

ACE 34

Electronic offprint

Separata electrónica

EL INMUEBLE: SIGNIFICANTES DE SU VALOR

José V. Ferrando Corell, Juan Ferrando Ortiz y Adela Ferrando Ortiz

Cómo citar este artículo: FERRANDO CORELL, J.V.; FERRANDO ORTIZ, J. y FERRANDO ORTIZ, A. *EL INMUEBLE: SIGNIFICANTES DE SU VALOR* [en línea] Fecha de consulta: dd-mm-aa. En: *ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 12 (34): 123-142, 2017. DOI: 10.5821/ace.12.34.4794. ISSN: 1886-4805.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

ACE 34

Electronic offprint

Separata electrónica

THE PROPERTY: SIGNIFICANT VALUE

Key words: Architectural heritage; properties of value; real estate valuation.

Structured abstract

In the analysis undertaken on the matter of property valuation, it is used to face this concern by determining a monetary quantity, which would represent the value of the property.

In order to do so, the grounds that provide this value should be studied and pointed out first. In other words, the quality or qualities that singles out a property among others.

It is already known that the attributes of a value could be either tangible or intangible. The latter have not been treated properly in the property sector. As it will be shown, these intangible properties are essential due to the real influence that puts on the final economic valuation of a property.

To take this approach obliges to enter in the existential fact of the good itself. That is not easy because it demands to get into this approach from different perspectives: axiology, anthropology, psychology and sociology. These sciences would facilitate the consideration about the qualities of the values which are in its essence.

This method would allow the understanding of the appreciation that properties own in a free market society, which would be out of the values provided by the materiality of the good itself, such as the maintenance condition.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

EL INMUEBLE: SIGNIFICANTES DE SU VALOR

FERRANDO CORELL, José V.¹

FERRANDO ORTIZ, Juan²

FERRANDO ORTIZ, Adela³

Remisión inicial: 07-07-2016

Remisión final: 13-06-2017

Palabras clave: Patrimonio arquitectónico; cualidades de valor; valoración inmobiliaria.

Resumen estructurado

En los análisis que se realizan sobre materia de valoración inmobiliaria, es habitual abordar su tratamiento señalando una pretendida cantidad monetaria que lo represente.

Sin embargo, para que ello sea posible, se debería previamente señalar y estudiar los fundamentos que le dotan de valor. Es decir, la cualidad o cualidades que singularizan a un bien frente a otros; aquellas por las que se le reconoce su valor.

Ya conocemos que las cualidades de valor tanto pueden ser tangibles como intangibles, si bien estas últimas cualidades no han sido tratadas en el mundo inmobiliario como merecen ya que, como veremos, su influencia real en la consideración de su valor económico, es esencial.

Este planteamiento nos obliga a introducirnos en el mismo hecho existencial del bien, lo que no es de fácil acceso pues requiere hacerlo desde la axiología, antropología, psicología y sociología, como puertas de entrada, de tal forma que nos posibiliten la reflexión sobre cualidades de valor que se encuentran en su esencia.

Todo ello nos permitirá comprender el aprecio que poseen los bienes inmuebles en una sociedad de economía de libre mercado, fuera de los ya conocidos valores tangibles que proporciona el conocimiento de la materialidad del bien y el estado en el que se encuentra al paso del tiempo, así como del mantenimiento al que se le ha sometido.

¹ Profesor Titular de Universidad, Departamento de Urbanismo, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Valencia (UPV). Correo electrónico: ferrando@urb.upv.es

² Licenciado en Historia por la Universidad de Valencia. Máster en Gestión Cultural por la Universidad Oberta de Cataluña. Máster en Environment, Heritage and Policy by the University of Scotland. Correo electrónico: arqueojuanfer@hotmail.es

³ Arquitecta por la Universidad Politécnica de Valencia. Máster en Conservación del Patrimonio Arquitectónico por la Universidad Politécnica de Valencia. Correo electrónico: adelafortiz@gamil.com

1. Objetivo

En la sociedad de mercado, como en la que nos encontramos, el hecho de calcular el valor de un inmueble, queda identificado, habitualmente, con lo propiamente económico. Es decir, cuando se plantea el cálculo de su valor no se atiende a señalar las cualidades que le singularizan, sino a la equivalencia monetaria que pretendidamente la representa.

Esta situación dificulta la comprensión del señalamiento del valor de los inmuebles, pues dando por supuesto que el valor lo poseen, no se reconoce con claridad la razón o razones que lo fundamenta y, sin mediar reflexión más detenida, se formula el cálculo numérico, monetario, de la equivalencia de tales valores. Se identifica la cualidad, por cierto, sin mayor precisión, con la cantidad.

Se echa en falta un aspecto fundamental en todo este proceso como es el conocimiento del bien, dónde se encuentra la raíz, el fundamento, que le significa su valor, lo que nos obliga a un estudio de intangibles en buena medida antes de concluir en su cuánto.

La significación monetaria del valor del inmueble debiera ser consecuencia de los parámetros de los que se parta y de los métodos por donde se encaucen los cálculos. Debiera obviarse toda cantidad monetaria que pretenda expresar el valor buscado si previamente no se conoce qué realidad fundamenta dicha cantidad.

De otra parte, debiera reconocerse que cuando se trata de resolver la expresión monetaria que recoja todas las bondades intelectuales que presenta el bien, lo único que se establece es una aproximación al mismo que manifiesta lo verosímil y no otra cosa. A tal fin traemos a colación lo reflexionado por Platón en su diálogo con Fedro (1988, pág. 399), cuando dice que “lo verosímil surge, en la mayoría de la gente, por su semejanza con lo verdadero. Pero las semejanzas... nadie mejor para saber encontrarlas, que quien ve la verdad.” Por ello es más que conveniente comenzar por el señalamiento de las condiciones de valor.

Conocido es que en este Diálogo trata Platón las diferencias entre la retórica y la dialéctica, que traído a nuestro terreno, tratando la retórica del mundo de las palabras, en nuestro caso el ámbito de la formulación del cálculo del valor, -procedimientos y métodos de valoración, para entendernos-, y la dialéctica del ámbito o mundo de las ideas, comprenderemos, que en la mayoría de los casos se está realizando un análisis retórico del valor del bien y no un ejercicio dialéctico.

A su vez, para señalar el valor habrá que ejercitar la valoración y, a poco que reparemos, podemos darnos cuenta que en ésta interviene de manera sobresaliente la elección como un análisis que contrasta, contrapone, las conveniencias o inconveniencias de las características del bien o bienes sometidos a discernimiento.

El problema con el que se suele encontrar quien valora es comprender el significado de un concepto, saber de su fundamento para sobre tal base tomar las oportunas determinaciones en un campo de riesgo más ajustado a la realidad.

Así pues, en primer término, se ha de reparar serenamente en el objeto y sus cualidades de forma que nos permita entender el porqué de su valor y nos posibilite señalar su cuánto.

Este es el enfoque del presente trabajo, reparar en las cualidades que dan soporte al bien inmueble concreto por el que tenga y manifieste valor. Al respecto conviene no olvidar reflexiones entroncadas en la raíz del valor, como lo son aquéllas que provienen de campos tan diversos como poco tratados en la valoración inmobiliaria y que consideramos esenciales; nos estamos refiriendo a la axiología, la antropología, psicología y sociología.

De esta suerte se podrán evitar errores que ya vienen siendo tópicos, en gran parte de los manuales al uso, como el que conduce a definir el “valor” únicamente por su contraposición con el “precio”, pero sin detenerse a definir el primero ni saber con exactitud el significado del segundo. Este tipo de formulación, sin detenerse en lo fundamental del significado, se manifiesta en el señalamiento de las acepciones que suelen añadirse al valor, como son los valores de mercado, de uso, cambio, en renta, catastral, urbanístico, hipotecario, y así un larguísimo e inacabado listado de valores calificados, pero sin analizar el significado de “valor”, cuestión que debiera clarificarse previamente a su cuantificación.

2. Los valores son cualidades intangibles

Detengámonos un instante para descifrar el significado de valor. Podemos entender que valor es la “cualidad que poseen algunas realidades, consideradas bienes, por lo cual son estimables”, tal como acepta la Real Academia de la Lengua Española.

De inmediato, la pregunta obligada es: ¿el valor lo posee el bien o se lo asigna quien lo observa?, es decir, la cuestión tan debatida de si el valor es objetivo o subjetivo. ¿Dónde se sitúa el origen del valor, en el objeto o en el sujeto?

El debate sobre los significados de valor y de valoración presenta ya un largo recorrido en el pensamiento filosófico. El mismo Platón suscita una reflexión que nos acerca a abordar la axiología desde un punto de vista objetivista. En su Diálogo con Fedro como protagonista, nos enuncia el “paradigma” como el ejemplo, el modelo o la referencia, por tanto no tangible, no empírico, es decir, se trata de cualidades que refieren valor. (Platón, 1988) Por tanto, el valor es independiente de toda condición humana, no se puede pretender asignarlo a ningún objeto ya que éste reside de forma autónoma en ellos.

Si no existen valores, paradigmas, que ordenen nuestro proceder no podremos entrar en la dialéctica, moviéndonos permanente en la pura retórica, en el mundo de las emociones, sin llegar a la esencia de las cosas. (Platón; 1988)

En referencia a la concepción moral del valor es interesante la aportación de Locke (1999), quien estableció que como es la conciencia, en el ejercicio de la libertad del ser humano, la que debe dilucidar entre lo bueno y lo malo, siendo que ésta pertenece a cada persona, lo que se está señalando es el valor de un objeto o una situación desde un punto de vista subjetivo. La conciencia, pues, no avala que nuestros juicios de valor vayan a ser los correctos y universales para todos.

Como se aprecia, es desde la moral desde donde se planteaba la existencia del valor. Hasta la propuesta de Kant (2007) en la que el valor se contempla desde la razón pura, la alternativa al postulado inicial no hace acto de presencia. La proposición kantiana abre una línea de desarrollo posterior, llegando a tomar un fuerte impulso a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, gracias a buen número de reflexiones manifestadas, de entre las que destacamos, las debidas a Max Scheler y Ortega y Gasset.

Es en este tiempo cuando llega a establecerse un intenso debate, con su auge en el segundo cuarto de siglo y que todavía sigue vigente en nuestros días. Se puede distinguir una división clara entre las líneas de pensamiento: el objetivismo y el subjetivismo. No obstante, esta línea divisoria no está, en la actualidad, tan indubitadamente marcada.

Para abordar las dos líneas de pensamiento, trataremos primero la concepción objetivista de la Teoría del Valor. Max Scheler, en su reflexión recogida en *Ordo amoris* (2008) defiende que los valores son emitidos por los objetos y se manifiestan en los sujetos a través del *ordo amoris* propio de cada individuo. Esta idea ya fue tratada por el autor, con anterioridad, de manera magistral, en su obra *Ética* (2001), dejando claro que el valor radica en el objeto, exponiéndose a ser reconocido por el sujeto. “Para nuestro autor, entre la sensibilidad del conocimiento empírico y el intelectualismo del conocimiento racional puro, tenemos un tercer modo de acceso a la realidad a través de la intuición emocional. [...] Solamente podemos entrar en contacto con ellos por la vía emocional; solamente en ella se nos revelan.” (Goicoechea, 2010, pág. 41-42)

En todo caso, los valores tienen un carácter apriorístico que no depende de los sujetos para ser definidos. “Las cosas reales suelen anunciarse en el umbral de nuestro mundo circundante por un toque de corneta que precede como una señal a la unidad de la percepción, una señal que parte de las cosas y no de nuestras vivencias, como diciendo 'ahí va eso', y oriundas de las más remotas lejanías del mundo, penetran como miembros suyos en el mundo circundante.” (Scheler, 2008, pág. 29) Queda así clara la posición de la vertiente objetivista marcada por Scheler en la teoría moderna.

En el mismo sentido José Ortega y Gasset, en su obra *Introducción a una estimativa. ¿Qué son los valores?* (2004) se hace eco de las reflexiones coetáneas de autores como Meinong o Erenfhels reclamando la falta de fuerza de la corriente subjetivista y justifica en un ensayo estructurado paso a paso el por qué los valores no son dados por el individuo, sino que son objetivos. Al inicio expone su planteamiento haciendo un breve repaso por el concepto de valor que se tenía en la filosofía clásica siendo, como se ha dicho anteriormente, una concepción que equiparaba el concepto de valor al concepto de bien, lo que ayudaba a distinguir lo bueno y lo malo desde la moral. Pero Ortega y Gasset lo clasifica de una manera diferente. El valor es la cualidad, por lo que si fuera positiva categoriza como bien al objeto, mientras que si se trata de un valor negativo ocurre lo contrario.

Ortega y Gasset descarta afirmaciones subjetivistas sobre el valor, manteniendo que su existencia no depende del agrado que nos produzcan, ni del deseo que nos provoque un objeto y por el cual le demos sus valores. (Ortega y Gasset, 2004)

Siguiendo con la teoría de su maestro Scheler, Ortega y Gasset mantiene que la percepción de los valores, que se emanan desde el objeto, entra y se pone en contacto con el sujeto por la puerta de la emoción, del sentimiento. “Los valores son un linaje peculiar de objetos irreales que residen en los objetos reales o cosas, como cualidades sui generis. No se ven con los ojos, como los colores, ni siquiera se entienden, como los números y los conceptos. La belleza de una estatua, la justicia de un acto, la gracia de un perfil femenino no son cosas que quepa entender o no entender. Sólo cabe 'sentirlas', y, mejor, estimarlas o desestimarlas.” (Ortega y Gasset; 2004, pág. 32). Esta será una afirmación que en la teoría contemporánea se retomará como clave para enlazar una perspectiva sobre el valor que una lo objetivo y lo subjetivo y que supere la separación tan grande existente durante los siglos XIX y XX.

Paralelamente la línea subjetivista sigue evolucionando bajo las teorías ya iniciadas en su tiempo. El debate interesante que mantienen Meinong y Erehnfels, dos de sus exponentes más importantes, potencia la evolución del concepto de valor subjetivo (Ortega y Gasset, 2004).

No obstante, a medida que nos adentramos en el siglo XX las posiciones van difuminando sus límites y se va superando esa antítesis entre lo subjetivo y lo objetivo para defender una visión ecléctica, donde lo subjetivo se une con lo objetivo para formar una Teoría del Valor. Uno de los exponentes de esta nueva etapa es Risieri Frondizi, quien afirma que “el valor no puede existir sino en relación con un sujeto que valora” (1996, pág. 113), es decir, “no hay valor sin valoración; podemos ahora afirmar que no hay valoración sin valor: la valoración exige la presencia de un objeto intencional” (Frondizi; 1966, pág. 118). Con ello podemos concluir que lo objetivo y lo subjetivo van unidos.

También en otros campos, fuera del propiamente filosófico, se suscitan debates de enorme interés, al respecto. Por ejemplo, en la restauración, donde la presencia de los valores en el proceso de la distinción entre lo que es o no es patrimonio se hace esencial el entendimiento del significado para poder ejercer una valoración con criterio solvente.

Podría afirmarse junto a Muñoz Viñas que “la patrimonialidad no proviene de los objetos, sino de los sujetos: puede definirse como una energía no-física que el sujeto irradia sobre un objeto y que éste refleja” (2003, pág. 152), cuando trata la historicidad frente al valor de identidad. Así pues, si bien no trata de encontrar respuesta al propio significado de valor, en el estudio de cierto tipo de valores se expresa y refleja un pensamiento, en este caso subjetivista.

Ciertamente tal postura presenta clara vulnerabilidad, cuando puede argumentarse en contrario que el valor lo asume el objeto en cuestión y lo hace propio, motivo por el cual el valor lo convierte en objetivo.

En definitiva, estamos ante una axiología que, al estar en contacto con el mundo de la estimativa, del deseo y de cualidades subjetivas, ha dejado muy abierto el campo a la interpretación y ha generado una reflexión del controvertido asunto a lo largo de la historia, cubriendo un amplio abanico de puntos de vista, lo que facilita, en la actualidad, el acercarnos y lograr la mejor comprensión de qué es el valor y cómo se define.

3. Diferencias esenciales entre “valor”, “precio” y “dinero”

Tratemos de poner algo más de luz sobre lo que se pretende expresar con cada uno de estos tres conceptos básicos, antes de abordar el estudio de los significantes del valor de los inmuebles. Partiendo de que “Valor” es todo aquello que cualifica al objeto, podemos concluir que valor es todo aquello que eleva la categoría de objeto a la categoría de bien. Si un objeto no tuviese valor alguno, no dejaría de ser una simple cosa, algo material, sin posibilidad de mostrar su valía y, por tanto, de valorarse.

Una vez alcanzada la categoría de bien, debido a que posee unos valores, deberá reconocérselos tanto si son de carácter intrínseco, como instrumental. Los de carácter intrínseco por el hecho de valer por sí mismos, no precisando de agentes externos para poseerlos, mientras que los de carácter instrumental, al serles dados por referencia o atribuidos; no valen por sí mismos sino por una propiedad o atribución que se les asigna, por otra cualidad, al modo aristotélico.

Lo propio de las cosas, como bienes, es la manifestación de su valor a través de la instrumentalidad, pero bien podrían contener intrínsecamente un cierto valor, por ejemplo, valor histórico, cultural y artístico, entre otros diversos.

Tratando, pues, de bienes y considerando concretamente los inmuebles, podemos afirmar que manifiestan valores tanto intrínsecos como instrumentales. Ciertamente es que la finalidad de la creación del inmueble determina, básicamente, el uso para el que se proyecta y edifica y si tal uso se respeta, el valor fundamental, el que viene a prevalecer sobre cualquier otro, provendrá de su instrumentalidad. El valor intrínseco del inmueble, no olvidemos, siempre contiene lo correspondiente a la materialidad del bien, esto es materiales y mano de obra, en cualquier caso.

No obstante, ha de considerarse que el valor instrumental puede provenir por otros motivos que no guardan relación con la utilidad o finalidad para la que se creó, tal como se irá exponiendo a lo largo del desarrollo del presente estudio. En tal sentido repararemos en que el inmueble, por ejemplo, tiene caracteres de singularidad, exclusividad, pero que también contribuye a conformar otras unidades de mayores dimensiones, lo que desborda la existencia de valor que poseía al inicio.

No ha de olvidarse que el valor no reside en la especie o clase de objeto, según el caso, sino en el individuo o elemento singular. Para entender de esencia deberá referirse únicamente a individuos o elementos.

Así pues, se entiende que el valor que pueda tener un edificio, construcción, vivienda, etc., no puede extenderse a todo elemento de su clase. Queda circunscrito al singular. Por tanto, el uso fundamental que sostiene la propia existencia del bien no puede decirse que sea el valor que lo distingue, sino sólo el que le capacita para su consideración como tal bien, por lo que su valor debe apoyarse en otras características, concretamente en aquellas que le distinguen o le sirven para manifestar singularidad.

Sirva como ejemplo la silla cuya utilidad es la de sentarse. Tal servicio no le capacita para poseer valor excluyente, puesto que una caja resistente, un bordillo, un poyo, o una piedra de buenas dimensiones, también poseen tal utilidad, aunque no sea el dar asiento la finalidad que les caracteriza, es decir, su razón de existir.

La comodidad del asiento ya es una distinción del resto de la clase de objetos, la armonía de sus proporciones, la belleza de su conjunto, su ligereza o cualquier otro atributo de tal índole sí que es un valor específico de la individualidad, que no tiene porqué extenderse al resto.

Una silla bella añade valor específico, por ejemplo, las diferentes sillas que han ido apareciendo a lo largo de la historia como la silla *Thonet número 14*, diseñada por Michael Thonet, la *silla de tubo* de Mart Stam, las sillas *Cesca* o *Wassily*, diseñadas por Marcel Breuer, o la *silla Hill House* de Charles Mackintosh, tienen una consideración específica. Todo aquello que singulariza al bien del resto, se entiende como valor y tanto puede ser positivo como negativo. El valor pues no es generalizable, sino que singulariza particularísimamente al individuo u objeto que lo posee.

Tampoco puede ni, a nuestro entender, se debe desconsiderar el hecho mismo de cumplir con el objetivo de su creación en el cómputo del valor, pero sí que es cierto que eso no le distingue del resto de los objetos de su clase para significarle de valor distinto. Si fuera por ello, todo inmueble residencial, de la misma tipología y clase, puesto por caso, contando con idéntica superficie, tendría el mismo valor, cosa que, como fácilmente se comprueba, no ocurre. Habrá que ahondar, pues, en el señalamiento de los significantes para cuantificar dicha diferencia.

Detengámonos ahora en lo que es “Precio”, de manera que pueda entenderse su significado en su proximidad, que no identidad, con el “Valor”, y la necesidad de su consideración en el asunto que se está tratando.

En el comercio, admitiendo el inmueble como producto, se requerirá del señalamiento de un precio por el que intercambiar el bien, lo que conlleva no pocos problemas para su correcto trato.

En las sociedades con falta de estructura de mercado de excedentes que permita su intercambio, éste se solía producir a través del trueque, lo que obligaba a la resolución de un problema de identidad de los valores que se intercambiaban. Es decir, debía establecerse la igualdad entre dos bienes de cualidades distintas, por ejemplo, cabezas de ganado por grano. Esto no propiciaba el dinamismo de un trato comercial, obligando además a realizar un ejercicio de constante identificación de cantidades idénticas de valor de bienes dispares, amén de limitar al extremo la posibilidad de intercambio, toda vez que se producía una dificultad añadida en cuanto a la diversidad de productos que podía ofertar cada sujeto, necesitado de otros que debía procurar mediante este método. (Simmel, 2003)

El sistema, para su correcto funcionamiento, precisaba de otra propuesta de intercambio que resolviera estos problemas objetivos. Esta dificultad vino a solventarla la aparición de objetos, reconocidos socialmente con entidad suficiente para representar el valor adquirido. También es cierto que con tales objetos no podría haberse mantenido la aceptación del intercambio, pues nadie intercambia ningún producto por otro que no posea valor alguno, como se puede

entender. Por tal motivo, esa aparición de lo que hemos dado en llamar objetos, en realidad son bienes porque contienen valor.

Siendo cierto que este elemento del sistema de intercambio solucionaba la limitación que imponía el sistema de trueque, no es menos cierto que el hecho de poseer en sí mismo un valor, que le avala, que le capacita para el intercambio, aportó dificultades de nueva acuñación.

Cuando se intercambia un objeto por otro "...demuestra que el objeto no sólo tiene valor para mí, sino también lo tiene en sí, esto es, que también es válido para otro" (Simmel; 2003, pág. 40), evidenciando con ello que el valor es mayor que el estimado o supuesto, ya que era conocido de manera incompleta. Cabría pensar que quien se desprende de un bien es sólo capaz de entender limitadamente los valores del bien, toda vez que quien acepta el trueque le descubre otros valores por los que es estimable el bien y acaba por hacerlo suyo.

Este proceso equivale al señalamiento del precio o cantidad de otros objetos cuyas cualidades le califican como bien. El precio entiende de valores para su señalamiento, ha de ser así indefectiblemente, pero ello no significa que es el valor del bien lo que se señala, sino su equivalente.

Así, se ve la necesidad del alumbramiento de un objeto con valor que permita establecer los cuantos de equivalencia, independientemente de los valores del bien que hace factible la enajenación.

Tal operación se posibilita con la aparición del "Dinero" y es aquí donde se manifiesta el tercer elemento que centra nuestra atención.

Este elemento artificioso se manifiesta de múltiples formas y, en todas, ha ido evolucionando con el transcurso del tiempo. Ahora bien, así como en el trueque el cambio se produce por equivalencia cualitativa de los bienes sometidos a tal intercambio, directamente, lo que se logra con la aparición y uso del dinero es desligar la cualidad de los propios bienes del mismo acto de intercambio (Simmel; 2003). Ya no se precisa de manera imperativa del conocimiento de las cualidades de los objetos que sean comparables para establecer la igualdad cualitativa entre ambos. Se ha pasado del señalamiento de la igualdad o identidad, al de proporcionalidad.

El elemento propuesto que realiza el papel de intermediario comienza por ser una pieza de metal, usualmente de pesos y calidades determinados, universalmente aceptados, lo que posibilita su conservación y movilidad entre dos intercambios (Smith; 2001).

Este convenio en el intercambio conlleva otros problemas añadidos, pues si bien el dinero en forma de moneda hizo su aparición como elemento de cambio, aportando la requerida agilidad e independencia que le es propia al convenio comercial, al poseer valor per sé, se convierte en bien del propio mercado. Es decir, introduce en la ley del intercambio otro producto que simultáneamente es valor y elemento de cambio con el que se pueden realizar los intercambios. Apreciamos pues que el elemento que respalda el intercambio no permanece inalterable en su proporcionalidad con el valor de lo tratado, sino que, bien al contrario, introduce una nueva tensión en el establecimiento de la proporción.

Vistas así las cosas se puede comprender la confusión, cada vez más extendida, de identificar el *valor* con el *precio*. Ya no se observa cualidad y calidad de los objetos de valor para contrastarlo y acordar el cambio, sólo su proporción con la cantidad monetaria que lo representa. Se llega a confundir cualidad con cantidad, esto es valor con precio.

4. Valor de los bienes inmuebles

En el caso que nos ocupa, debemos precisar dónde radica el valor de un inmueble, cuáles son los motivos, características y circunstancias que le suscitan valor.

Superada la discusión colacionada del valor señalado por la Escuela Clásica de la economía, que hay quien identifica como el “valor real” de la cosa, con el debido a la propia materialidad del inmueble, nos deberemos situar en un estadio tal que, asumiendo la materialidad del bien como coadyuvante del valor del inmueble, pues le permite manifestar su existencia, esto es, hacerse real, tangible, pero sin más añadido, pueda entrarse en el estudio de todo aquello que lo singulariza, siendo así que le posibilita su reconocimiento diferenciado y, por tanto, lo que le permite declararse con valor.

Damos por asumido que el inmueble, desde el instante que tiene valor, se convierte en bien. De igual forma entendemos que el valor asoma en todo aquello que lo singulariza, lo diferencia del resto al lograr privatizarlo, lo asume de forma que lo convierte objetivo, contrastable para quien es capaz, al observarlo, de señalárselo. Lo posee el inmueble, no se le da, y manifiesta la singularidad por ello.

Así pues, si en la corporeidad de un bien inmueble no se encuentra el cuánto del valor que pueda señalárselo, al menos en su parte más significativa, ¿de dónde, pues, procede?, ¿cuáles son las características que contribuyen de manera diferenciada a dicha cuantificación? Esta cuestión es la que va a captar de inmediato nuestra atención para entender del valor de los inmuebles.

Si nos encontráramos en un medio natural inhóspito o afectado por duras condiciones climatológicas, puestos por caso, y fuera un único bien inmueble el que pudiera dar cobijo, en muchos kilómetros a la redonda, no cabe duda que la singularidad de lo exclusivo sería un valor asignado a dicho inmueble, por encima de cualquier otra consideración, como pudiera ser las razones estéticas, compositiva, cultural, histórica, material o cualquier otra de índole similar, porque la escasez es un valor que se aprecia, llegando al extremo cuando lo escaso es idéntico a lo exclusivo.

Ante este planteamiento, no deja de ser cierto que la carencia de oferta es un factor determinante en la consideración del valor, pero es una circunstancia que se apropia el inmueble por ser, además, un bien a causa del valor derivado de las circunstancias del libre mercado donde se encuentre.

La situación de mercado no es, en absoluto, baladí en el señalamiento del cuánto económico, pero no es esa reflexión la que nos va a centrar la atención. Nuestra reflexión va más allá de lo puramente circunstancial, preferimos encontrarnos en la esencia de las cualidades del bien

fuera de toda situación coyuntural provocadora de vaivenes que tienen su origen y, por tanto, su tratamiento en hechos habitualmente no imputables al bien inmueble, sino a comportamientos del propio mercado.

Planteada así la cuestión, tratemos de encontrar cómo se estructura el valor y porqué se produce, de forma que pueda llegar a formularse su cuantificación.

Entendemos que el bien inmueble en general, residencial en particular, tiene su presencia en una trama de carácter urbano que por la propia acción social del hombre se conforma a modo de tejido debidamente ordenado.

Si el orden es fundamentalmente político, del pensamiento imperante en la sociedad, podemos encontrarnos con tramas que dan lugar a ordenaciones jerárquicas, atendiendo a los cuadros dirigentes políticos. Pero si la ordenación del espacio no refleja la jerarquía piramidal de los mandos políticos y su aparato administrativo, queda en manos, pues, de una ordenación socioeconómica que no aparenta sectorizados los espacios en forma piramidal, sino en espacios que incluso pueden ser fronterizos con los de diferentes niveles económicos o culturales y educacionales.

Entran en juego elementos diferenciadores que la propia organización social da como válidos, pudiendo variar las características de valor por las que pueda cuantificar su significado.

Es en este marco donde vamos a seguir desarrollando el trabajo, por lo que sondearemos cuestiones que enraizan en el tejido de la antropología, estudiando al propio ser humano y su comportamiento en tanto ser urbano. De igual modo trataremos de reflexionar sobre los elementos de valor iluminados desde la sociología, esto es, estudio del comportamiento del individuo, pero no como ente individual sino como miembro de un grupo, asociado por tanto.

En este estudio nos centramos en un aspecto, entre otros, que se produce por el sentido identitario, pues sugiere derivas muy interesantes que pudieran dar luces a comprender con más claridad el fundamento de valor.

La segunda vía de aproximación a la comprensión de valor, en los inmuebles, la realizaremos desde el enfoque psicológico, pues hay dos planteamientos que reúnen postulados que pudieran ser clarificadores al fin que se pretende. Nos estamos refiriendo al enfoque dado desde la psicología social y la psicología ambiental.

Este planteamiento que se propone para entender del valor de los inmuebles, no se cierra en sí mismo, todo lo contrario, trata de estructurar las vías que conduzcan de manera ordenada el señalamiento del valor para, así, alcanzar el cuánto que tanto preocupa a la sociedad de mercado.

5. Significantes de valor dados en la antropología urbana

De los diversos significantes que intervienen en el señalamiento de los valores del bien inmueble, comenzamos a hacerlo desde la perspectiva de la antropología urbana. Entendemos

la antropología urbana como la sub-disciplina de la antropología encargada del estudio de sociedades urbanas concretas, centrada en el estudio de la ciudad en su conjunto (Malet Calvo, 2012). Los inmuebles, además de ser elementos con los que otros actores urbanos se relacionan íntimamente, son parte de un todo, la ciudad.

En el contexto urbano, el principal actor es la persona, quien mediante relaciones con otros individuos y con los elementos inanimados de la ciudad, descubre el significado y valor de todos los elementos que la componen (Montaña y Clavijo, 1997). Sin el ciudadano, esto es, el habitante de las ciudades, no se producirían actos sociales de ningún tipo ni se generarían hechos culturales urbanos.

Otros analistas van más allá en sus afirmaciones cuando apuntan incluso que la ciudad en su forma espacial no es más que el resultado histórico de la evolución de una serie de relaciones sociales y culturales (Salcedo y Zeiderman, 2008). En la mente humana no existiría, por tanto, una idea preexistente de ciudad. El paso de la historia habría generado ese espacio, sus características particulares y sus valores concretos.

Según Bailly (1979), la ciudad como espacio fue creada debido a la necesidad de protección de un grupo o sociedad frente al exterior. La concentración de personas en una misma localización produjo como efecto que las relaciones económicas entre ellas y con otras sociedades de los alrededores se desarrollasen, generando un apego al terreno basado en el aprovechamiento económico. Este tránsito de personas, ideas y recursos ha generado diferentes tipos de espacios públicos y privados, los cuales conforman la fisonomía de la urbe (De la Peña, 2003), otorgándose valores diferenciados en espacios distintos, dependiendo de su funcionalidad y significación para el ciudadano.

La evolución de las ciudades a lo largo de la historia ha dotado a los diferentes espacios y edificios urbanos de un aprecio social diferenciado, a pesar de que algunos compartan la misma funcionalidad, como es el caso de las viviendas. Como bien apunta Signorelli "...el espacio de que dispone concretamente cada individuo, grupo, clase social, en una sociedad dada, mide su poder y riqueza, refleja su prestigio, su colocación en la jerarquía social" (2013, pág. 53).

En esta diferenciación de valores que influyen en el coste monetario de la vivienda entran en juego diferentes comportamientos sociales e históricos, los cuales han ido variando a lo largo del tiempo.

En las urbes actuales, la localización de un inmueble es un valor clave para entender el status social que dicho edificio o vivienda le reporta a su propietario o inquilino. Como bien apunta Keller (1975, pág. 131), "el vecindario donde un individuo vive es indicativo de su status." Las relaciones que una persona mantiene con sus semejantes en un espacio determinado de la ciudad influyen, por tanto, en los valores que se le presuponen al lugar de la urbe que ésta ocupa.

No obstante, aunque esta visión de las relaciones personales y espaciales pueda parecer lógica a primera vista, muchas veces puede manifestarse en las personas de manera completamente inconsciente. Más adelante Keller (1975, pág. 159) apunta a este hecho. "No

es necesario participar de actividades de grupo, ni relacionarse con las personas que habitan un vecindario, ni tan siquiera tener mentalmente delimitados los límites de dicho vecindario para poder sentirse en el lugar que a uno, según su construcción social de la realidad, le corresponde.”

El apego sentimental al lugar también jugaría un papel importante a este respecto. El haber nacido y crecido en un lugar determinado marca profundamente la identidad personal y el valor, por tanto, de ese espacio. Lefebvre (1979) incluso va un poco más allá, apuntando que el vecindario, aunque realidad espacial, existe debido a que está construido socialmente, por lo que sin la presencia de esas relaciones sociales no existiría.

La relación entre los diferentes individuos de un área de la urbe no es el único valor que, de hecho, asume como propio un bien inmueble. Como bien apunta Harvey (1977), también ha de tenerse en cuenta la localización en relación al lugar de trabajo, lugares de ocio, lugares de abastecimiento o en relación a la calidad de la dotación urbanística, todas ellas características a tener en cuenta. Estos elementos que fundamentan el soporte en los que se asienta el valor de cada inmueble no se suelen mostrar explícitamente como si de un hecho material se tratara, sino que son valores que cada individuo descubre en el inmueble por su específica sensibilidad para hacerlo, toda vez que se encuentra entre sus necesidades y preferencias personales.

Por ejemplo, una persona puede preferir vivir más cerca de su lugar de trabajo habitual antes que hacerlo de una zona comercial, mientras que otra puede preferir hacerlo cerca de sus familiares antes que de un área sin polución. Los referentes sociales marcan más profundamente a un vecindario que los referentes físicos (Keller, 1975).

En conclusión, podríamos resumir en tres los factores sociales que influyen en el precio de un inmueble, dependiendo de los valores descubiertos en éste. Dichos valores ya fueron apreciados hace unas décadas (Bailly, 1979). El primero correspondería con la posición del individuo en la jerarquía social y en la relación con sus semejantes; el segundo se trataría de la localización del inmueble con respecto a los elementos importantes para el día a día de la persona; y por último, el tercer valor haría referencia al sentimiento de pertenencia a un lugar.

6. Significantes de valor dados en la psicología social y psicología ambiental

Sabedores de la dificultad que todavía supone la comprensión de los respectivos alcances de las psicologías social y ambiental, así como la separación de sus campos de existencia, vamos a procurar aproximarnos al valor de los bienes inmuebles desde cada una de ellas, en la medida de lo posible.

La psicología social trata de analizar al individuo en su manera de pensar, sentir y comportarse a consecuencia de la relación con los demás, con los que conforma una sociedad.

Puesto que la influencia sobre la persona que ejerce el entorno social, en estos tres ámbitos del pensar, sentir y comportarse, no puede radicalmente separarse, aislarse, del hecho que

todo ello se desarrolla en un entorno físico concreto, distinto en cada lugar, no podemos olvidar todo aquello que conforma lo que denominamos el ambiente.

Cierto es que la psicología social no puede deslindarse con nitidez de la psicología ambiental, pero sí puede profundizarse en su campo de estudio sin necesidad de una constante asistencia de esta.

Por su parte, la psicología ambiental trata de entender la influencia que ejerce el lugar, el medio, donde se encuentra la persona, en su propio pensar, sentir y comportarse. En el inicio de la rama de tal conocimiento se denominó psicología de la arquitectura, pasando a extender su campo de conceptualización a otro más amplio, toda vez que para que el entorno esté ordenado por el hombre, no tiene por qué estar indefectiblemente construido con elementos fabricados por el mismo.

Así pues, la persona entiende o es capaz de descubrir el valor de los inmuebles, asistido por la cultura adquirida en la sociedad donde se forma, participa y desarrolla.

Los condicionantes que la sociedad contiene, perfilan, modulan, el pensamiento, sentimiento y comportamiento de cada uno de sus componentes, dando lugar a comprensiones del valor de los bienes tanto porque así se les puede reconocer objetivamente como porque mediante los criterios que establece la sociedad pueden llegar a descubrirseles. Podríamos decir que tales valores los poseen los bienes por ocupar un lugar en un ámbito social determinado.

No olvidemos que una sociedad es un ente global y no la suma de individualidades que le confiere, por acumulación, tal apariencia unitaria. En tal sentido traemos a colación a Mead cuando afirma que "Para la psicología social, el todo (la sociedad) es anterior a la parte (el individuo), no la parte al todo" (Mead, 1999, pág. 54).

Los inmuebles no escapan del servicio que prestan y cuando uno de ellos muestra una determinada imagen en una sociedad, posee un valor por la asunción de dicha singularidad. De igual forma, tal como afirma Harvey, "...el valor de los inmuebles depende en gran medida del valor de los que le rodean" (Harvey, 1977, pág. 61), puesto que no se trata de un bien aislado, sino que forma parte de una unidad de valor y que así es capaz de entender la sociedad.

En efecto, el entorno del inmueble añade un elemento más de valor que aprovecha el inmueble para hacerlo suyo, porque es una singularidad, a otra escala, dentro del propio municipio. La unidad inmueble, forma parte de una unidad, también, de mayor ámbito como lo es la manzana, la urbanización, el barrio, zona o paraje y así incluso, hasta el propio municipio con referencia a las singularidades que le distingue de otros municipios, donde los inmuebles allí encerrados, no todos en igual medida, poseen un valor que no generan por sí solos pero que guardan porque pueden individualizarlo.

En esta línea argumental traemos a colación otros aspectos de notable relevancia en el valor que se entiende posee un inmueble, una vez reconocida la influencia de su entorno, como los referentes al hecho de contemplar la ciudad, el municipio o el barrio, como lugares de significado social. Coincidimos con Bailly cuando afirma que "...en las sociedades tradicionales el comportamiento personal y social está unido a la noción del territorio" (1978, pág. 221).

Unido en un sentido amplio y diverso, destacando en este momento que el ser humano reacciona ante estímulos externos, contando entre ellos con "...la imagen que se ha hecho de la situación real" (Bailly, 1978, pág. 228), basando sus decisiones y su comportamiento en esta evaluación de la realidad.

En tal sentido volvemos a las reflexiones realizadas por Mead, como figura relevante de la corriente psicológica sobre el autoconcepto, o percepción de sí mismo, conocida como Interaccionismo simbólico, que nos lleva a percibirnos como nos ven los demás. Es la conocida postulación del *self* o espejo que refleja cómo nos ven, interiorizando una imagen sobre nosotros mismos que nos dan los demás.

El *self* puede considerarse pues, porque nos hallamos inmersos en una sociedad. Porque existe una comunicación entre seres humanos cuyo elemento vehicular principal es el lenguaje. No debe olvidarse que, también, a través de los gestos se produce una potente comunicación. El gesto requiere de símbolos con preciso significado y en el mundo inmobiliario, el símbolo es uno de los elementos conformadores de su lenguaje perfecto.

Ya tenemos, pues, la aparición del escenario donde representar la dramaturgia en la que profundizó Goffman⁴ (1987); ya estamos en la consideración que de la escena realiza la psicología ambiental que, tal como se dijo al inicio del epígrafe, en su comienzo se le significaba con lo propiamente arquitectónico o construido, de ahí su calificación, y que para entenderlo mejor debió ampliar su enmarque a un decorado más amplio, como es el ambiental en su globalidad (Goffman, 2006).

Este escenario ambiental procura al ser humano el enmarque que, por circunstancias muy diversas, le permite su adecuación al equilibrio, sosiego, en definitiva, la permisividad de una conducta que le es propia. Todo ello se patentiza en el medio donde se desarrolla la relación social, lo que implica la necesidad de un territorio que marca o señala el hombre como propio, dando pie a la aparición del hecho de la territorialidad (Prohansky, 1978).

Dice Prohansky, abundando en dicho planteamiento, "...los seres humanos definen fronteras particulares en el medio físico y asumen el derecho de determinar quién sí y quién no puede atravesarlas" (1978, pág. 240). Este enfoque nos introduce en la propuesta de que una vez establecidos los territorios, hay quien desee adentrarse para asentarse en ellos por motivos personales diversos y, para conseguirlo, refleje tal apetencia a través del valor del inmueble que se la proporcione.

En definitiva, "la territorialidad" es así, un medio de establecer y mantener un sentido de identidad personal (Prohansky, 1978). La ordenación del espacio urbano ha evolucionado su razón de existir desde el hecho de dar solución a la necesidad de protección frente a lo desconocido o frente al posible agresor, a dar solución a la necesidad de satisfacer el sentimiento de pertenencia.

⁴ Goffman, Erving (1922-1982). Sociólogo canadiense. Desarrolló las teorías de las relaciones sociales a través de la comunicación entre personas que representan un rol determinado. Sus raíces arrancan de la corriente del *Interaccionismo simbólico*, aunque abundando en el aspecto lingüístico que conducen a comprender la fachada del escenario, donde se dramatiza la comunicación. Es de destacar en este campo, sus obras *La presentación de la persona en la vida cotidiana* y *Frame Analysis: los marcos de la experiencia*.

7. Significantes de valor dados en la sociología: la identidad social urbana

Partiendo de la territorialidad como hecho que el ser humano tiene en cuenta en sus relaciones sociales, tal como se manifiesta en el ámbito de la psicología tanto social como ambiental, en las que nos hemos acabado de detener, vamos a centrarnos ahora en la comprensión del significado de "identidad social urbana" y cómo repercute en la consideración de valor de los bienes inmuebles.

Esta característica identitaria del grupo o sociedad en su conjunto, con el lugar cuya ocupación se pretenda para su asentamiento, no sólo proviene del ambiente que le es propio, de carácter físico, bien construido bien de orden natural, es decir donde se escenografía el devenir diario, sino de otras raíces como son los niveles educacionales de la población que lo mora, cultural, calidad humana, cercanía personal, relacional, seguridad ciudadana, densificación poblacional, etc. Con ello nos referimos al ambiente inmaterial, más allá de todo aquello que conforma el status físico.

No ha de perderse de vista que los miembros de la sociedad tienden a agruparse alrededor de los valores de coincidencia o proximidad, pudiendo alcanzar la consideración de Grupo social, pues "el criterio de identidad... consiste en que los individuos tienen cierta conciencia colectiva de sí mismos como entidad social diferenciada; tienden a percibirse y definirse como grupo, a compartir cierta identidad común." (Turner, 1990, pág. 45).

De esta suerte se establece el señalamiento de los lugares diferenciados, de una parte, los de dentro, los que pertenecen al grupo que, por supuesto participa de los valores deseados y, de otra, los de afuera. Este hecho viene mostrándose desde los albores de los asentamientos humanos, cuando se dieron por necesarias las murallas, cercando el espacio defendido de los que habitaban extramuros. Se dividió el espacio.

Aparece el sentido de pertenencia frente al resto. Vuelve a manifestarse el *self* o el autoconcepto que se tiene uno mismo visto desde la óptica del resto de la sociedad.

Así la identidad social se convierte en una categoría más que sirve para clasificar a la sociedad, de entre las que se suelen utilizar para ubicar a los individuos y determinar su tratamiento relacional.

Si la identidad con el grupo lleva a ocupar un lugar físico determinado que es a donde se da cobijo a los miembros de dicho grupo, no cabe duda alguna que esa consideración de valor afectará, de manera individual, a cada uno de los inmuebles que se sitúan en la referida zona o territorio.

Por la consideración psicosocial se está señalando un valor que singulariza al inmueble, que se lo apropia, por su enraizamiento en el territorio.

Valga como ejemplo el caso de que, si el grupo se aglutinase alrededor de valores ideológicos, situación frecuente en sociedades de corte político dictatorial, se estaría alcanzando una

división del espacio por tales motivos, estableciéndose una ordenación urbana ideologizada, puesto por caso (Castells, 1975).

Como se aprecia, pues, el entorno urbano excede en su consideración, al estricto escenario físico, es más un *escenario social* cargado de simbolismo que tiene su aprecio en el *self* y cuyo reflejo se manifiesta en el valor que en su individualidad posee cada unidad inmueble.

Si bien todas estas consideraciones tienden a explicar buena parte de los valores por los que se aprecian los bienes inmuebles, no ha de olvidarse que la elección de un territorio donde ubicar el domicilio también puede deberse a los valores que se entiende transfiere dicho territorio a cada una de las viviendas que se asienten allí. Nos estamos refiriendo a cualidades que se manifiestan individualmente pero que provienen de valores del espacio geográfico.

Así, es usual que cuando se independiza un miembro del núcleo familiar busque asentamiento en las proximidades de la zona de donde parte, por el simple hecho del dominio que tienen del espacio vivido. Nada sorprende, desde los sonidos característicos, olores, presencia de otros seres vivos y su comportamiento, cantidad, cualidad y calidad de los servicios que se ofertan en los entornos y todo ello en cualquier momento del día de cualquier estación del año. Es decir, el conocimiento adquirido del desarrollo de la vida causa una seguridad tal que incluso alcanza la superación de posible rechazo de la elección que pudiera provenir de la incomodidad física o indeseabilidad social. Esta situación se le conoce como *apego al vecindario* y es debida a la satisfacción que le reporta a quien le afecta. (Keller, 1975)

La manifestación de apego o arraigo a la zona, se da hasta en situaciones de residencia manifiestamente mejorable, llegando incluso al caso de preferencia del bien inmueble, aunque se le considere como infravivienda (Aragonés y Corraliza, 1992).

Esta singularidad puede entenderse, también, por circunstancias motivadas por situaciones diversas como la proximidad de los amigos o de los lugares de trabajo, uso de los servicios del territorio que la acoge, o cualquier otra consideración de tipo cultural o estética particular, entre otras muchas.

Esta misma estructura de análisis llevada al territorio ocupado para reconocer la relevancia social que reporta la zona concreta que se habite, cabe trasladarla al análisis de lo que ocurre dentro de la propia zona, como si fuera un territorio, a su vez, capacitado para un estudio más detallado. Así, el espacio organizado dentro de la zona señalada, también presenta diferencias de valor en los inmuebles contenidos.

La vivienda más cercana a los edificios públicos y dotaciones urbanísticas, viarios significados de un aprecio social determinado, jardines, o aquellas que den frente a espacio público por donde discurren acontecimientos sociales de interés, entre otras muchas consideraciones, manifiestan valores diferentes respecto de los que no presentan dicha relación. En tal sentido puede extrapolarse a cualquier población todas o alguna de las situaciones señaladas que al igual que el paseo por la ciudad, en determinadas épocas o el hecho de acudir a determinados eventos en la actualidad, son muestras de sociabilidad que, como tal, es siempre reconocida.

Es decir, el valor social que incorpora el inmueble por el significado que le reconozca determinada sociedad, ha de tenerse en la consideración correspondiente porque, el cuánto del valor se ve afectado.

Estamos tratando el inmueble como un elemento significativo más de entre todos los que se utilizan en la relación social. Véase la ostentación que puede conllevar la utilización de un vestuario determinado o el medio de transporte utilizado, si público o privado, calidad del servicio dado, vehículos de transporte particular, viajes realizados, restaurantes visitados, mobiliario y cualquier otro significativo de los diversos medios que existen en la relación social de las personas.

Tan es así que, si lo llevamos al extremo, el hecho de la propia muerte, cómo se gestiona y se presenta en sociedad, con panteones, lugares preeminentes en el camposanto y teatralización ambiental funerario, son elementos que no se suelen dejar al azar porque tienen repercusión social.

De igual forma ocurre con la vivienda y el espacio urbano que ocupa. En cierto modo, en este sentido, podría considerarse que "los barrios vienen a simbolizar el éxito o el fracaso social" (Bailly, 1979)

8. Aportación al señalamiento de los significantes de valor en el bien inmueble. A modo de conclusión

Nos hemos detenido en aquellos aspectos que proporcionan el conocimiento de los valores de los bienes inmuebles. No siempre es fácilmente reconocible el valor del inmueble si no se detiene, quien lo observa, en ordenarlos de forma sintética, alrededor de los aspectos que estructuran dicho valor.

La equivalencia entre moneda en curso y valor del inmueble es el siguiente paso que ha de resolverse, si se pretende encontrar el valor en una sociedad de mercado, pero el valor queda claramente reconocido que se halla en el inmueble porque, bien lo tiene a causa de sus propias características bien lo posee por apropiarse, con carácter individual, las circunstancias externas de origen diverso (dotaciones urbanísticas, consideraciones sociales, culturales, de mercado, etc.).

Cuantificar monetariamente el valor de un bien inmueble debe partir del reconocimiento e identificación de las cualidades que le dotan de dicho valor, tal como hemos tratado de explicar.

La dificultad mayor, pues, para realizar dicha proporción, estriba en señalar, en primer término, las cualidades por las que se valora, acto seguido, jerarquizarlas, agrupándolas alrededor de las más relevantes, desechando la consideración de aquéllas que no puedan alcanzar una sensible cuantificación monetaria.

Tal como se ha podido comprobar, diversas son las características consideradas como valor de los bienes inmuebles; todas ellas apropiadas individualmente por el mismo inmueble, como las

observadas a través de la antropología urbana, psicologías social y ambiental y la sociología, que tantas vías de comprensión de los valores nos han permitido reconocer.

En este orden de cosas ha sido necesario adentrarse en el estudio de la estructura sociopolítica y su reflejo en la trama urbana propuesta, reconocimiento social, es decir, el estudio del comportamiento del ser humano como urbano, de una parte, porque se proyecta en la consideración de valores.

A ello se le ha añadido la reflexión que, sobre el hecho del valor, presenta el comportamiento de la psicología enfocada desde el escenario de la representación de la propia vida social, así como del hecho cultural que invade a la propia sociedad. La consideración del componente psicológico como relevante en el estudio de los valores queda plenamente justificada, pues nos movemos en el ámbito y ambiente de una determinada sociedad, desde donde nos percibimos tal cual nos perciben.

De igual modo en el valor inmobiliario, juega un papel significativo el hecho de la territorialidad, por lo que conlleva el sentido de pertenencia, pues patentiza y refuerza la pertenencia al grupo.

Se entiende que las cualidades del bien inmueble, ya desde su creación ya porque se las apropie, deben contemplarse estructuradas y, en la medida de lo posible, jerarquizadas para su correcto tratamiento en el cómputo del valor.

Bibliografía

ARAGONÉS, J.L.; CORRALIZA, J.A. *Satisfacción residencial en ámbitos de infravivienda*. En: *Psicothema*, 4, (2): 329-341, 1992.

BAILLY, A.S. *La organización urbana. Teorías y Modelos*. 3ª edición. Madrid, IEAL, Col. Nuevo Urbanismo 28, 1978. 278 p.

BAILLY, A.S. *La percepción del espacio urbano*. Madrid, IEAL, Col. Nuevo Urbanismo 29, 1979. 326 p.

CASTELLS, M. *La cuestión urbana*. Madrid, Siglo XXI, 1975. 430 p.

DE LA PEÑA, G. *Simmel y la Escuela de Chicago en torno a los espacios públicos en la ciudad*. En: *Sincronía* [En línea]. Septiembre-diciembre 2003, Año 8, no. 28. [Fecha de consulta: 11 abril 2016]. Disponible en: <<http://sincronia.cucsh.udg.mx/pena03.htm>>

FRONDIZI, R. *¿Qué son los valores? Introducción a la axiología*. 3ª edición. México-Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica. 1966. 127 p.

GOFFMAN, E. *Frame Analysis: Los marcos de la experiencia*. Madrid, Centro de Investigaciones Sociológicas coeditado con Siglo XXI de España Ediciones S.A., 2006. 609 p.

GOFFMAN, E. *La presentación de la persona en la vida cotidiana*. Amorrortu-Murguía. Madrid, 1987. 272 p.

GOICOECHEA GAONA, M^a.Á. *Análisis de los valores de una organización de educación no formal*. Pioneros. Tesis doctoral dirigida por Ángel Jesús Lázaro Martínez. Defendida en la Universidad de La Rioja, 2004. Servicio de Publicaciones de la Universidad de La Rioja, 2010. 576 p.

HARVEY, D. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid, Siglo XXI, 1977. 340 p.

KANT, I. *Crítica de la razón pura*. Buenos Aires, Losada, 2007. 1040 p.

KELLER, S. *El vecindario urbano. Una perspectiva sociológica*. Madrid, Siglo XXI, 1975. 255 p.

LEFEBVRE, H. *De lo rural a lo urbano*. Barcelona, Península, 1979. 270 p.

LOCKE, J. *Ensayo y carta sobre la tolerancia*. Madrid, Alianza, 1999. 123 p.

MALET CALVO, D. *"A ver quem passa". O Rossio. Proceso social y dinámicas interactivas en una plaza del centro de Lisboa*. Tesis doctoral dirigida por Manuel Delgado Ruiz. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2012. 498 p.

MEAD, G.H. *Espíritu, persona y sociedad. Desde el punto de vista del Conductismo Social*. Barcelona, Paidós, 1999. 403 p.

MONTAÑA, J.A. y CLAVIJO, J. *Antropología urbana: ciudadano global y ciudadano en transición*. En: *Universitas Humanística*, 45 (45): 97-109, enero-junio 1997.

MUÑOZ VIÑAS, S. *Teoría contemporánea de la restauración*. Madrid, Síntesis, 2003. 205 p.

ORTEGA Y GASSET, J. *Introducción a una estimativa. ¿Qué son los valores?* Madrid, Encuentro. (Opúscula philosophica 11), 2004. En: *Obras Completas*, tomo 6. Madrid, Alianza Editorial: 315-335, 1983.

PLATÓN. *Diálogos. Fedón, Banquete, Fedro*. Madrid, Gredos (Biblioteca clásica), 1988. 415 p.

PROHANSKY, H.M. et al. *Psicología ambiental: El hombre y su entorno físico*. México, Trillas, 1978. 875 p.

SALCEDO FIDALGO, A. & ZEIDERMAN, A. *Antropología y ciudad: hacia un análisis crítico e histórico*. En: *Antípoda: revista de antropología y arqueología*, (7): 63-97, julio-diciembre 2008.

SCHELER, M. *Ética*. 3^a edición revisada. Madrid, Caparrós editores, 2001. 758 p.

SCHELER, M. *Ordo amoris*. 3^a edición. Madrid, Caparrós editores, 2008. 89 p.

SIGNORELLI, A. *Antropología Urbana*. 2^a edición. Madrid, Grupo Siglo XXI, 2013. 252 p.

SIMMEL, G. *Filosofía del dinero*. Granada, Comares, 2003. 673 p.

SMITH, A. *La riqueza de las naciones*. Madrid, Alianza, 2001. 818 p.

TURNER, J.C. *Redescubrir el grupo social. Una teoría de la caracterización del yo*. Madrid, Morata, 1990. 310 p.