienes inmuebles.

En el terreno de la teoría de la valuación inmobiliaria, este libro reviste la mayor importancia en tanto presenta metodologías claras, de un importante poder predictivo y que pueden incidir en la toma de decisiones privadas y públicas para la producción del espacio urbano. Además de que documenta las dinámicas inmobiliarias de Barcelona en el inicio del siglo XXI, lo que es útil en la medida en que forma parte de un esfuerzo de J. Fitch para hacer estudios comparados entre ciudades de cara a entender cómo cada población valora la elección residencial en su propio territorio.

Una aportación importante del libro reside en desvelar que son los atributos intangibles los que mayor incidencia presentan en la valoración, lo que abre la investigación de J. Fitch a uno de los terrenos más actuales en la materia y a demostrar que las metodologías basadas en los precios hedónicos serían las que generarían aproximaciones más finas a la estimación del valor.

Se trata de un buen libro, bien escrito, ameno aún que se trata de literatura para especialistas. Es remarcable que se trata de un esfuerzo producto del trabajo interinstitucional que el Cuerpo Académico Estudios sobre Diseño, al que J. Fitch pertenece, ha emprendido en la formación de

redes de investigación internacionales y que ahora presenta un fruto producto del trabajo hecho entre la Universidad Autónoma de Nuevo León a través de su Facultad de Arquitectura y la Universidad Politécnica de Cataluña, a través del Centro de Políticas de Suelo y Valoraciones.

J. Fitch aporta un libro valioso para el desarrollo de nuestros programas de postgrado e investigación, recomendando ampliamente su lectura y estudio.