



La plusvalía como valor físico en los inmuebles

Capital gains as physical value in real estate

Daniel Mendieta Caballero*

Jesús Enrique de Hoyos Martínez**

Resumen

El presente artículo pretende visibilizar características no tangibles en los inmuebles como valor que propician un mérito o demérito a las mismas partiendo de un análisis crítico del valor y su significado aplicándolo a los bienes inmuebles, partiendo de la producción del inmueble como mercancía y su significado antropológico en la palabra valor desde el trabajo y su análisis de la teoría económica clásica.

Palabras clave: Valor, mercancía, trabajo.

Abstract

This article aims to make visible non-tangible characteristics in real estate as a value that provides merit or demerit to them based on a critical analysis of the value and its meaning, applying it to real estate, starting from the production of the property as a commodity and its anthropological meaning. in the word value from work and its analysis of classical economic theory.

Keywords: Value, merchandise, work.

* Doctorante en el Centro de Investigación en Arquitectura y Diseño. Afiliación: Universidad Autónoma del Estado de México. daniel_mendietacaballero@hotmail.com

**Jesús Enrique de Hoyos Martínez. Afiliación: Universidad Autónoma del Estado de México. Correo: consultoria.dehoyos@gmail.com

Fecha de recepción: febrero 2024

Fecha de aceptación: marzo 2024

Versión final: junio 2024

Fecha de publicación: julio 2024

Introducción

Un bien inmueble es el producto de una integración de características tangibles e intangibles, las cuales están conformadas por costos de producción, de acuerdo a (Salazar, 1977) se conforman de costos directos e indirectos, los costos directos son lo visible en la construcción de una edificación mientras que los indirectos son lo invisible pero presente en la misma, el proceso de producción de un inmueble conforma una serie de pasos que a futuro el poseedor tendrá noción del que hacer implícito en el mismo, por lo que surgen interrogantes sobre su posesión ¿Cuánto vale?.

Definir el valor tangible de los objetos es una característica básica en los bienes inmuebles cuando hablamos de un enfoque a base de costos, sin embargo, el valor intangible esta presente en las edificaciones desde su concepción, su elaboración y existencia propiamente. El punto de partida al definir un valor de un inmueble empieza desde su objetivo de obtención del valor, ¿Para que se desea obtener un valor? Ya que con base en ello una persona sabrá apreciar el mismo. Para el presente artículo se pretende definir al inmueble como una mercancía y saber su valor de acuerdo con la plusvalía implícito en él con base en características físicas.

Construcción del valor inmobiliario

En cualquier intercambio comercial podemos definir dos sujetos cuya necesidad determina la deseabilidad de adquisición y de venta, este proceso al determinarse por una simple acción como lo es la venta resulta una transacción comercial cuyo fin pretende beneficiar ambas partes. Tal el es el caso de los bienes inmuebles cuyo valor resulta ser más complejo al llevar intrínsecamente propiedades tangibles e intangibles lo que determinara un valor supuesto por un sujeto de acuerdo con su apreciación del objeto, para posteriormente en común acuerdo determinar que es el valor correcto del objeto para poder intercambiar bienes.

¿Qué sucede durante este intercambio comercial a raíz de una valorización de un objeto a partir de propiedades tangibles e intangibles? ¿De que depende el saber si el sujeto esta viendo las verdaderas propiedades del sujeto para darle valor? Estas interrogantes conducen a la esencia de la

valuación que es determinar por si mismo ¿Qué es el valor? La conceptualización de un valor parte de la esencia de su significado, determinar cuál es el origen de la palabra valor nos permitirá entender la complejidad del objeto que como mercancía se intercambia entre poseedores.

El valor

Cuando se lleva a cabo un proceso de valuación se lleva a cabo un proceso de dictaminación de un valor. El cuestionamiento más preciso sobre lo que se está haciendo es: ¿Qué es dar un valor? Constructo, parte de la propia etimología de la palabra valor, la cual, se puede encontrar desde la Real Academia Española que sujeta a la palabra como un significado de *señalar el precio*. Esta definición de una acción que lleva a cabo la palabra valor es el resultado de un proceso.

Adam Smith (1776) considerado uno de los mayores exponentes de la *economía clásica y de la filosofía de la economía*. Deriva la premisa que los bienes que consumen los hombres son producidos por el trabajo propio o de otros, y por ende una persona será rica o pobre de acuerdo con la cantidad de trabajo que sea capaz de comprar o realizar. En consecuencia, el valor de intercambio de todos los bienes es igual a la cantidad de trabajo que su poseedor puede comprar con ellos. El trabajo es entonces la medida real del valor de todos los bienes. El valor del trabajo no varía, aunque sí lo hacen los precios de los bienes, y por tal motivo el valor del trabajo es la medida universal y real mediante la cual puede estimarse y compararse, en cualquier tiempo y lugar, el valor de todos los bienes (Gabriel y Máximo A. Manganelli & Manganelli, 2010).

Con ello surge el planteamiento de David Ricardo (1817) especificando las dos fuentes de variación de los precios: *la escasez y la cantidad* de trabajo empleada. Concluye que, aunque existen, los bienes cuyo precio se determina por la escasez (es decir, que no pueden reproducirse empleando mano de obra) son excepciones, mientras que la gran mayoría se rige por la cantidad de trabajo. Esto implica que el valor de intercambio de un bien aumentará o disminuirá conforme aumente o disminuya la cantidad de trabajo empleada para producirlo (Gabriel y Máximo A. Manganelli & Manganelli, 2010).

Karl Heinrich Marx (1867) fue un filósofo, economista, sociólogo, historiador, periodista, intelectual y político comunista alemán de origen judío quien en su obra *El Capital* lleva a cabo Marx pretendía revelar los patrones económicos que sustentan el *modo de producción capitalista* en contraste con los economistas clásicos como Adam Smith, Jean-Baptiste Say, David Ricardo y John Stuart Mill.

Para Marx el valor es una transformación, una utilidad de uso que se le pueda dar a una cosa. Ahora bien, el valor empieza cuando se quiere hacer un cambio por esa razón surge el *valor de cambio* el cual se presenta como una relación cuantitativa. Considerando que puede ser *valor* sino es un objeto para el uso. Si es inútil también será inútil el trabajo contenido en ella; no se contará como trabajo y no construirá valor alguno. Trabajo útil se representa en el *valor de uso* de su producto o que su producto sea un valor de uso. La magnitud de valor de una mercancía varía por la fuerza productiva de trabajo la cual se determina con relación a *más trabajo más valor*.

Los valores de uso suman cuerpos a las mercancías combinando estos elementos: *materia natural* y *trabajo*. Al llegar al valor de uso o un bien, solo tiene valor porque en él este materializado trabajo abstractamente humano la interrogante es ¿Cómo medir la magnitud de su valor?, esta reflexión deriva en una respuesta hacia la cantidad de trabajo que se mide por *duración* y *el tiempo de trabajo* (*fracciones temporales de tiempo como días, horas, etc.*).

Se puede considerar una estructuración más determinada a componentes del valor que resultan ser el principio de su relación con su significado como la acentuación del trabajo y sus diversos sentidos del valor conforme al trabajo, y producción.

Transformación de la mercancía

Cuando se aborda la reflexión de Marx sobre el intercambio de mercancías se describe una relación entre sujetos palpable al definirlos como sujetos poseedores lo cuales en esta relación jurídica cuya forma es el contrato, es una relación de voluntades en al que se refleja una relación económica. Cuando la mercancía posee un *valor de uso* para otros, paso a ser porta-

dora de *valor de cambio*, sin embargo, las mercancías tienen primero que realizarse como valores antes que puedan realizarse como *valores de uso*. Pero solo un acto social puede convertir una mercancía determinada en equivalente general. por la misma medida que se transforman los productos del trabajo en mercancías, se lleva a cabo de la *mercancía en dinero*.

El intercambio directo de productos revista por una parte la forma de expresión simple donde antes del intercambio son mercancías sino solo se transforman gracias al intercambio. Si las cosas son intercambiables, ello se debe al acto de voluntad por sus poseedores de enajenarlas recíprocamente. Su valor de uso de las mercancías enajenadas se desliga de su valor de cambio. La proporción cuantitativa según la cual se intercambia pasa a depender de su producción misma (Magnitud de valor). La *forma de dinero* se adhiere a los artículos de cambio más importantes provenientes del exterior. El dinero recae en mercancías adecuadas por su naturaleza para desempeñar la función social de equivalente general: los *metales preciosos*.

En esta coyuntura de transformación del *trabajo*, en *mercancía e intercambio* va dando un significado al valor de las cosas dar más sentido al *trabajo humano empleado en ella*. Uno de los principales referentes en valor que hoy tomamos es el oro el cual es usado como medida general de los valores, donde $x \text{ mercancía} = A = \text{Forma de dinero o su precio}$, cuando en la realidad la medida del valor inmanente a las mercancías es el tiempo de trabajo el que se paga. Esto se debe a que el dinero No tiene precio alguno, es su transformación del dinero en una unidad de medida.

Marx define *la equivalencia entre mercancía y la cantidad de dinero cuyo nombre es el precio de aquella* como Tautología. Donde el precio es la denominación dineraria del trabajo objetivado en la mercancía. La forma misma del precio implica la posibilidad de una incongruencia cuantitativa, es una divergencia, entre el precio y la magnitud del valor.

Existe una definición propia del dinero como *medio de circulación*, la metamorfosis que existe en su proceso de conversión en mercancías, el proceso de intercambio de mercancía en dinero y su reconversión: **M-D-M (mercancía- Dinero – mercancía)**. En este proceso de intercambio el poseedor de mercancía es la *venta*, vista desde el poseedor del dinero es la *compra*. Si fracasa M-D fracasa su poseedor, su producto funciona más como valor de cambio. Entonces la mercancía enfrenta al dinero como su

figura de valor, el dinero no desaparece por más que quede marginado en la Metamorfosis de una mercancía, el dinero asume la función de medio de circulación como mediador mercantil.

Dando origen así a una explicación del **curso del dinero** como la variación que se opera de los medios de circulación reconoce su origen en el dinero, mismo, pero no en su papel de medio de circulación, sino en su función de medir el valor. La masa de las mercancías está dada, la del dinero crecerá o decrecerá con arreglo a las oscilaciones que experimenten los precios de las mercancías. El alza de los precios de cierto número de artículos es decisiva es suficiente en un caso, o la baja de sus precios en el otro, para que aumente o disminuya la suma de los precios:

Suma de los precios de las mercancías / Número de recorridos de las piezas dinerarias de la misma denominación = Masa del dinero que funciona como medio de circulación

El concepto de valor podemos definirlo como un proceso.

Figura 1.

Diagrama del Valor



Fuente: Elaboración propia con base en el Marx, K. (1867). El capital. Alemania: Siglo Veintiuno y Gabriel y Máximo A. Manganelli, A., & Manganelli, M. (Diciembre de 2010). Teoría del valor trabajo: los enfoques de Smith y Ricardo. 7. Recuperado el Agosto de 2023

Plusvalía

Para (Marx, 1867) la construcción de la plusvalía parte del ciclo de crear *Dinero-Mercancía -Dinero^p*, ($D-M-D^p$) donde D=Representa la producción M=La circulación y D^p = El consumismo, en el consumismo podemos observar que la P representa la plusvalía ese valor intangible que de acuerdo con el análisis crítico de la teoría del valor propuesta por Marx es el trabajo implícito no pagado (Ver Figura 2. *Plusvalía en el enfoque físico a partir del análisis crítico del valor*).

Si lo planteamos en una edificación cuya construcción involucre un proceso de diseño arquitectónico donde la edificación cumple con características que la hagan funcional, segura y estética existe una plusvalía no tangible que debe valorarse como plusvalía que si puede ser medible mediante un enfoque físico donde brinde merito al valor del inmueble.

Figura 2.

Plusvalía en el enfoque físico a partir del análisis crítico del valor



Fuente: Elaboración propia

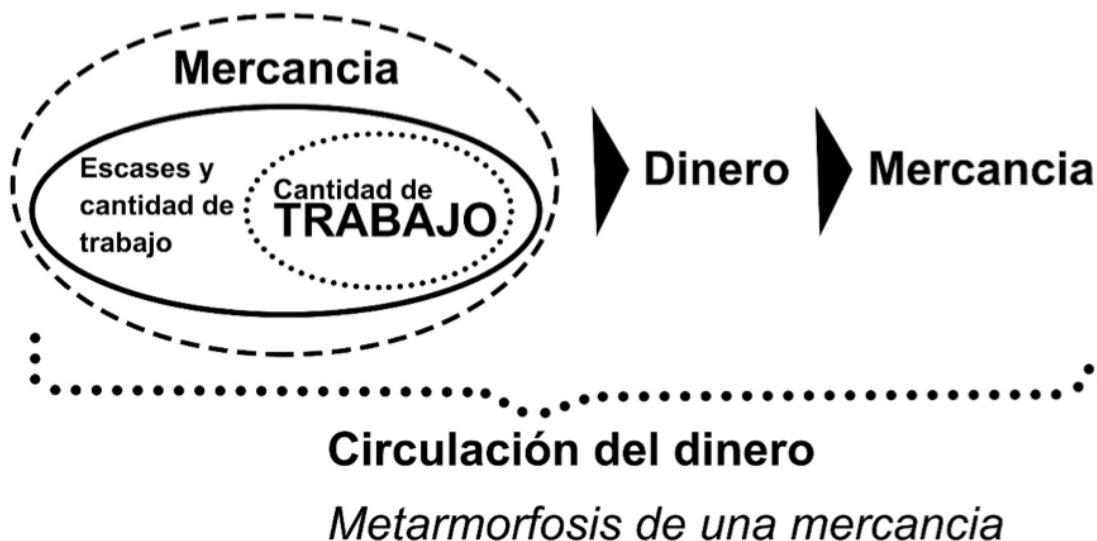
Análisis crítico del valor

Para poder definir el valor como un objeto de estudio se determina a partir de una visión sobre la construcción de la propia Genesis desde la certeza sensible mediante un estado de crítica el cual parte de Jürgen Habermas quien determina un estado de crítica de la razón y sus formas que ha ido asumiendo en el transcurso de su propia historia. Para Habermas en su obra *Teoría* determinar que Marx no vio que su meta crítica creó una radicalización de la epistemología, haciendo alusión al sujeto que trabaja como necesidades perpetuas de la vida humana, proponiendo así 3 procesos de investigación *Ciencias empírico-analíticas, histórico hermenéuticas e histórico sociales*. Cada una de ellas es un interés cognoscitivo.

Un bien inmueble es una mercancía de cambio, la cual lleva implícita el trabajo, la escasez y cantidad visto desde un análisis crítico del valor como lo plantea Marx sobre la meta crítica a la epistemología no propuesta de Marx.

Figura 3.

Construcción del Valor partir del análisis crítico



Fuente: Elaboración propia con base en la construcción del valor por medio del análisis crítico

Conclusiones y recomendaciones

La construcción de un valor mediante el análisis crítico explica la concepción de un bien inmueble como una mercancía que al hacer un intercambio comercial de la misma y querer encontrar el punto de partida mediante un valor se esta jugando con el trabajo implícito en ella, una mercancía solo alcanza su termino al involucrar trabajo para que la materia se convierta en ello, pero no es el único factor a considerar durante su valuación sino la cantidad de trabajo que en ella esta implícito, por ello resulta deslumbrante el interpretación de Habermas sobre Marx y como interpreto su planteamiento de capitalismo mediante una epistemología, lo cual nos lleva a tomar en consideración el valor de un inmueble como la transacción de aspectos intangibles involucrados en el mismo.

La valorización del trabajo no pagado que llevan los inmuebles inmis-cuidos en su concepción determinara un punto de partida sobre la concepción del invidio del valor, el desconocimiento de este puede ser un determinante para su demerito en las propiedades y aunque este presente sino se tiene noción de estos valores intangibles se pierden las propiedades singulares de cada inmueble y su conformación compleja.

Si bien un individuo no puede ser experto en inmuebles que desconoce la valorización del trabajo implícito es un primer paso para empezar a dar merito, pero es la invitación a profundizar en ramas como la valuación que lleven a cabo la consideración de criterios intangibles y convertirlos en tangibles.

Referencias

- Gabriel y Máximo A. Manganelli, A., & Manganelli, M. (Diciembre de 2010). *TEORÍA DEL VALOR TRABAJO: LOS ENFOQUES DE SMITH Y RICARDO*. 7. Recuperado el Agosto de 2023
- Marx, K. (1867). *El capital*. Alemania: Siglo Veintiuno.
- McCarthy, T. (1978). *La teoria crítica de Jürgen Habermas*. Tecnos Editorial S.A. .
- Salazar, C. S. (1977). *Costo y tiempo en edificación*. México: LIMUSA S.A. de C.V.
- Smith, A. (1776). *Investigación de la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones*. Londres, Reino Unido: W. Strahan & T. Cadell.

Atribución-NoComercial-SinDerivadas
Permite a otros solo descargar la obra y compartirla con otros siempre y cuando se otorgue el crédito del autor correspondiente y de la publicación; no se permite cambiarlo de forma alguna ni usarlo comercialmente.

